NORDVIK

Bjørnåsveien 116

4 soverom | 281 kvm | Enebolig



Velkommen til

Bjørnåsveien 116

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
30	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.08.2026









Nøkkelinformasjon

Stor familiebolig med skjermet og flott hage - Garasjer med elbil lader - Romslig kjeller med mulighet for hybeldel

Prisantydning	**8 000 000,-**
Omkostninger	**201 380,-**
Totalpris	**8 201 380,-**
BRA-i	**281 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Bjørnåsveien 116 - En romslig og tilbaketrukket enebolig med en attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Her får du en bolig med gode kvaliteter både inne og ute, perfekt for familien som ønsker god plass, nærhet til naturen og en skjermet hage. Boligen har i tillegg to garasjer, hvor den ene er utstyrt med elbil lader. Kjeller med stort potensiale, egen inngang og rør klargjort for hybel.

Pent opparbeidet og solrik hage som strekker seg rundt hele boligen.
To romslige stuer gir gode oppholdsarealer, hvor den ene har peis.
Norema kjøkkeninnredning fra 2022 med integrerte hvitevarer.
Veranda på hele 32 kvm med direkte adkomst ned til hagen.
Området byr på gode fritidstilbud, bla gjennom Bjørndal IF.
Kledningen ble malt i 2022.

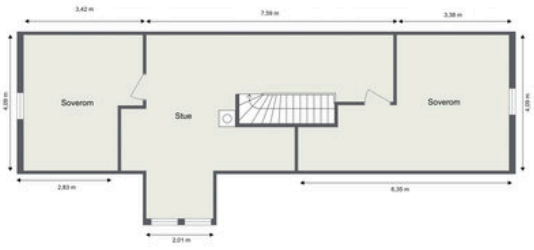
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 121 kvm
Total BRA: 121 kvm

Tyder



Tyder



2. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 116 kvm
Total BRA: 116 kvm

Tyder






116








116




















AEG































































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
13-0191/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bjørnåsveien 116, 1272 OSLO
Gnr 187, bnr 16 i Oslo kommune

Selger
Evelyn Bjerke

Kjøpesum og omkostninger
8 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
200 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
201 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 201 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 221 080,- (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
1989

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 281 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 319 kvm
TBA: 34 kvm

Beskrivelse:

Bolig
Kjeller:
BRA-i: 116 kvm. Vaskerom, gang og fire boder.
Total BRA: 116 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 121 kvm. Bad, Wc, vindfang, gang, stue, stue/kjøkken, to soverom og trapperom.
Total BRA: 121 kvm.
TBA: 34 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Stue og to soverom.
Total BRA: 44 kvm.

Garasje 1994
1. etasje:
BRA-e: 21 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 21 kvm.

Garasje 2023
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 17 kvm.

Ikke målbare arealer:

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 3. etasje/loftsetasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 63 kvm.

Innhold
Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2, samt loftsetasje.

Kjeller: Vaskerom, gang og fire boder
1. etasje: Bad, Wc, vindfang, gang, stue, stue/kjøkken, to soverom og trapperom.
2. etasje: Stue og to soverom. (ikke byggemeldt og godkjent til varig opphold)

Loftsetasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca.63 m.

Det er oppført to garasjer på eiendommen, henholdsvis i 1994 og 2024. I den nyeste garasjen er det installert el-bil lader.

Standard
Kjøkkeninnredning:
Norema kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Plater med flislignende overflate bak benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Vaskerom kjeller:
Fliser på gulv med varme og pusset og malte veggoverflater. Vaskerommet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter, samt ett garderobeskap, skyllekum i plast og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Baderom 1. etasje:
Badet er oppgradert i 2010 med smøremembran, fliser og nytt dusjkabinett. Ny termostat til varmekabler i 2019. Baderommet er helfliset med varme i gulv og er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter, gulvstående klosett, dusjkabinett og servant.

WC:
Servant og klosett.

Overflater på innvendige gulv kjeller:
Flislagte overflater i gang, øvrige betongoverflater er vurdert i punkt «gulv på grunn»

Overflater på innvendige gulv 1. etasje:
- Øvrige innvendige overflater belagt med laminat.
- Flislagte overflater i vindfang.
- Gulvbelegg i trapperom.

Overflater på innvendige gulv 2. etasje:
Innvendige gulv er belagt med laminat.

Overflater på innvendige vegger 1.etasje:
- Malt panel..
- Sparklet og malte plater.
- Malt brystningspanel.
- Tapetserte overflater i trapperom .

Overflater på innvendige vegger 2.etasje:
Malt glassfiberstrie.

Overflater på innvendige vegger kjeller:
- Trepanel.
- Sparklet og malte plater.

Overflater på innvendig himling 1. etasje:
- Panel i bad.
- Takessplater

Overflater på innvendig himling 2. etasje:
Malt panel.

Overflater på innvendig himling kjeller:
- Sparklet og malte plater.
- Ubehandlet gips.
- Trepanel.

Himlingshøyder:
- Ca. 2,32 til 2,36 m målt i gang og bod i kjeller.
- Ca. 2,36 m målt i stuen i 1.etasje.
- Himlingshøyden varierer fra ca. 2,11 til ca. 0, 92.

Ildsteder:
Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
- Avløpsrør i plast.
- Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
- Stakeluke er lokalisert i kjeller.
- Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2011, montert i vaskerom. Uten fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Ventilasjon kjeller:
- Friskluftsventiler på yttervegger.
- Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Ventilasjon 1.etasje:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Ventilasjon bad:
- Mekanisk avtrekk.
- Luftespalte over dørblad.

Ventilasjon WC-rom:
- Mekanisk avtrekk.
- Luftespalte over dørblad.

Ventilasjon kjøkken:
Ventilator.

Ventilasjon 2.etasje:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Varme generelt:
Luft til luft varmepumpe.

Elektrisk anlegg:
Sikringstavle med jordfeilautomater.

Samsvarserklæring signert og datert 21.01.2026 er fremvist for følgende arbeider:
- Opplegg ladestasjon iht netttilbud.

Samsvarserklæring signert og datert 08.02.2022. er fremvist for følgende arbeider:
- Gjelder stikk og lys på kjøkken , samt til teknisk anlegg på kjøkkenet

Samsvarserklæring signert og datert 01.08.2018 er fremvist for følgende arbeider:
- Skiftet innmat i sikringskap

Samsvarserklæring signert og datert 01.06.2018. er fremvist for følgende arbeider:
1. Skiftet til ujordet stikk
2. Skiftet til ujordet stikk
3. Stikk og tilhørende kabler fjernet.
4. Skiftet ut stikk.
5. Lagt opp ny kabling og stikk til port åpnere. Fjernet skjøteledning.
6. Festet kabling.
7. Stikk fjernet.
Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Momtert stikk på utevegg mot gang. Testet varmekabler , montert ny termostat.

Generelle opplysninger:
Eier opplyser om at det oppført røropplegg i en bod i kjelleren (tiltenkt våtrom), samt varmekabler i rommet (eier opplyser om at varmekablene ikke er funksjonstestet) samt lydplater og lydbøyler i deler av kjelleren.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Ildsteder:
Det er registrert sprekkdannelser i ildfaste platene i ovnen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Røroppleggene har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

Varme generelt:
Varmepumpen er ca. 10 år gammelt, og det er ikke utført service. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Etasjeskiller:
Skjevheter i gulvene.

Trapper:
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Overflater på innvendige gulv:
Det er funnet bom/hulromslyd under enkelte fliser i vindfang, samt en sprukket flis. Det mangler enkelte lister og avslutningsdetaljer stedvis i 2.etasje.

Overflater på innvendige vegger:
Kjelleren har uferdige overflater med slitt og stedvis manglende maling, samt noe slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Overflater på innvendig himling:
Det er registrert ubehandlede gipsflater samt ikke ferdigstilte overflater. Overflatene mangler ferdig overflatebehandling og fremstår som uferdige. Det må påregnes arbeider for ferdigstillelse av overflatene.

Vaskerom:
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen er i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Ett eventuelt vanntett sjikt har overgått forventet evetid, og det må påregnes kostnader til oppgraderinger, da rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntett sjikt. Det er funnet bom under fliser stedvis i rommet. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Våtromsgulv bad 1. etasje:
Det mangler vannlås i sluket. TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Våtromsvegger bad 1. etasje:
Konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Fast inventar bad 1. etasje:
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er oppført to garasjer på eiendommen. I den nyeste garasjen fra 2023 er det installert el-bil lader.

Modernisering og påkostninger
Boligen er med normal standard. Det bør påregnes kostnader til enkelte vedlikeholds- og utbedringsarbeider, samt ferdigstillelse av enkelte overflater og bygningsdeler i kjeller.

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:
- Nytt klosett i WC.
- Montering av el-bil lader.

2025:
Lagt inn fibernett.

2024:
Flislagt gulvoverflater i kjeller, og malt vegger.

2023:
- Oppføring av ny garasje.
- Ny hovedstoppekran.
- Nye overflater i deler av kjelleren (Etter

tilbakeslagskade, det foreligger rapport på forholdet).

2022:
- Ny kjøkkeninnredning.
- Malt kledning.
- Ny hovedkran.

2021:
- Utskifting av entrèdør.
- Ny varmtvannsbereder.

2018:
- Nytt sikringsskap.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Oppgradert 2010 med fliser vegg og gulv, smøremembrand både i gulv og vegg. Nytt dusjkabinett. Leite&Kristiansen. Ny termostat til varmekabler i 2019.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Smørebrand over gamle fliser på gulv.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Ble gjort i forbindelse med husbygging i 1989.

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

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: Leite & Kristiansen Lysaker elektriske TH Elektro a/s (kjøkken). Kontroll av elektrisk anlegg. Sak godkjent og avslutter 13.7 2018. Saksnr.501 7582 Hafslund Nett.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Mars 2018. Godkjent og kontrollert av Hafslund Nett.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026. Leite&Kristiansen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet hovedkran av Kraft vvs . Nytt kjøkken i 2022. Rørleggerarb. utført av SL's Rørservice.

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, ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Arbeid som er utført: Innredet loft og bygd ut ark i 2.etasje.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei. Eventuell kommentar: Kjeller/gang under kjellertrapp . Tegn på kapilært opptrekk i grunnmur over tid. Etter tilbakeslagskade august 2023 fra offentlig nett har Polygon gjort fuktighetsmålinger i alle rom i kjeller. Rapport foreligger.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: Tegn på kapilært opptrykk i grunnmur under kjelletrapp. Polygon har målt fukt i kjeller, ikke funnet fukt. Rapport fra Polygon 2023.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Lecamur fra 1989. Kan ha oppstått sprekker uten at vi har oppdaget noe.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Tilbakeslag fra Kommunens avløpssystem etter kraftig regvvær aug. 2023. Poligon har utført fuktighetsmåling i kjeller. Rapport.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Polygon 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Kartverket. 278 m2.

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Tinglyst veirett over nabotomt.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Fundamenter:
Bygningen er fundamentert på fjell og steinmasse ifølge eier. Grunnforhold er videre undersøkt.

Drenering:
Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Yttervegger:
Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.

Takkonstruksjon:
- Saltak i trekonstruksjon.
- Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling i trapperom.
- Lufting i gesimser.

Taktekking og membraner:
Yttertaket er tekket med takstein.

