

Skogbrynet 10C



Velkommen til

Skogbrynet 10C



Salgsoppgaven produsert 17. oktober 2025

Bestum/Lilleaker

Arkitekttegnet enebolig i kjede | Skjermet og solrik hage | Meget ettertraktet beliggenhet | Noe moderniseringsbehov

Prisantydning	11 700 000,-
Omkostninger	293 880,-
Totalpris	11 993 880,-
BRA-i	184 kvm
Totalt BRA	200 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1982

Ansvarlig megler	Janne Jæger-Amland
Telefon	917 79 993
E-post	j.amland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Skogbrynet 10C - en arealeffektiv enebolig med skjermet, solrik hage og ettertraktet beliggenhet! Boligen har en optimal planløsning med stue/kjøkken i 1.etg, 3 gode soverom og romslig bad i 2.etg samt en underetasje med kjellerstue, bad, vaskerom og godt med lagringsplass. Ut fra stue har du en flat, grønn og frodig hage - perfekt for barnefamilier. Her bor du i et veletablert og rolig boligområde med kort vei til barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport. Boligen har noe oppussingsbehov.

Høydepunkter:

- Arkitekttegnet enebolig i kjede
- Meget attraktiv beliggenhet
- Nærhet til skoler og barnehager
- Skjermet og solrik hage
- To fullverdige bad
- Optimal planløsning
- Barnevennlig
- Moderniseringsbehov

Velkommen på visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	184 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	200 kvm
TBA:	22 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 57 kvm. Bad, bod 1, bod 2, vaskerom, kjellerstue
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Kjøkken, entré, trapperom, spisestue, stue
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 22 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad med toalettrom, allrom
Total BRA: 66 kvm.






















EFFERVÉ



Skogbrynet 10C

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



































Skogbrynet 10C

2.Etasje

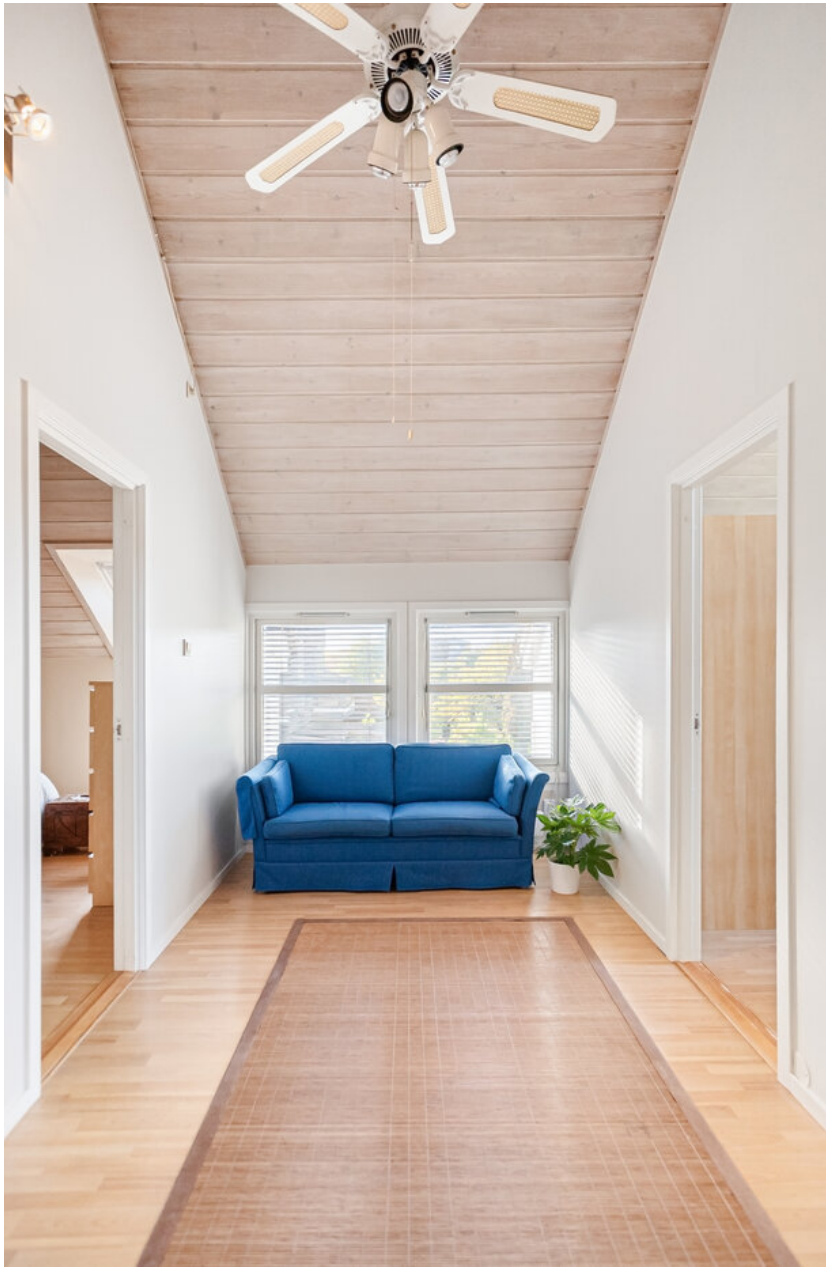
Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



