Utvendig beslag:
Takrenner og nedløpsrør i metall. Det er montert takstige til pipen på yttertaket.

Ytterdør kjeller:
Ytterdør i trevirke.

Ytterdører 1. etasje:
- Isolert entrédør med glass.
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Vinduer kjeller 1. etasje og 2. etasje:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989.

Terrasse og veranda:
- Terrasse i trekonstruksjon, i tilknytning til boligens inngangsparti, ca.2 kvm. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk og trapp i trekonstruksjon.
- Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen og hagen, ca. 32 kvm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.

Gulv på grunn
Støpt betonggulv på grunn.

Rom under terreng:
Innside av enkelte yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Det er enkelte boder i kjelleren som har utforede yttervegger.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Elementpipe med feieluke i kjelleren.

Garasje 1994:
- Garasje med dekke i betong.
- Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og lettbetong, kledd utvendig med kledning.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Strøm og belysning er innlagt.
- Elektrisk portåpner.

Garasje 2023:
- Garasje med dekke i betong.
- Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og lettbetong, kledd utvendig med kledning.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Strøm og belysning er innlagt.
- EL-bil lader er montert.
- Elektrisk portåpner.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

Drenering:
Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur.

Yttervegger:
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens.
Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett.

Takkonstruksjon:
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. Det er innvendige skråhimlinger i majoriteten av konstruksjonen, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Det er kun over trapperom, WC, deler av vindfang og bad som er tilgjengelig for inspeksjons, for øvrig er konstruksjonen lukket. Det er ikke adkomst til øvrige kne/kryploft. Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

Taktekking og membraner:
Det er ikke observert fuktmerker på loftet. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Tekkingen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2.

Utvendig beslag:
Takrenner og nedløp i plastbelagt stål har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.

Ytterdører:
Dørene er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

Terrasse og veranda:
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt registrerte skjevheter i konstruksjonen i terrassen i tilknytning til inngangspartiet.

Gulv på grunn:
Gulvet i enkelte rom i kjelleren er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet.

Rom under terreng:
Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt mellom 13-16 % som er fukt utover normale verdier. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk. Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid.

Støttemurer og andre murer:
Støttemuren er merkbare skjev, og bærer preg av høyt jordtrykk fra overliggende terreng. Forholdet må påregnes utbedres, da støttemuren kan kollapse over tid.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer, vaskemaskin og fryser medfølger. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone.

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

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
Boligen kan fritt leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
- Luft til luft varmepumpe.
- Det er varmekabler i bad, vaskerom og vindfanget ifølge eier.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

Informasjon om strømforbruk
Selger informerer om at de har et årlig strømforbruk på ca. 10 528 kWh. Strømkostnaden ligger på ca. kr. 5 268 kr.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 34 306,-pr. 2026

Eiendomsskatt: 664,-
Feie-og tilsynsgebyr: 237,-
Renovasjonsgebyr: 8 182,54,-
Vann-og avløpsgebyr: 25 887,44,-
Totale avgifter: 34 970,98,-

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

- Forsikringer. Selger har betalt kr. 10 122,- i bygningsforsikring gjennom JBF pr. år.
- Strøm. Se eget punkt.
- TV/bredbånd. Selger betaler kr. 999,- pr. mnd. for TV/bredbånd gjennom Telenor.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt. Se eget punkt.
- Alarm fra Verisure. Selger betaler kr. 700 pr. mnd. for alarm.

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

Eiendomsskatt
Kr 664,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 889 566,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 558 264,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
JBF
Polisenr: 1823981

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 738 kvm (Eiertomt)
Velholdt og pent opparbeidet tomt med en frodig og grønn hage som gir eiendommen en lun og privat atmosfære. Tomten er omkranset av en stor, grønn hekk som skjermer godt mot innsyn og skaper en hyggelig ramme rundt boligen.

Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med to garasjer og romslig plass for flere biler. Det er tinglyst veirett over naboeiendommen som sikrer enkel adkomst til eiendommen.

Uteområdene er gjennomført med belegningsstein og skiferheller som leder fra steintrappen og frem til inngangspartiet. Hagen byr på flere hyggelige soner og er et innbydende uterom hvor man kan nyte både solrike dager og rolige stunder i grønne omgivelser.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Bjørndal i bydel Søndre Nordstrand. Området er kjent for sine rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og nærhet til flotte grøntområder, noe som gjør dette til et populært sted for både barnefamilier og andre som ønsker en fredelig hverdag.

Fra boligen er det kort vei til barnehager, skoler og idrettsanlegg, samt flere lekeplasser i nærområdet. Dagligvarebutikker og øvrige servicetilbud finnes i kort avstand, og området har gode kollektivforbindelser med buss til Mortensrud T-banestasjon og videre til Oslo sentrum.

For den turglade byr området på umiddelbar nærhet til skog og mark med et omfattende nettverk av tur- og sykkelstier. Her er det gode muligheter for friluftsliv året rundt, enten du foretrekker en rolig skogstur, løpetur eller aktiviteter med familien. Kombinasjonen av naturnære omgivelser og enkel adkomst til byen gjør dette til et attraktivt sted å bo.

Offentlig kommunikasjon
Boligen har en svært praktisk beliggenhet med ca. 100 meter til nærmeste bussholdeplass. Her går buss 72 med forbindelse til Mortensrud T-banestasjon og Senter Syd. I tillegg er det kort vei til buss 77, som gir enkel tilgang til Hauketo stasjon med togforbindelse til Oslo S, samt buss 71, som også har forbindelse til Mortensrud T-banestasjon.

Skoler og barnehager
Seterbråten skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 21.06.1991.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av garasje, datert 12.02.2024.

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. På godkjente plantegninger er ikke rom i kjelleren benevnt med navn. Kjelleren er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bodareal. Endringer fra godkjente tegninger:

- Det var tidligere ett soverom i deler av stuen.
- Kjøkkenet var tidligere et separat rom, det er i ettertid åpnet mellom stue og kjøkken.
I 1993 ble det sendt inn søknad om takoppløft og innredning av 2 soverom og stue i 2. etg. Søknaden ser ikke ut til å ha blitt behandlet. Saken er registrert avsluttet av plan og bygg i 2017. De har i sin avslutning av saken, registrert at utbyggingen ble foretatt. Det anbefales ny eier å sørge for å byggemelde innredning av soverommene, stuen og takoppløftet til plan og bygningsetaten, ettersom disse ikke fremstår som godkjent til varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommene og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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 byggeområde for boliger, felt B14. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det skal oppføres bebyggelse på nabotomta. Det er gitt rammetillatelse til oppføring av to tomannsboliger (bolighus 1 og 2) samt to eneboliger (bolighus 3 og 4) i Bjørnåsveien 118–120. Det er søkt om totalt seks boenheter. Boligene skal benyttes i tilknytning til tempelet Karma Tashi Ling buddhistsamfunn, som ligger på naboeiendommen i Bjørnåsveien 124. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 2025/15321, 2025/15569, 2025/15322 og 2025/15320.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

konsesjonsfrihet.

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

301/187/16:
24.01.1919 - Dokumentnr: 912535 - Best. om adkomstrett

18.01.1929 - Dokumentnr: 912647 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser

19.07.1929 - Dokumentnr: 912648 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

25.10.1939 - Dokumentnr: 15006 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse

04.07.1989 - Dokumentnr: 43498 - Forkjøpsrett
Gjelder førstegangsoverdragelse innen familien
Denne gjelder ikke lenger.

24.01.1919 - Dokumentnr: 900065 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:187 Bnr:15

16.02.1989 - Dokumentnr: 10082 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:187 Bnr:175

16.02.1989 - Dokumentnr: 10083 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:187 Bnr:176

16.02.1989 - Dokumentnr: 10084 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:187 Bnr:177

16.02.1989 - Dokumentnr: 10081 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:187 Bnr:177
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert i byantikvarens gule liste.

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold

ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 000,-
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,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 154 700,- 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 3. august 2026

Ansvarlig megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Megler 2
André Rosensten, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 93010676

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Bjørnåsveien 116

Nabolaget Bjørnåsen - vurdert av 106 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Seterbråten skole (1-7 kl.)	327 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Bjørndal skole (1-7 kl.)	354 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.)	164 elever, 11 klasser	21 min 1.8 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k...	313 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	15 min 1.2 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	12 min 8.4 km

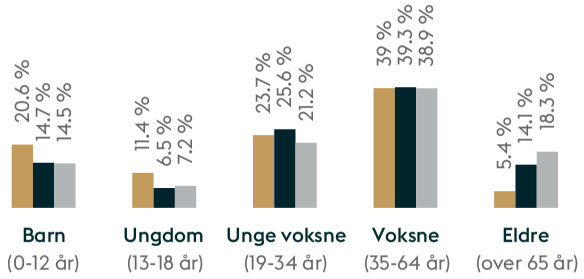
Offentlig transport

Sommerro	Linje 72	3 min 0.2 km
Hauketo stasjon	Linje L2, L2x	7 min 4.2 km
Ljabru	Linje 13, 19	8 min 4.8 km
Mortensrud	Linje 2, 3	9 min 4.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	18 min 13.6 km

Barnehager

Bjørnåsen barnehage (1-5 år)	53 barn	2 min 0.2 km
Slime Gård barnehage (1-5 år)	71 barn	10 min 0.8 km
Nyjordet barnehage (1-5 år)	54 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørnåsen	3 151	1 089
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Seterbråten skole ballbane sør	2 min
Bjørndal idrettspark	5 min
Fresh Fitness Hauketo	7 min
Sport og Mosjon	8 min

«Gode forhold for barnefamilier. Fine idrettsanlegg i nærheten, samt skog og lysløyper.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Trafikk

Lite trafikk 83/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BJØRNÅSVEIEN 116, 1272 OSLO

Gnr: 187 Bnr: 16 0301 Oslo kommune.
Selveier enebolig

Dato befaring:	15/06/2026
Utskriftsdato:	07/07/2026
Oppdragsnummer:	99714
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2/loftsetasje.
Det er oppført to garasjer på eiendommen, henholdsvis i 1994 og 2024. I den nyeste garasjen er det installert el-bil lader.

Standard

Boligen er med normal standard. Det bør påregnes kostnader til enkelte vedlikeholds- og utbedringsarbeider, samt ferdigstillelse av enkelte overflater og bygningsdeler i kjeller.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026:
– Nytt klosett i WC.
– Montering av el-bil lader.

2025:
– Lagt inn fibernett.

2024:
– Flislagt gulvoverflater i kjeller, og malt vegger.

2023:
– Oppføring av ny garasje.
– Ny hovedstoppekran.

– Nye overflater i deler av kjelleren (Etter tilbakeslagskade, det foreligger rapport på forholdet)

2021:
– Utskifting av entrèdør.

2022:
– Ny kjøkkeninnredning.
– Malt kledning.
– Ny hovedkran.

2021:
– Ny varmtvannsbereder.

2018:
– Nytt sikringsskap.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1989 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Helhetsvurdering (Vaskerom / Kjeller)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Tyder

- Varme generelt
- Etasjeskiller
- Trapper
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Støttemurer og andre murer

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Evelyn Hilde Skolemestra Bjerke
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Evelyn Hilde Skolemestra Bjerke ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 187 Bnr: 16
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Evelyn Hilde Skolemestra Bjerke
Adresse:	Bjørnåsveien 116, 1272 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	04/06/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	18/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	24/06/2026		Godkjente plantegninger er uthentet fra sakinnsyn		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1989

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	116	0	0	0
1. etasje	121	0	0	34
2. etasje	44	0	0	0
Sum bolig:	281	0	0	34
Sum BRA:	281			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Vaskerom, Gang, Fire boder		
1. etasje	Bad, Wc, Vindfang, Gang, Stue, Stue/kjøkken, To soverom, Trapperom		
2. etasje	Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 3. etasje/loftsetasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca.63 m

Garasje (1994)

Bygningsdata

Byggeår	1994

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	21	0	0
Sum bolig:	0	21	0	0
Sum BRA:	21			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje (2023)

Bygningsdata

Byggeår	2023

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	17	0	0
Sum bolig:	0	17	0	0
Sum BRA:	17			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: Eier opplyser om at det oppført røropplegg i en bod i kjelleren (tiltenkt våtrom), samt varmekabler i rommet (eier opplyser om at varmekablene ikke er funksjonstestet) samt lydplater og lydbøyler i deler av kjelleren.

Lovlighet

Beskrivelse: På godkjente plantegninger er ikke rom i kjelleren benevnt med navn. Kjelleren er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bodareal.

Endringer fra godkjente tegninger:
- Det var tidligere ett soverom i deler av stuen.
- Kjøkkenet var tidligere et separat rom, det er i ettertid åpnet mellom stue og kjøkken.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Ferdigattest for oppføring av garasje, datert 10.12.2023.

Faktura for rørlegger i forbindelse med ny kjøkkeninnredning 06.03.2022.

Samsvarserklæring signert og datert 21.01.2026 er fremvist for følgende arbeider:
- Opplegg ladestasjon iht netttilbud.

Samsvarserklæring signert og datert 08.02.2022. er fremvist for følgende arbeider:
- Gjelder stikk og lys på kjøkken , samt til teknisk anlegg på kjøkkenet

Samsvarserklæring signert og datert 01.08.2018 er fremvist for følgende arbeider:
- Skiftet innmat i sikringskap

Samsvarserklæring signert og datert 01.06.2018. er fremvist for følgende arbeider:
1. Skiftet til ujordet stikk
2. Skiftet til ujordet stikk
3. Stikk og tilhørende kabler fjernet.
4. Skiftet ut stikk.
5. Lagt opp ny kabling og stikk til port åpnere. Fjernet skjøteledning.
6. Festet kabling.
7. Stikk fjernet.

Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Momtert stikk på utevegg mot gang. Testet varmekabler , montert ny termostat.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse: Bygningen er fundamentert på fjell og steinmasse ifølge eier. Grunnforhold er videre undersøkt.

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

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

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

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon. Krypeloft med adkomst via luke med stige i himling i trapperom. Lufting i gesimser.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner. Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. Det er innvendige skråhimlinger i majoriteten av konstruksjonen, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Det er kun over trapperom, WC, deler av vindfang og bad som er tilgjengelig for inspeksjons, for øvrig er konstruksjonen lukket. Det er ikke adkomst til øvrige kne/kryploft. Adkomst til kne/kryploft bør etableres for å avdekke loftets tilstand. Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Det er ikke observert fuktmerker på loftet. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall. Det er montert takstige til pipen på yttertaket.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2. TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: - Ytterdør i trevirke. 1. etasje: - Isolert entrédør med glass. - Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 1989.	
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: - Isolert entrédør med glass.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989. 1. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989. 2. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989	
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: - Profilerte innvendige dører. 1. etasje: - Profilerte innvendige dører. 2. etasje: - Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.	TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, i tilknytning til boligens inngangsparti, ca.2 m². Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk og trapp i trekonstruksjon. Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen og hagen, ca. 32 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt registrerte skjevheter i konstruksjonen i terrassen i tilknytning til inngangspartiet. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn.
Tilstandsvurdering:	Gulvet i enkelte rom i kjelleren er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet. Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Rom under terreng

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

Rom under terreng

Beskrivelse: Innside av enkelte yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale). Det er enkelte boder i kjelleren som har utforede yttervegger.

For øvrig har rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Hulltaking ble ikke utført, da det stedvis er etablert inspeksjonsmuligheter til bunnsvill og utlekting i etasjen.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

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

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger.

Det ble benyttet fuktmåler med pigger i treverk på grunnmurens utlekting (bunnsvill/treverk) under befaringen, og det ble målt mellom 13-16 % som er fukt utover normale verdier. Fuktinnhold i treverk på mellom 15-20 % er det noe risiko for utvikling av fuktproblematikk.

Det er i dette tilfellet påvist fukt i utlektingen under befaringen med noe risiko for utvikling av fuktproblematikk, og det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak.

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

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Elementpipe med feieluke i kjelleren.

Tilstandsvurdering: Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket.

Pipen er fra byggeår og TG 2 er gitt på grunn av alder til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag at eldre piper på sikt bør rehabiliteres. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Det er registrert sprekkdannelser i ildfaste platene i ovnen. Videre utvikling av sprekkdannelsene kan medføre behov for utskifting av de ildfaste platene.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Stakeluke er lokalisert i kjeller. Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2011, montert i vaskerom. Uten fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:

Kjeller:
Friskluftsventiler på yttervegger.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

1.etasje:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Bad.
Mekanisk avtrekk.
Luftespalte over dørblad.

WC-rom:
Mekanisk avtrekk.
Luftespalte over dørblad.

Kjøkken:
Ventilator.

2.etasje:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Avtrekk er undersøkt i bad med papir, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 1

Varme generelt

Beskrivelse: Luft til luft varmepumpe

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

Varmepumpen er ca 10 år gammelt, og det er ikke utført service.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
2. etasje: Stue og to soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje: Stue, kjøkken og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue i 1.etasje. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

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

Trapper

Beskrivelse: Vinkeltrapper og rekkverk i tre.

Tilstandsvurdering: Det er registrert enkelte hakk og merker, samt noe mindre knirk ved belastning. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Trapper

Beskrivelse: Utvendig rettløps trapp i tre med håndløper i tre, overbygd.

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

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Plater med flislignende overflate bak benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Norema kjøkkeninnredning fra 2022

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 0

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Kjeller:
- Flislagte overflater i gang, øvrige betongoverflater er vurdert i punkt «gulv på grunn»

1. etasje:
- Øvrige innvendige overflater belagt med laminat.

2. etasje:
- Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: 1.etasje:
- Flislagte overflater i vindfang.
- Gulvbelegg i trapperom.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom/hulromslyd under enkelte fliser i vindfang, samt en sprukket flis. Årsaken kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå.

Tg 2 er gitt på grunn av bruksslitasje, samt nevnt forhold.

Det mangler enkelte lister og avslutningsdetaljer stedvis i 2.etasje. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

1.etasje:
- Malt panel..
- Sparklet og malte plater.
- Malt brystningspanel.

2.etasje:
- Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:

Kjeller:
- Trepanel.
- Sparklet og malte plater.

1. etasje:
- Tapetserte overflater i trapperom .

Tilstandsvurdering:

Kjelleren har uferdige overflater med slitt og stedvis manglende maling, samt noe slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

1. etasje:
- Panel i bad.
- Takessplater

2. etasje:
- Malt panel

Himlingshøyder:
ca. 2,32 til 2,36 m målt i gang og bod i kjeller.
ca. 2,36 m målt i stuen i 1.etasje.
Himlingshøyden varierer fra ca. 2,11 til ca. 0, 92.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:

Kjeller:
- Sparklet og malte plater.
- Ubehandlet gips.
- Trepanel.

Tilstandsvurdering:

Det er registrert ubehandlede gipsflater samt ikke ferdigstilte overflater. Overflatene mangler ferdig overflatebehandling og fremstår som uferdige. Det må påregnes arbeider for ferdigstillelse av overflatene. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Støttemurer og andre murer

Beskrivelse:

Støttemur.

Tilstandsvurdering:

Støttemuren er merkbare skjev, og bærer preg av høyt jordtrykk fra overliggende terreng. Forholdet må påregnes utbedres, da støttemuren kan kollapse over tid.

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

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater. Samsvarserklæring signert og datert 21.01.2026 er fremvist for følgende arbeider: - Opplegg ladestasjon iht netttilbud. Samsvarserklæring signert og datert 08.02.2022. er fremvist for følgende arbeider: - Gjelder stikk og lys på kjøkken , samt til teknisk anlegg på kjøkkenet Samsvarserklæring signert og datert 01.08.2018 er fremvist for følgende arbeider: - Skiftet innmat i sikringskap Samsvarserklæring signert og datert 01.06.2018. er fremvist for følgende arbeider: 1. Skiftet til ujordet stikk 2. Skiftet til ujordet stikk 3. Stikk og tilhørende kabler fjernet. 4. Skiftet ut stikk. 5. Lagt opp ny kabling og stikk til port åpnere. Fjernet skjøteledning. 6. Festet kabling. 7. Stikk fjernet. Lagt opp ny kurs til varmepumpe. Momtert stikk på utevegg mot gang. Testet varmekabler , montert ny termostat. Det er varmekabler i bad, vaskerom og vindfanget ifølge eier. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Sikringsskap fra 2018, - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Nei. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 09.03.2018.
Tilstandsvurdering:	Deler av anlegget er av eldre dato, samt at det mangler dokumentasjon for installasjon av det elektriske anlegget i forbindelse med påbygget. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - vaskerom

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

Helhetsvurdering – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Pusset og malte veggoverflater.

Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter, samt ett garderobeskap.
Skyllekum i plast og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk avtrekksvifte i vegg.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen er i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Ett eventuelt vanntett sjikt har overgått forventet levetid, og det må påregnes kostnader til oppgraderinger, da rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til vanntett sjikt.

Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant.

Det er funnet bom under fliser stedvis i rommet. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevne forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Hulltaking bad – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er oppgradert i 2010 med smøremembran, fliser og nytt dusjkabinett.
Ny termostat til varmekabler i 2019. Opplysning er gitt av eier.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det mangler vannlås i sluket.

TG 2 er gitt på gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.

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

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett, dusjkabinett og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

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

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og klosett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Fast inventar, generelt – Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Benkeskap.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Garasje (1994)

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og lettbetong, kledd utvendig med kledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt. Elektrisk portåpner.	
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).	TG: IU

Garasje (2023)

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og lettbetong, kledd utvendig med kledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt. EL-bil lader er montert. Elektrisk portåpner.	
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).	TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

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

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Evelyn Hilde Skolemestra Bjerke	9578-5995-4-213752	2026-06-03 21:21:37

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
3. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0191/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnåsveien 116, 1272 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Evelyn Bjerke

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. desember 1989

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: 1823981
Forsikret i: JBF

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Oppgradert 2010 med fliser vegg og gulv, smøremembrand både i gulv og vegg. Nytt dusjkabinett. Leite&Kristiansen. Ny termostat til varmekabler i 2019.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Smørebrand over gamle fliser på gulv.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble gjort i forbindelse med husbygging i 1989.

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt ildsted. Rentbrennende ovn.

---

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: Leite & Kristiansen Lysaker elektriske TH Elektro a/s (kjøkken). Kontroll av elektrisk anlegg. Sak godkjent og avslutter 13.7 2018. Saksnr.501 7582 Hafslund Nett.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Mars 2018. Godkjent og kontrollert av Hafslund Nett.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2026. Leite&Kristiansen

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet hovedkran av Kraft vvs . Nytt kjøkken i 2022. Rørleggerarb. utført av SL's Rørservice.