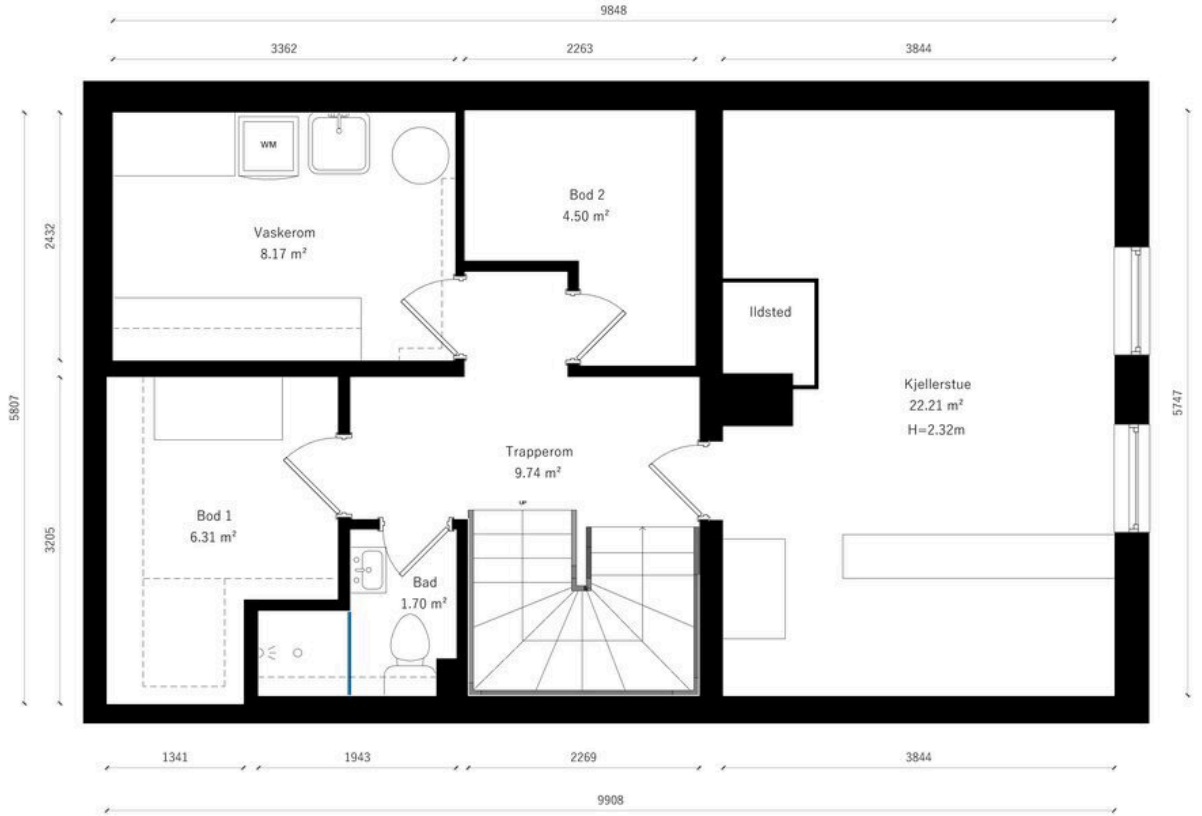












Skogbrynet 10C

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D






















verisure
Alarm





Informasjon

Skogbrynet 10C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0318/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skogbrynet 10C, 0283 OSLO
Gnr 9, bnr 431 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Helen Gjester
Peik Nergaard