---

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, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Arbeid som er utført: Innredet loft og bygd ut ark i 2.etasje.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjeller/gang under kjellertrapp . Tegn på kapilært opptrekk i grunnmur over tid. Etter tilbakeslagskade august 2023 fra offentlig nett har Polygon gjort fuktighetsmålinger i alle rom i kjeller. Rapport foreligger

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)

Ja

Beskriv: Tegn på kapilært opptrykk i grunnmur under kjelletrapp. Polygon har målt fukt i kjeller, ikke funnet fukt. Rapport fra Polygon 2023.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Lecamur fra 1989. Kan ha oppstått sprekker uten at vi har oppdaget noe.

---

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

Ja

Beskriv: Tilbakeslag fra Kommunens avløpssystem etter kraftig regvvær aug. 2023. Poligon har utført fuktighetsmåling i kjeller. Rapport.

---

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

Eventuell kommentar: Hva menes med dette?

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: Polygon 2023

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kartverket. 278 m2.

---

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?

Ja

Beskriv: Planer for utbygging på nabotomt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tinglyst veirett over nabotomt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0191/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Evelyn Hilde Skolemestra Bjerke	**2026-06-03**

Identifikasjon

Evelyn Hilde Skolemestra Bjerke

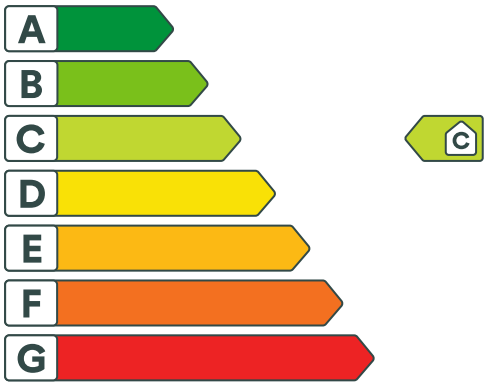
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Bjørnåsveien 116, 1272 OSLO	
Dato for energimerking **30.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325148**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81100934**
Gårdsnummer **187**	Bruksnummer **16**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **282,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **162,59 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **162,59 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 849 kWh**



Bjørnåsveien 116, 1272 OSLO

Detaljering

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



Bjørnåsveien 116, 1272 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

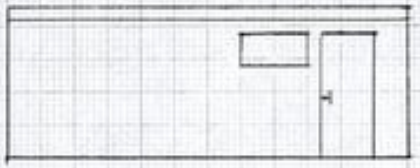
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

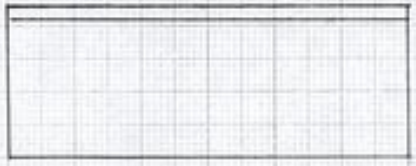
https://www.enova.no



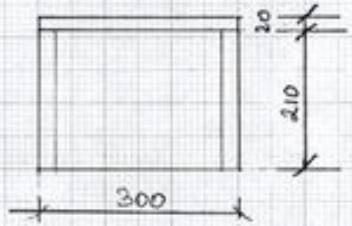
FASADE Garasje



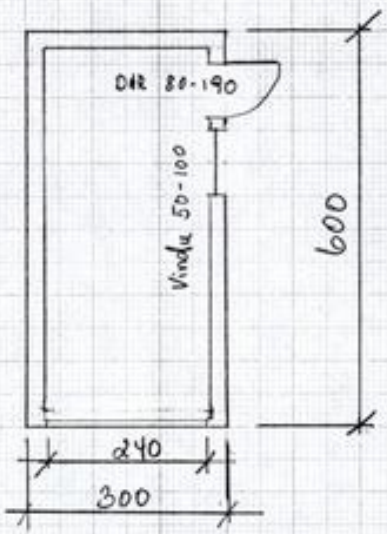
Fasade sidevegg - sydd



Fasade sidevegg - nord



SNITT GARASJE

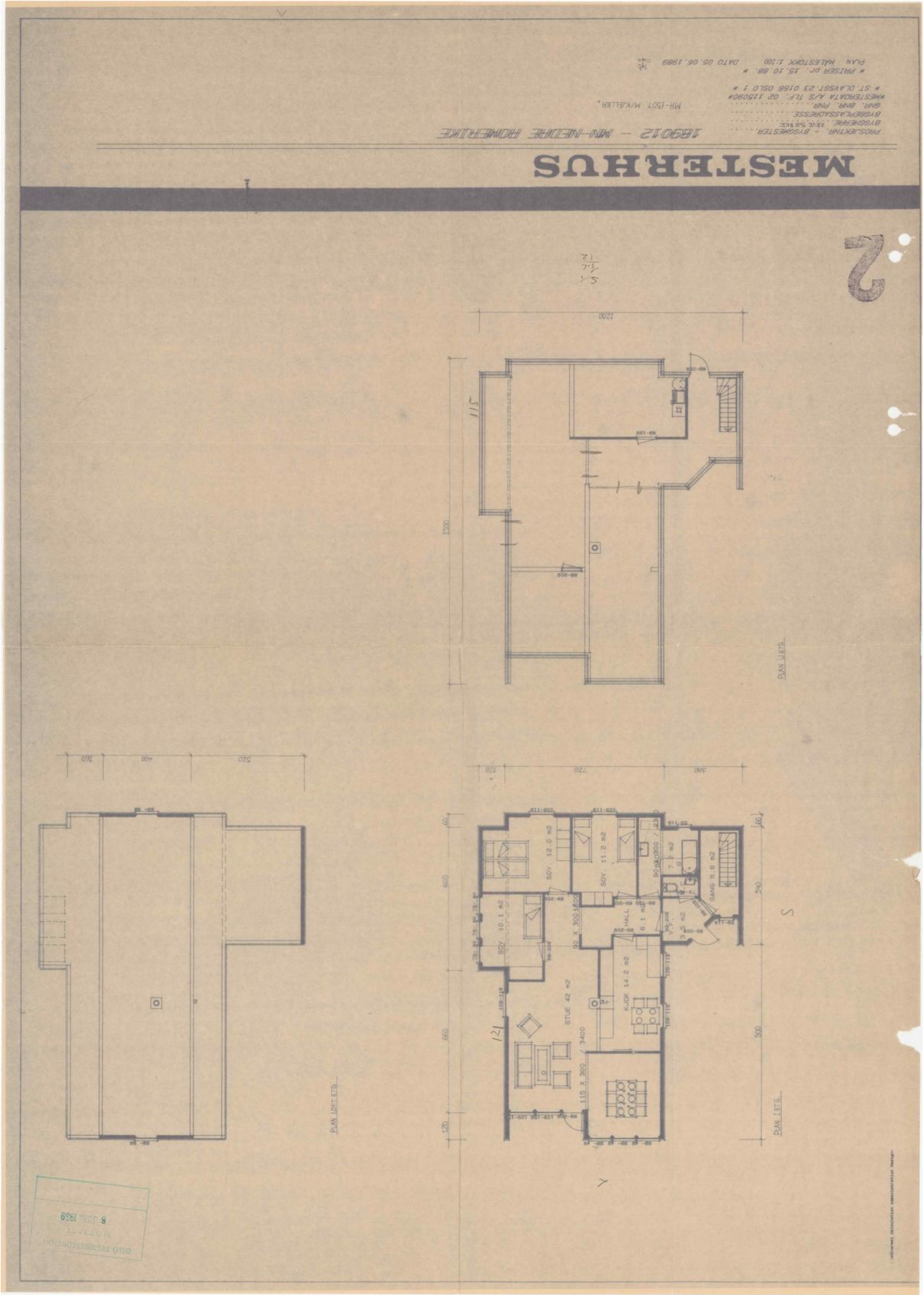


PLAN GARASJE

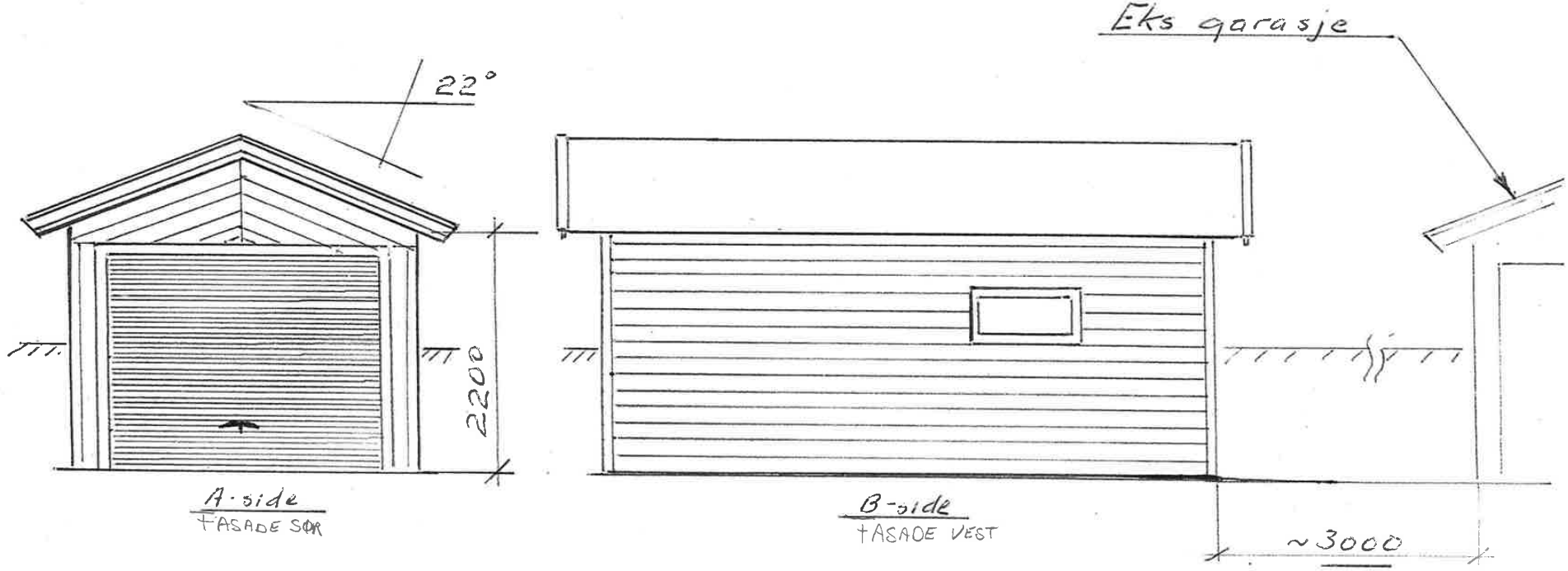
ALLE MÅL ER I CM,
GARASJE SETTES OPP MED
LECA BLOKKER. 25+25+50
TAK ER 20CM LECA
BYGGEPLANK.

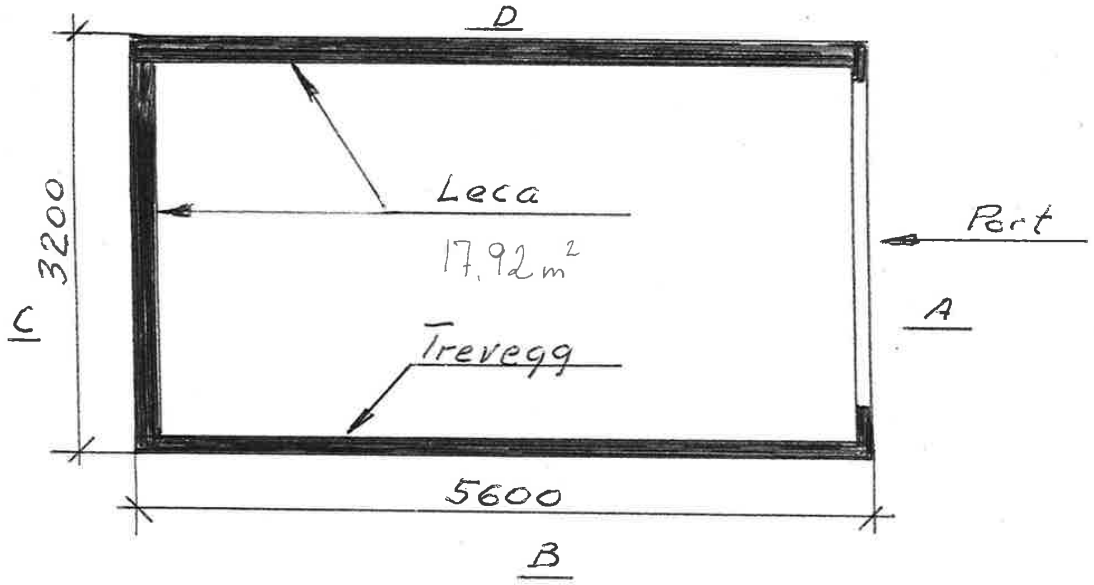
PLAN OG FASADER i 1:100
Innkjøringshøyde port: 190cm

187/16


MESTERHUS
PROSJEKTNR. - BYGGMESTER......
BYGGHERRE. ARVE BJERKE
BYGGEPLASSADRESSE.............
GNR. BNR. PNR.................
MESTERDATA A/S TLF. 02 115090
* ST. OLAVSGT.23 0166 OSLO 1 *
* PRISER pr. 15.10.88. *
PLAN MÅLESTOKK 1:100
DATO 05.06.1989
189012 - MN-NEDRE ROMERIKE
MH-1507 M/KJELLER.
2
PLAN 1.ETG.
PLAN U.ETG.
PLAN LOFT ETG.
STUE 42 m2
KJØK 14.2 m2
HALL 6.1 m2
SOV. 12.0 m2
SOV. 11.2 m2
SOV. 10.1 m2
GANG 6.6 m2
7.2 m2
3.5 m2
115 X 300
90 X 300
3400
1200
1500
OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
6 JUN. 1989

Blad 1. E 1





GARASJE

for Arve Bjerke

Bjørnåsveien 116

G.nr. 187 Br.nr. 16

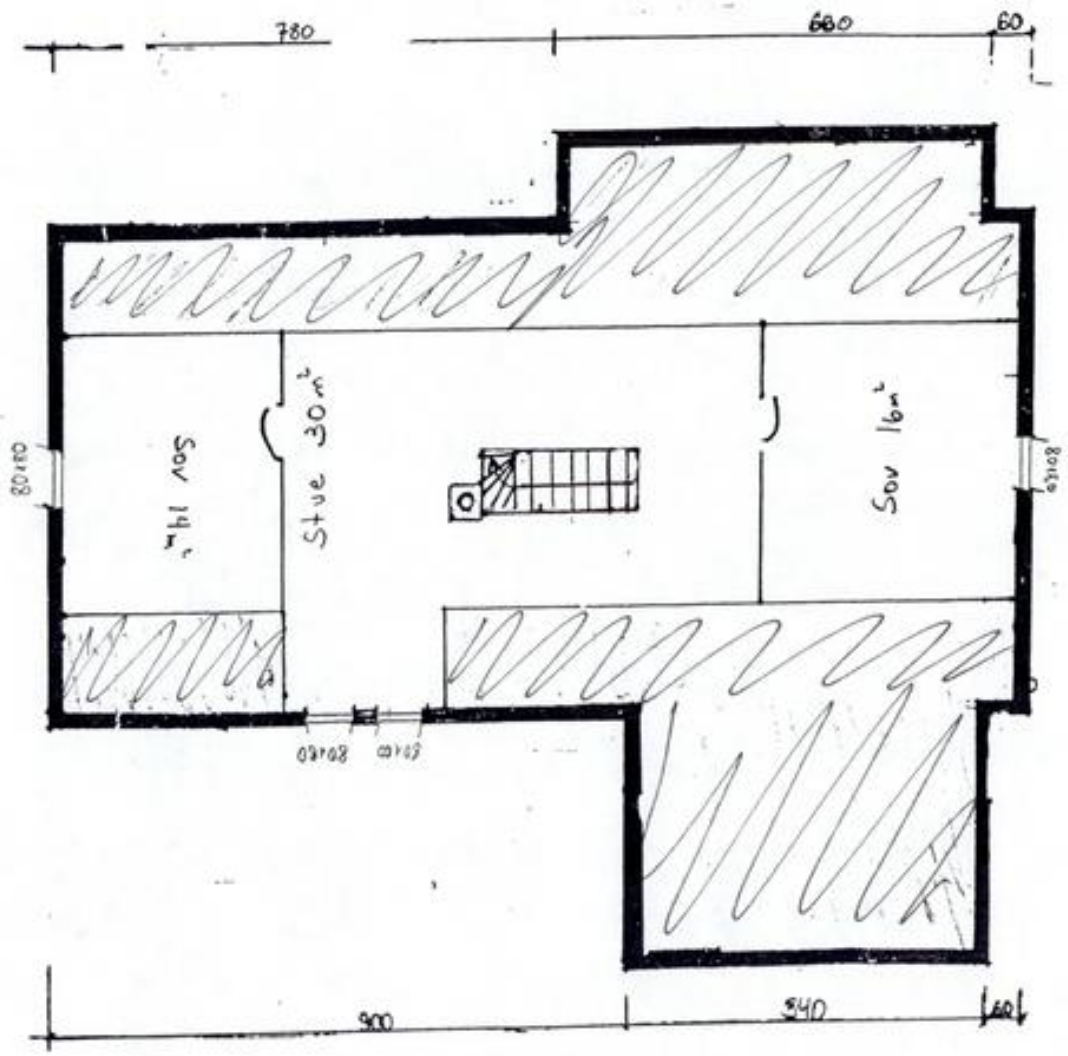
OSLO

Målestokk 1:50

Tegn T. Bjerke

1

MOTTATT
22. SEP. 93
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



PLAN ETG

Loft (2 etg.)

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 0560 OSLO 5 · XXXX 662020

AS/lw

Oslo, den 21.06.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 89/1029

Arbeidssted
Gnr.187, bnr.0016, Bjørnåsveien 116.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
17.06.91

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Arve Bjerke, Bjørnåsveien 116, 1272 Oslo 12.

Byggemelder
Hans Mogerhagen, Bjertnesveien 19 E, 1482 Nittedal.

Ansvarshavende
Hans Mogerhagen, Bjertnesveien 19 E, 1482 Nittedal.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

fung.

A. Sundt

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. 6-14. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arve Bjerke
Bjørnåsveien 116
1272 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.02.2024
	201303639 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ragnhild Christiansen	

Adresse:	BJØRNÅSVEIEN 116	Eiendom:	187/16/0/0
Tiltakshaver:	Arve Bjerke	Søker:	Arve Bjerke
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Bjørnåsveien 116

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av garasje, mottatt 10.12.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201303639			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1		1/8
Fasade nord og øst	E2		1/9
Plan og fasade sør og vest	E1		1/10

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

Utskriftsdato: 31.07.2026

Eiendomsinformasjon

Kommune	0301 OSLO
Matrikkelnummer	0301-187/16/0/0
Adresse	Bjørnåsveien 116

Elektrisk anlegg med tilsynsinformasjon

Anleggsadresse	Bjørnåsveien 116
Siste tilsyn	09.03.2018
Neste tilsyn	Ikke planlagt

Aktivtetsinformasjon

Aktivitet	Dato	Status	Avvik	Åpne avvik
Anleggskontroll	09.03.2018	Avsluttet	7	0

Neste aktivitet

Ingen kommende tilsyn registrert.

Anleggsadresse	Bjørnåsveien 116
Siste tilsyn	Aldri
Neste tilsyn	08.02.2042

Aktivtetsinformasjon

Ingen opplysninger om tilsyn registrert

Neste aktivitet

Ingen kommende tilsyn registrert.

Postadresse
Elvia AS
Postboks 4100
2307

Hovedkontor
Vangsvegen 73

2317

Kontakt
tilsyn@elvia.no
21495067

Forbehold
Opplysningene på denne siden er utlevert av Det lokale eltilsynet (DLE) i medhold av offentleglova § 3. Informasjonen er en forenklet fremstilling av tilsynsresultatet og angir hvorvidt det foreligger registrerte avvik med pålegg om retting. Den gir ikke en fullstendig gjengivelse av tilsynsrapporten eller alle detaljer fra kontrollen.

Opplysningene publiseres slik de er mottatt fra DLE, uten garanti for fullstendighet, nøyaktighet eller oppdateringsgrad. Dersom det ønskes komplett tilsynsrapport eller ytterligere dokumentasjon/informasjon, kan DLE kontaktes på tilsyn@elvia.no.

DLE gjennomfører stikkprøvebaserte tilsyn i henhold til retningslinjer fastsatt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Slike kontroller innebærer ikke en uttømmende gjennomgang eller en fullstendig godkjenning av det elektriske anlegget. For en grundigere vurdering, anbefales det å engasjere en registrert elektrovirksomhet.

Postadresse
Elvia AS
Postboks 4100
2307

Hovedkontor
Vangsvegen 73

2317

Kontakt
tilsyn@elvia.no
21495067

Oslo

Utskriftsdato: 31.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 31.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-187/16 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bjørnåsveien 116 1272 OSLO
Fakturamottaker:	Bjerke Evelyn H.S. Bjørnåsveien 116 1272 OSLO
Eiernavn:	Bjerke Evelyn H.S.

Kommunale avgifter	NOK 34 306,98
Eiendomsskatt	NOK 664,00
Totalt	NOK 34 970,98

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**8 759,56**	**0,00**	26060000054992013	12165607	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**8 759,56**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	664,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	25 887,44
Totale avgifter	**34 970,98**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.07.2026
Kunde: Ida Arneberg Bauer
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536934
Deres ref: 9367342

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 187, BNR. 16.

Vi viser til bestilling av 30.07.2026 for eiendom gnr. 187, bnr. 16.

GNR. 187 BNR. 16

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.01.1919.