Kjøpesum og omkostninger
11 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
292 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
293 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
313 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 993 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 013 080,- (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
1982

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 184 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 200 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 57 kvm. Bad, bod 1, bod 2, vaskerom, kjellerstue
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Kjøkken, entré, trapperom, spisestue, stue
BRA-e: 16 kvm. Garasje
Total BRA: 77 kvm.

TBA: 22 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad med toalettrom, allrom
Total BRA: 66 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Gnr 9, bnr. 431 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Skogbrynet over gnr. 9, bnr. 430, langs denne eiendommens østre grense. Se vedlagt servitutt.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Innhold

Innholdsrik kjedet enebolig med en god planløsning. Boligen er tegnet av arkitekt Niels Torp og går over 3 etasjer:
- Første etasje består av entré med tilgang til hall, kjøkken, spisestue og stue, utvendig garasje og carport.
- Andre etasje har tre soverom, allrom, bad og eget toalettrom.
- Kjeller med bad, to boder, vaskerom og en romslig kjellerstue.

Foran huset er det en romslig carport og en liten garasje (brukt som bod), og på baksiden ligger en vestvendt hage med stor terrasse. Boligen holder gjennomgående normal, god standard, men enkelte rom og bygningsdeler har behov for modernisering og renovering. Rommene er romslige, og det er stor takhøyde i loftsetasjen.

Standard

Boligen har kjøkken fra 2010, bad fra 2013, og taket ble fornyet i 2016. Boligen har hatt samme eier i over 30 år.

VÅTROM
Boligen har flere ulike våtrom. For detaljer vises det til tilstandsrapportens egne beskrivelser av de enkelte våtrom.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Gulvet er belagt med belegg, og veggene har slette, malte flater. Himlingen består av malte himlingsplater med spottelamper, samt lys under overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Det er både kjøkkenventilator som trekker komfyrluften direkte ut og mekanisk avtrekk fra rommet. Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER
I forbindelse med oppussing av bad i 2. etasje ble vannrørene til badet skiftet til rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og fordelerskapet er inspisert og kontrollert. Det er vannrør av kobber til vaskerom og videre opp til kjøkken. Under vasker på bad og kjøkken er det synlige avløpsrør i plast, som er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av PVC. Septikpumpe ble skiftet i 2023, og det er etablert nye rør (rør-i-strømpe for avløp) fram til offentlig tilkoblingspunkt. Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger og overkant av enkelte vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra vaskerom,bad og kjøkken, styrt via bryter på kjøkken. Avtrekksanlegget er levert av Villavent. I stuen er det montert

varmepumpe fra 2023. På vaskerommet er det plassert en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2002. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 50 ampere. Påbudte røykvarslere og brannslukkingsutstyr er montert.

VEDLIKEHOLD
Bolig med noe oppussingsbehov. Se tilstandsrapport for nærmere detaljer om de ulike bygningsdelene.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Garasje
- Utvendig > Carport
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom > 2.Etasje > Bad med toalettrom > Overflater Gulv

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Taktekking
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