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

738 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

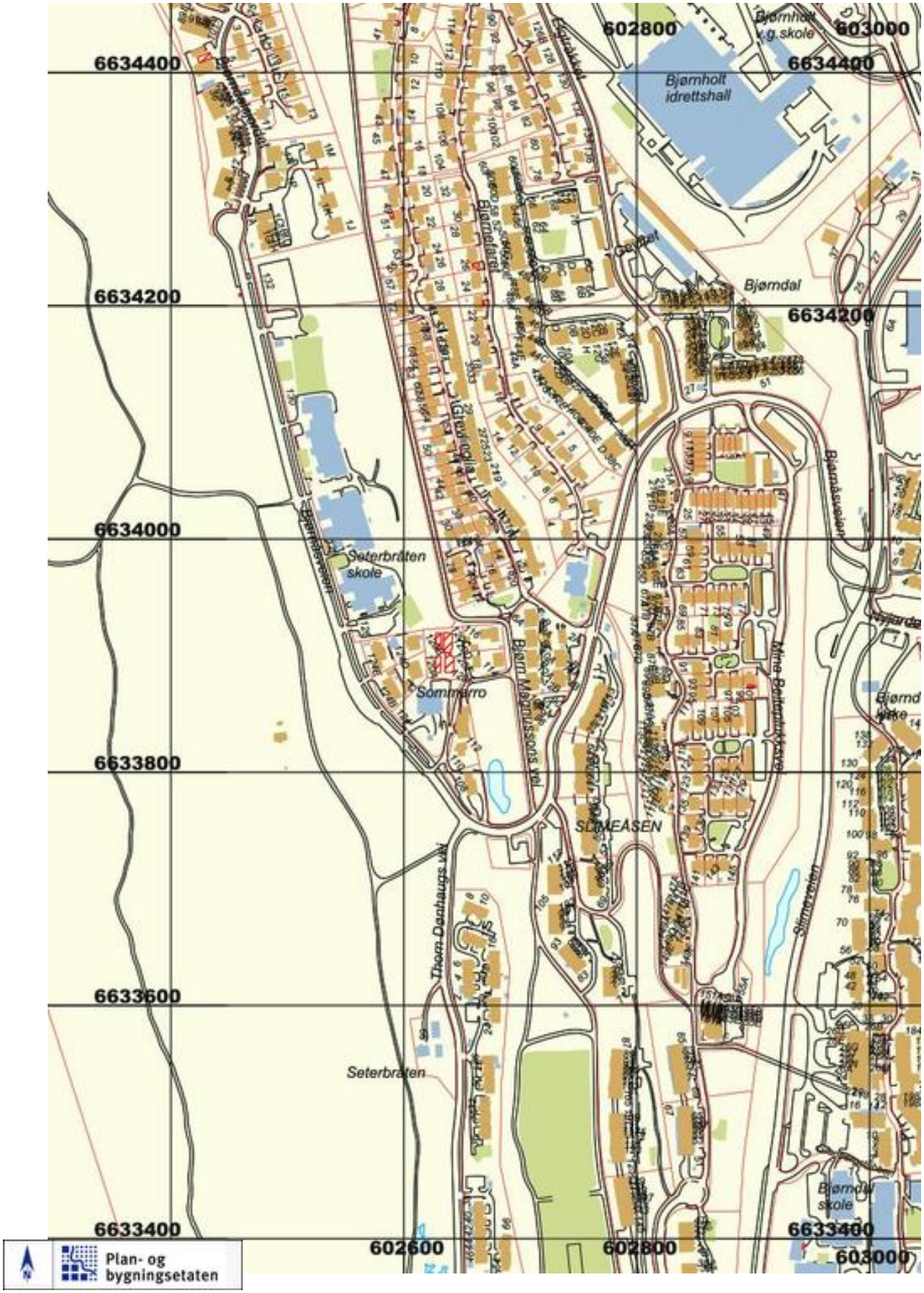
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

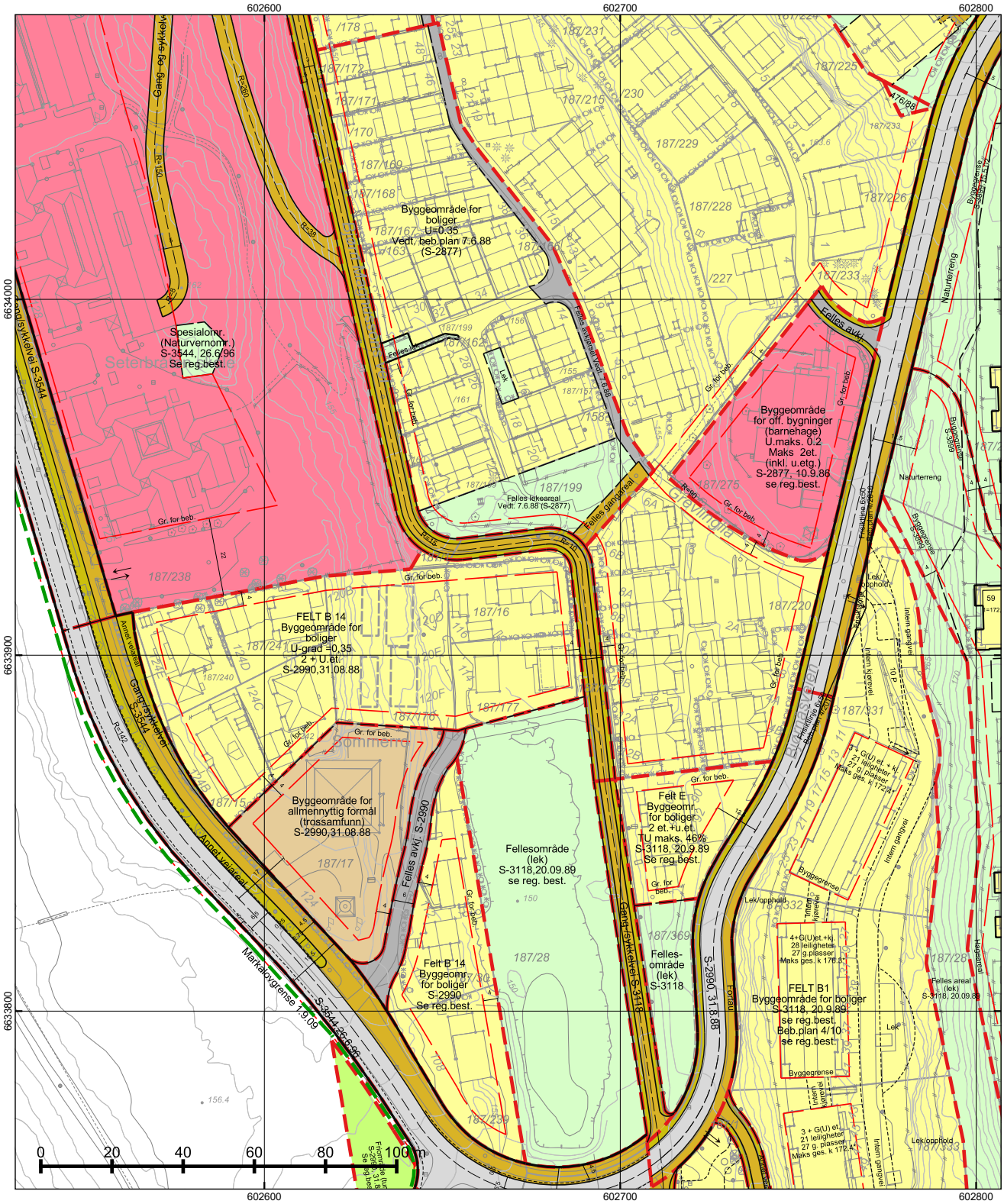
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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


602800
603000
6634400
6634200
6634000
6633800
6633600
6633400
602600
Bjørnholt v.g.skole
Bjørnholt idrettshall
Bjørndal
Seterbråten skole
Sommerro
Bjørn Mannssons vei
SLOMEASEN
Ihom Denhaugs vei
Seterbråten
Bjørndal skole
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

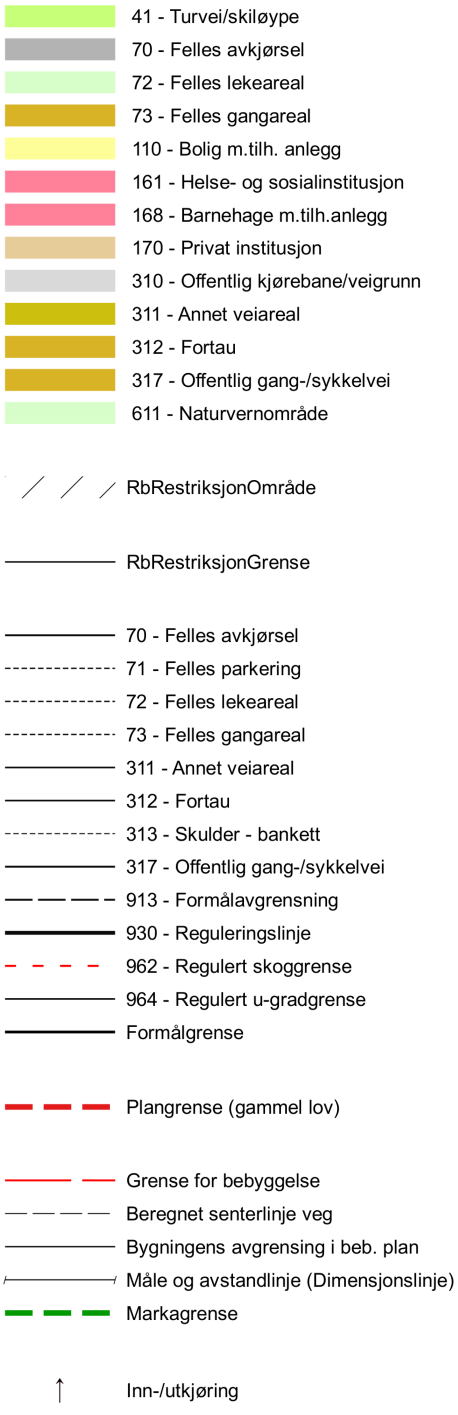
PlottID/Best.nr: 160829/ 86536934
Adresse: Bjørnåsveien 116
Gnr/Bnr: 187/16