Parkering

Parkering i carport og på tomt.
Beboerparkering i gate.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: April 2013 BTJ AS Fullstendig rehabilitering av bad 2 etg
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BTJ AS med underleverandør Sandvika Rørleggerbedrift AS
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BTJ AS med underleverandør Sandvika Rørleggerbedrift AS April 2013
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010 byttet peis med ny moderne peisovn; Peishuset AS. 2016 Renset, impregnert, malt tak; Takfornying AS. 2025 Servis Bygg AS; reparasjon lekkasje ved takvindu
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke gjort i vår eiertid
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: 1994 Koplet til varmekabler i kjelleren og jordfeilbrytere; Ullensaker Elektriske AS. 2010 Ny kurs for komfyr; Lysaker Elektriske AS. 2013 opplegg nytt bad: AB Elektro AS. 2013 Varmekabler i stue; nye dimmere, kontakter, ny innmat i sikringsskap; Glomma Elektro AS. 2024 Ny kurs og elbil lader: Jordet Elektro AS. 2025 Installert strømstyring; AL Elektro AS
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2013
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2024 Montert DEFA lader;Jordet Elektro AS
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: 2023 Ny septikpumpe og rehabiltering av pumpekum; Energiflyt AS
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carport oppført før vår eiertid; vet ikke når. Terrasse oppgradert; 1996 Husker ikke snekker. Ny skyve terrassedør satt inn; 2002. Ny entredør satt inn; 2005 CVL Dører & Vinduer AS
7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Pumpekum til offentlig avløp
8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke noen av ovennevnte

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Var laget åpen kjøkkenløsning, før vår eiertid Vi lukket til kjøkken og stue ved å sette opp lettvegger og dører i ettertid; Husker ikke dato eller snekker firma
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2009 Rapport 5/5-2009
Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: lekkasje fra bad i 2 etg. Nytt bad laget 2013. Rørbrudd i vannrør under vaskekjeller pga for høyt vanntrykk inn. Nytt røropplegg ble laget med rør i rør og en reduksjonsventil ble installert (utbedring utført av forsikringsselskap) Kontrollhull i gulvet ble laget(1995) for å monitorere fukt, har ikke vært brukt siden og er tapet igjen.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Pålegg om å fjerne glassfiber tapet på pipen i 2etg for å gi syns adgang på 2 sider av pipen. Må gjøres ved første oppussing.
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: Ved overtagelse i 1993 var det fukt i gulvteppe under tregulv i kjelleren, og salt utslag på en vegg i en bod. Utbedret utvendig ved å trekke takrenne nedløpsrør vekk fra boligen og heve terrenget inntil huset. Innvendig ble det lagt fliser og varmekabler i hele underetasjen. Rettssak mot selger for mangler. Tilkjent erstatning for utbedringen, men rettens fagkyndig mente det ikke var nødvendig med ny drenering.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: se tilstandsrapport. Etter en januar storm tegn etter lekkasje i taket over badet. Ikke sett siden.
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Ved overtagelse i 1993 var der en ekstern jordingsfeil som ble utbedret av Oslo Energi og jordfeilvarsler ble montert, og det var brudd i varmekabler i vaskerom som ble reparert. Fornyet sikringsskap i 2013 med etterfølgende kontroll
16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: vet ikke om annet det som fremkommer i tilstandsrapporten
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Rørbrudd i vannrør inn under vaskekjeller, pga for høyt vanntrykk. Nytt røropplegg ble laget med rør i rør og en reduksjonsventil ble installert (utbedring utført av forsikringsselskap) Tilbakeslag en gang i vaskekjeller da septikkpumpe sviktet. Ny septikkpumpe ble installert i 2023. Tett sluk i bad 2etg i 2013 medførte

total rehabilitering av badet. VVB byttet i 2002.
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
Side 5 av 6
19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Varmepumpe byttet i 2023
20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Tørkeskap i vaskerommet fungerer ikke lenger og benyttes nå bare som tørkestativ. Vifte i lufteventil på soverom bråker ved oppstart hvis den ikke har vært i bruk på lenge. Gir seg etterhvert.
Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport 2025
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport 2025
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Mangler ferdigattest. Dokumenter innsendt 2013. Saken henlagt.
25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller
eiendommens omgivelser/naboer?
Nei
26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Side 6 av 6
27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for
kjøper å vite om?
Nei
28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
Nei
29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei
30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for

kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: se tilstandsrapport 2025 Utevannkraner i hage og garasjen bør stenges/tømmes for vinteren Det kan til tider forekomme 'klukking' fra rørene i vasken på badet i 2etg. Pumpekum (septik) deles med nabo (Skogbrynet 10B) og styringssystemet er i vår garasje. Garasjedøren trenger noen ganger en ekstra dytt for å åpne helt.