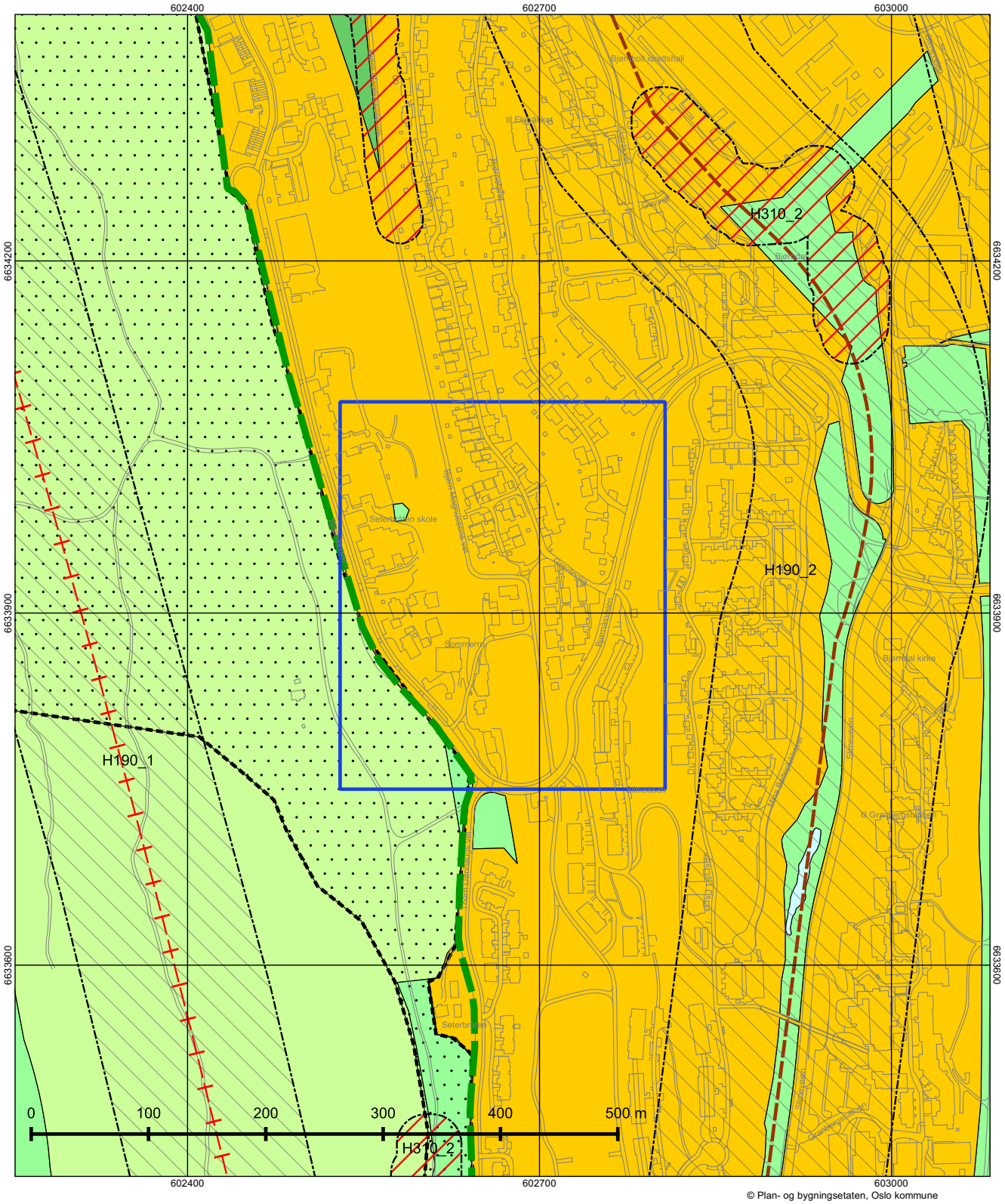
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160829/86536934
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-2990

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr.187 bnr.1 + 7 og gnr.187 bnr.15 + 16 + 17 Seterbråten - Bjørndal felt B 11, B 14 og B 15 - Byggeområde for boliger, byggeområde for off bygning, trafikkområde m.m.

Vedtaksdato: 31.08.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198806921
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka
Knytning(er) mot andre planer: 6110, 25601

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

Se BUK vedtak sak 61/2010 – 10.03.2010
SETERBRÅTEN, BJØRNDAL, bebyggelsesplan med utfyllende bestemmelser for gnr. 187, bnr. 235.

BUK vedtak sak 256/2001 - 24.10.2001
Mindre vesentlig endring av reguleringsbestemmelser (paragraf 3 nytt pkt. a2), Utfyllende bestemmelser til bebyggelsesplan (paragraf 1 - 8)

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR 187 GNR 1 M. FL. - SETERBRÅTEN, BJØRNDAL.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- byggeområde for boliger
- byggeområde for offentlig bygging (barnehage)
- byggeområde for allmennyttig formål (bygning for trossamfunn)
- offentlig trafikkområde (vei, gang-/sykkelvei, fortau, annet veiareal)
- felles avkjørsel
- friområde (turvei)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a. Innenfor de angitte grenser for bebyggelse på feltene kan det bygges frittliggende eneboliger i inntil 2 et. + underetasje der terrenget etter bygningsrådets skjønn tillater det. Maks utnyttelsesgrad er u=0,40, inkludert garasje. Husene kan ligge i nabogrensen. Utnyttelsesgraden beregnes av netto tomt.
b. Felt B 14 skal ha maks netto utnyttelsesgrad u=0,35, inkludert garasje. Utnyttelsesgraden beregnes av netto tomt.
c. Felt B-11-1. På feltet kan det innpasses grendehus eller andre anlegg til hørende boligområdet.
d. Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn.
e. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo. Når parkeringen legges til den enkelte bolig, skal det i tillegg anlegges ekstra gjesteparkeringsplasser i størrelsesorden 5 pr. 20 boligenheter.

§ 4. Byggeområde for allmennyttig formål
Bygging av trossamfunn.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje med utnyttelsesgrad u=0,2.

§ 5. Byggeområde for offentlig bygning:
Barnehage. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer inklusive underetasje med en utnyttelsesgrad u=0,2. Det skal opparbeides 2 bilplasser for ansatte og 2 bilplasser for besøkende innenfor tomtens begrensning.

§ 6. Felles avkjørsel.
skal være felles for gnr 187 bnr 16, 17 og del av bnr 7. Gnr 187 bnr 16 vestlige del gis rett til adkomst i 4 m bredde over gnr 187 bnr 177 langs denne nordvestlige grense.

§ 7. Fellesbestemmelser.
Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan i mål 1:1000. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for planering, lekeplasser, garasjer, biloppstillingsplasser, private gang- og kjøreveier og deres stigningsforhold, bebyggelsens høyder, tomtedeling, gjerdelinjer mot private veier og fartsdempende tiltak. Det skal også vises hvordan man kan bevare verdifull vegetasjon også i anleggstiden. Anlegg for opphold og parkering skal helst være ferdig før innflytting finner sted, og senest når ferdigattest gis.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

16.FEB.89 010082

BYSKRIVEREN I OSLO

MÅLEBREV

M.jnr.1328-1986

M.prot. 172

Reg.nr.:

Side 217

Gnr.187 bnr.175

År 1988 den 7. desember det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr.187 bnr.16.

Forretningen ble rekvirert av May Skolemestra.

Bestyrer ved forretningen var avd.ing. Ove Løken.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 736,9 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: Y=6322 X=-9217 H=155
Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 25. januar 1989.

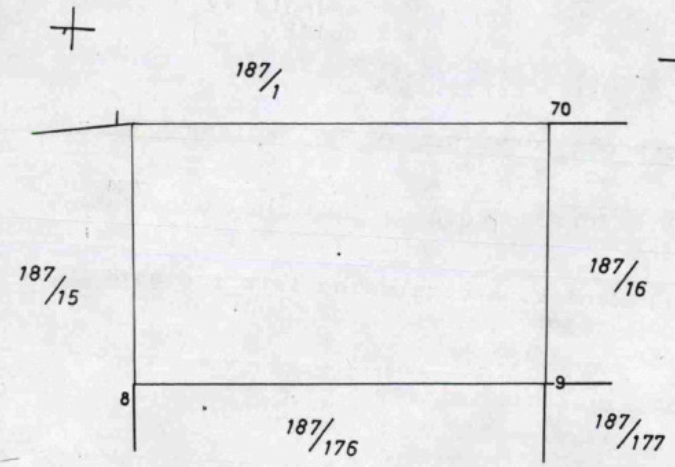
Einar Granum

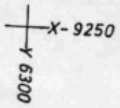
Knut Kirkebøen
Knut Kirkebøen

Ove Løken
Ove Løken

Avskriftens riktighet bekreftes
B.C.

K A R T
over
gnr. 187 bnr. 175.
Areal - 736,9 m2
M-1:500.





NR	Y	X	GRENSE RADIUS	MERKING
1	6305.230	-9207.770		
70	6339.465	-9205.874	34.29	
9	6340.219	-9227.516	21.66	
8	6306.484	-9229.384	33.79	
1	6305.230	-9207.770	21.65	

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

16.FEB.89 010083

BYSKRIVEREN I OSLO

MÅLEBREV

M.jnr.1329-1986

M.prot. 172

Side 218

Reg.nr.:

Gnr.187 bnr.176

År 1988 den 7. desember det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr.187 bnr.16.

Forretningen ble rekvirert av May Skolemestra.

Bestyrer ved forretningen var avd.ing. Ove Løken.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 739,2 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: Y=6323 X=-9239 H=155
Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 25. januar 1989.

Einar Granum

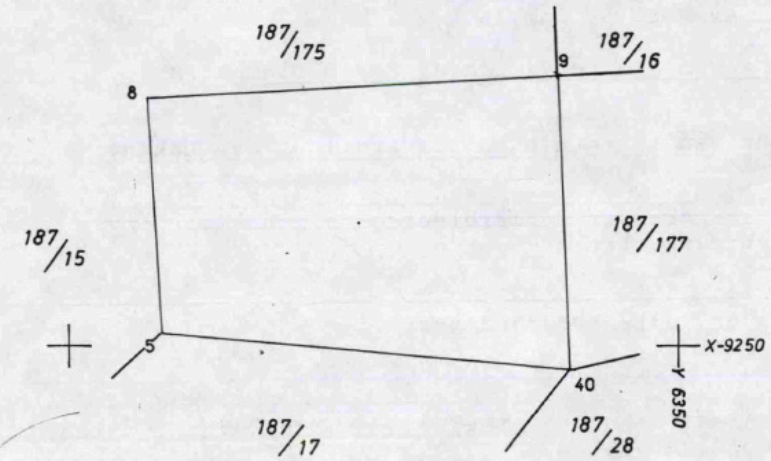
Knut Kirkebøen

Ove Løken

Avskriftens riktighet bekreftes

B.C.

K A R T
over
gnr. 187 bnr. 176.
Areal - 739,2 m2
M-1:500.



NR	Y	X	GRENSE	RADIUS	MERKING
8	6306.484	-9229.384			
				33.79	
9	6340.219	-9227.516			
				24.48	
40	6341.072	-9251.981			
				33.59	
5	6307.620	-9248.960			
				19.61	
8	6306.484	-9229.384			

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

16.FEB.89 010084

BYSKRIVEREN I OSLO

MÅLEBREV

M.jnr.1330-1986

M.prot. 172

Side 219

Reg.nr.:

Gnr.187 bnr.177

År 1988 den 7. desember det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr.187 bnr.16.

Forretningen ble rekvirert av May Skolemestra.

Bestyrer ved forretningen var avd.ing. Ove Løken.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 740,6 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: Y=6357 X=-9238 H=152
Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 25. januar 1989.

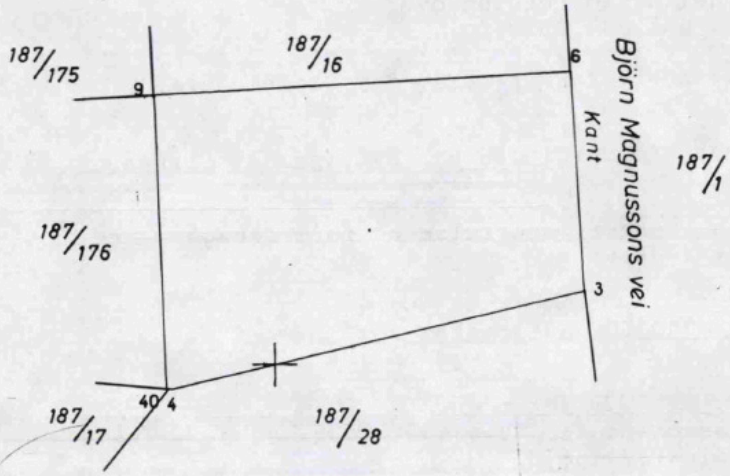
Einar Granum

Knut Kirkebøen
Knut Kirkebøen

Ove Løken
Ove Løken

Avskriftens riktighet bekreftes
B.C.