Byggemåte

UTVENDIG
Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein. Taknedløp og beslag er av metall, og takvannet ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen. Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. I kjelleren er det vinduer med tolags isolerglass, i første etasje vinduer med trelags isolerglass, mens det på loftet er montert både vinduer og Velux-vinduer med tolags isolerglass. Hovedytterdøren er en malt tredør med mindre glassfelt og er utstyrt med Yaledørsystem. Fra spisestuen er det utgang til veranda via en balkongskyvedør i malt treverk med tolags isolerglass, og videre ut til en oppbygd terrasse i treverk med lukket rekkverk. Terrassen er utstyrt med utvendig stikkontakt samt markise. På utsiden av hovedinngangen er det oppført en carport på ca. 44 kvm med søyler og bakvegg, og fra innkjørselen er det adkomst til garasje med garasjeport.

INNVENDIG
I kjelleren er det fliser på alle gulv. Veggene består av slette, malte flater i gang, trapperom og vaskerom, mens ett bodrom og kjellerstuen har trepanel på veggene. I et annet bodrom er det pusset murvegger. Himlingene består av malte trepaneltak, samt ubehandlet trepanel i bodrom og vaskerom. I første etasje er det 1-stavs lys eikeparkett på gulv i spisestue og stue, belegg på kjøkken og fliser i entré. Veggene har slette, malte flater, med fliser over benkeplate på kjøkken, og himlingene består av slette, malte tak. I andre etasje er det laminat på alle gulv med unntak av bad som har fliser. Veggene har slette, malte flater i trapperom og allrom, samt ulike typer strietapet på soverommene. Badet har slett, malt himling, mens øvrige rom har panel i tak. Etasjeskillene består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller. Boligen gjennomgikk en radonmåling sist i 2009, og ved denne målingen lå årsverdi under 100 Bq. Dokumentasjon er fremlagt. Det er tretrapp fra underetasjen opp til første etasje med lukkede opptrinn, mens trappen fra første til andre etasje har åpne opptrinn.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følgende tilbehør medfølger:
- Vaskemaskin, tørketrommel, fryseskap, kjøleskap dbl. kjøl/frys + integrert med vann/isbiter. Kjøleskapet er på hjul (ikke integrert), tørkeskap – OBS. er defekt. Selger bruker det som tørkestativ nå.
- Parabol følger med, men ikke dekoderboksen. Det må ny eier skaffe seg selv, sammen med nytt abonnement.
- Baderoms«skuffe-seksjon» som står bak/ved siden av dusjen følger med.
- Garderobeskap obs.
- Spotlamper i skinne over spisestuebord følger med
- Taklys på kjøkken følger med
- Alle lamper i taket følger med
- Smarthus: Futurehome; styring av VVB og varmekabler på bad medfølger, 99 kr pr mnd dersom det aktiveres på ny eier.

Følgende tilbehør medfølger ikke:
- Hyllesystemet over garderobeskapene på det ene «barnerommet».
- Lampe over spisestuebord i stue

Løsøre som kan kjøpes hvis ønskelig:
- Kjøkkenbord og -stoler
- Alle møbler på barnerommene
- Alle møbler i peisestuen
- Vinkelsofaen i stuen
- Evt. spisestuebord + stoler

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmefolie i stue og spisestue, varmekabler i alle rom i kjeller. Peis i stue og kjellerstue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på 24 700 kWh i 2024, 19 000 kWh i 2023 og 16 000 kwh i 2022. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt: 9 826,-
Feie-og tilsynsgebyr: 243,-
Renovasjonsgebyr: 10 254,89
Vann-og avløpsgebyr: 12 157,40
Totale avgifter: 32 481,29

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 329,- pr år.
- Alarm kr 600,- pr mnd.
- Innlagt fiber fra Altibox fra kr 830,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt

Kr 9 826,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 381 660,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 12 688 086,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 1200660

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 309 kvm (Eiertomt)
Flat og solrik tomt. Vestvendt hage med stor terrasse. Carport og garasje/bod ved inngangsparti.