K A R T
over
gnr. 187. bnr. 177.
Areal - 740,6 m2
M-1:500.



NR	Y	X	GRENSE RADIUS	MERKING
9	6340.219	-9227.516		
			34.28	
6	6374.447	-9225.620		
			18.33	
3	6375.410	-9243.920		
			34.75	
4	6341.620	-9252.030		
			0.55	
40	6341.072	-9251.981		
			24.48	
9	6340.219	-9227.516		

Evelyn Skolemestra Bjørke, Odvar Solbergs vei 120, 0973 Oslo 9

DAGBOKFØRT

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

16.FEB.89 010081

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 187 BNR. 16,bnr.175-177 og bnr.17

ATKOMSTVEI

Gnr. 187 bnr. 16
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra felles avkjørsel
over gnr. 187 bnr. 177
langs denne eiendoms vestgrense
som vist med rød farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 187 bnr. 175
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra offetlig vei
over gnr. 187 bnr. 17 og bnr. 176
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 187 bnr.176
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra offentlig vei
over gnr. 187 bnr. 17
som vist med grønn farge på kart på baksiden

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 187 bnr. 17,bnr. 176 og bnr.177
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 18-12-88

May Skolemestra

For gnr. 187 bnr. 176 og bnr. 177

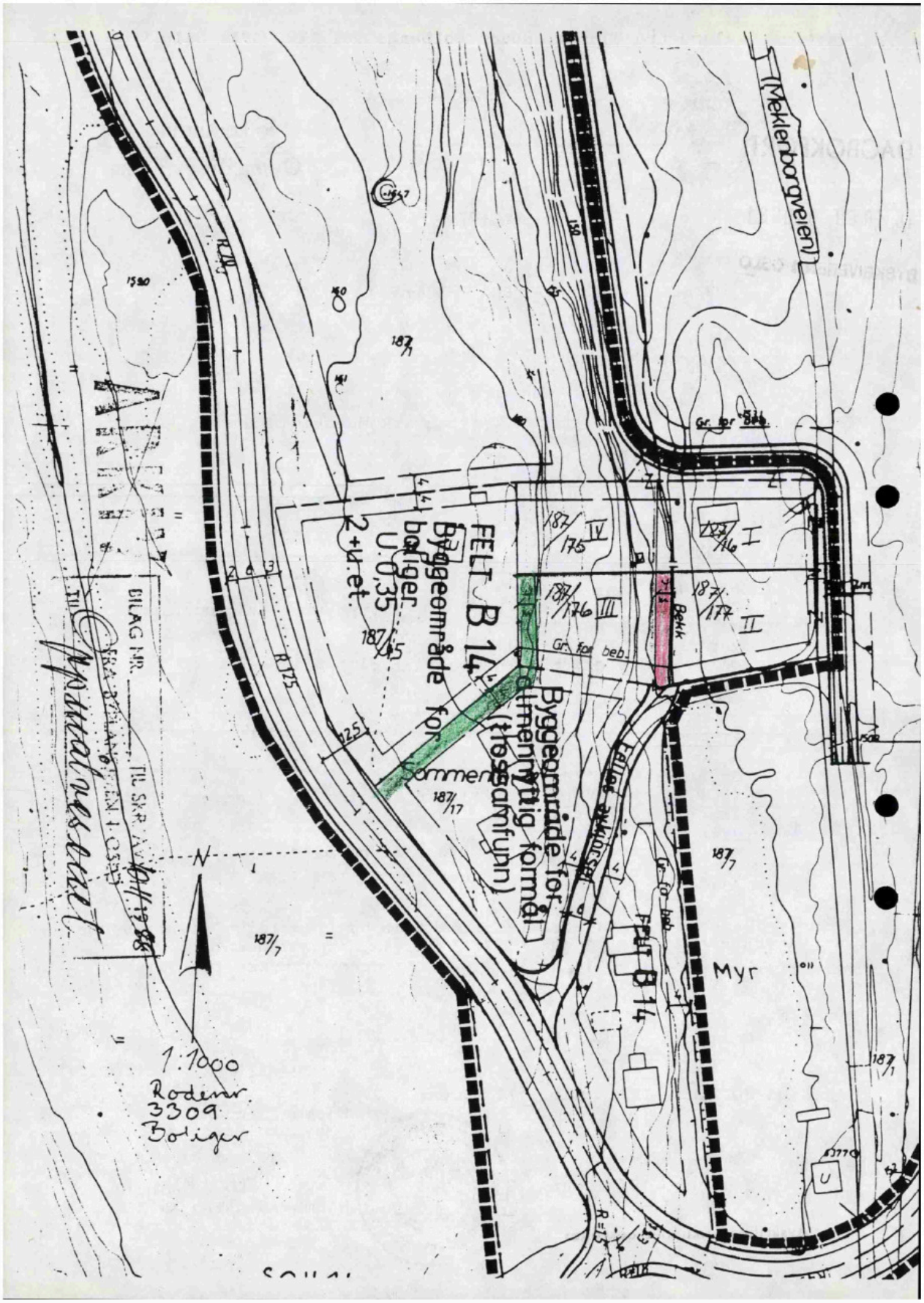
Hjemmelsinnehaver
May Skolemestra

OSLO KOMMUNE EIENDOMSSJEFEN

For gnr. 187 bnr. 17

Else Mette Næss
Hjemmelsinnehaver
Oslo kommune eiendomsetaten

Avskriftens riktighet bekreftes
B.C.


Meklerbergveien
FELT B 14
Byggeområde for
2+u.et.
U.o.35
Byggeområde for
allmennyttig formål
(Idrettsanlegg)
FELT B 14
Myr
Bekk
Gr. for beb.
BILAG NR.
1:1000
Rodeinr.
3309
Boliger

Bl. nr. 727 b
RICH. ANDVORD A/S
ETABL. 1865
OSLO

Skjøte

DAGBOKFØRT
04 JULI 89 043498 E
BYSKRIVEREN I OSLO

Undertegnede: May Skolemestra

født: 010128 Personnummer: [redacted]

skjøter og overdrar herved til
Min datter
Evelyn Skolemestra Bjerke
født: 230257 Personnummer: [redacted]

min/vår eiendom:
g.nr. 187 b.nr.[1] 16
matr. nr. til gate/vei[1]
i: Oslo kommune.
Kjøpesummen kr. 50 000,-
er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser [2]
Klausul om forkjøpsrett skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det. Forkjøpsretten gjelder innen familien.

Jeg er ugift [3]
Jeg er gift, men eiendommen tjener ikke til felles bolig for min ektefelle og meg. Det er heller ikke til eiendommen knyttet erhvervsvirke for min ektefelle eller oss begge i fellesskap.

Oslo den 6. juni 19 89

Avskriftens riktighet bekreftes
May Skolemestra
Utstederens underskrift.
personnr. 010128 [redacted]

Vi/jeg bekrefter at: May Skolemestra
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Oslo den 6. juni 19 89

Torstein Bjerke
Navn
Født: 16. sept. 1931
Nordkisletta 22 0952 OSLO9
Adresse

Solveig Bjerke
Navn
Født: 20 sept 1931
Nordkisletta 22 Oslo 9
Adresse

Som gift med skjøteutstederen samtykker jeg i skjøtningen.

Egil Skolemestra
210421 [redacted]
personnr.

Vi/jeg bekrefter at: Egil Skolemestra
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Oslo den 6. juni 1989

Tontin Bjerke	Solvrig Bjerke
Navn	Navn
Født: 16. sept. 1931	Født: 20 sept 1931
Nordlisletta 22. 0952 OSLO 9.	Nordlisletta 22 0952 OSLO 9
Adresse	Adresse

OBS!
Dette er en gave fra mor til datter,
d.v.s. forskudd på arv,

1. Fyll ut det som passer.
2. Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
3. Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøteutstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført,- medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

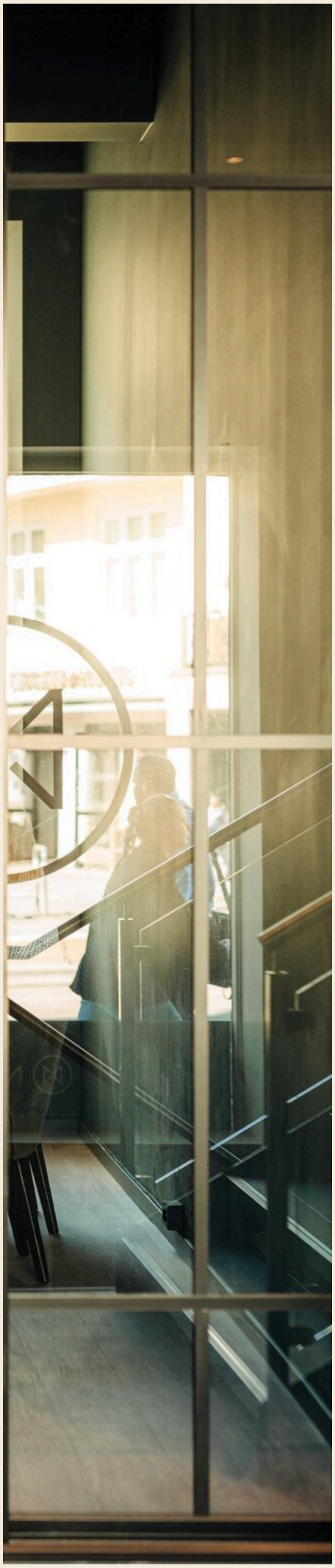
(- gave fra mor til datter,
dvs. forskudd på arv)

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

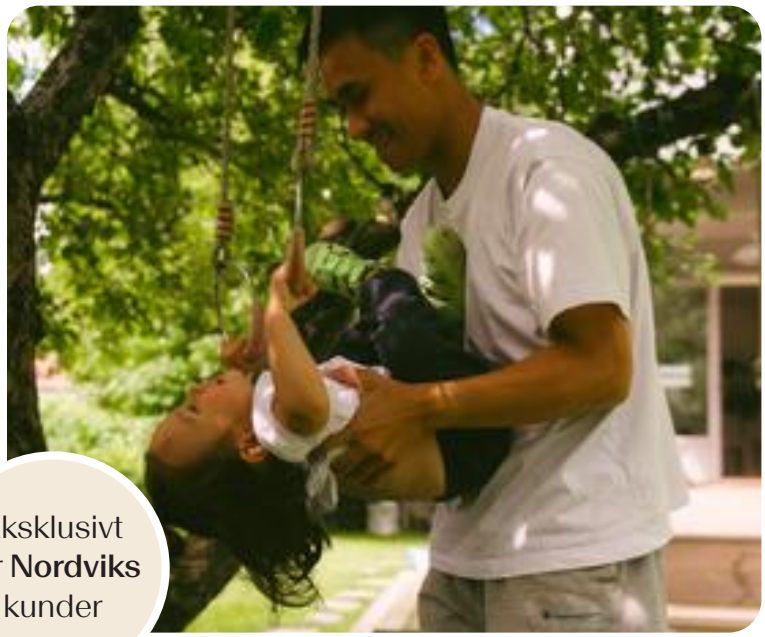


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0191/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørnåsveien 116 1272 OSLO
Matrikkel: Gnr 187, bnr 16 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:

Thomas Ringsvold

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374