TOMTEFORHOLD
Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen rundt boligen er fra byggeår. Ifølge eier er terrenget foran huset hevet for å sikre bortledning av vann. Grunnmuren er i betong og antas å være forankret på fast fjell. Det er utført rørfornying fra huset til offentlig tilkoblingspunkt ved bruk av strømpefornyingssystem. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og ytterligere informasjon om kontrollpunkter knyttet til konstruksjon og bygningsdeler.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et meget attraktiv og barnevennlig boligområde på Bestum/Lilleaker. Her bor du i flotte grønne omgivelser, samtidig som det er sentralt med kort vei til "alt". Dette er den perfekte beliggenhet for enhver barnefamilie, med nærhet til skoler, barnehager, marka, offentlig kommunikasjon, servicetilbud og en rekke fritidsaktiviteter. Nærområdet består av klassiske og nyere villa- og småhusbebyggelse.

Servicetilbud:
Området tilbyr en rekke servicetilbud og alt av forretninger. Hyggelig nærmiljø på Lilleaker med kafeer, restauranter og treningssenter. Det er gangavstand til en rekke fasiliteter som blant annet CC Vest og flere matbutikker. Handlesenteret CC Vest har et bredt utvalg av forretninger som matbutikker, klesbutikker, vinmonopol, apotek, sportsforretninger, restauranter, kafeer mm.

Rekreasjon og fritid:
Det er flere hyggelige rekreasjonsmuligheter i nærområdet. For de turglade er det flotte turområder langs Lysakerelven, tursti fra Lysaker helt opp til Bogstad og videre inn i marka, og på sommerstid er det bademuligheter på Sollerudstranda. Det er også fine turmuligheter langs kyststien fra Lysaker Brygge og utover til Fornebu samt inn til byen langs Bestumkilen og Frognerkilen. Sats på CC- Vest har et bredt spekter av treningstilbud.

Offentlig kommunikasjon:
God tilgang til offentlig kommunikasjon med nærhet til Lysaker stasjon med flytog, tog og busser. "Furulund" trikkestop har du 300 meter fra boligen med trikken som går ca. hvert 10 minutt.

Skoler og barnehager:
Barneskoler:
- Lilleaker skole 1.1 km
- Bestum skole 0,8 km

Ungdomskole:
- Øraker skole 1.5 km

VGS:
- Ullern videregående 2.1 km

Barnehager:
-Skogbrynet Kanvas barnehage 0,1 km
- Sollerud barnehage 0,4 km
- Amigos barnehage 0,5 km
- Ullern barnehage 0,9 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetillatelse fra 1980. Det foreligger ikke ferdigattest, selger har søkt, men saken ble henlagt.

Det foreligger ferdigattest for carport datert 14.02.1990.

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.

Dagens planløsning og bruk av rom stemmer overens med byggemeldte plantegninger.

Kjellerstue ikke godkjent for varig opphold.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene

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

Offentlige planer:

Pågående byggesaker
Saksnummer 202510359 / 202204293: Skogbrynet 1 E - oppføring av enebolig.
Saksnummer 202304286: Vækerøåsen 7 - Oppføring av tomannsbolig

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/9/431:
23.10.1981 - Dokumentnr: 27299 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:431

23.10.1981 - Dokumentnr: 27297 - Bestemmelse om veg: gnr 9, bnr. 431 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Skogbrynet over gnr. 9, bnr. 430 langs denne eiendommens østre grense. Se vedlagt servitutt.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:431

14.03.1950 - Dokumentnr: 3042 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1981 - Dokumentnr: 3264 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.08.1981 - Dokumentnr: 20592 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser

10.03.1983 - Dokumentnr: 7257 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

05.02.1990 - Dokumentnr: 8120 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:60
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.07.1990 - Dokumentnr: 43834 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:60
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v. Kan ikke avlyses uten
etter skriftelg samtykke fra Oslo Vann- og Avløpsverk.

30.08.2016 - Dokumentnr: 780826 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedrørende garasje
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

25.07.1947 - Dokumentnr: 8969 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:60

23.10.1981 - Dokumentnr: 27296 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:176

23.10.1981 - Dokumentnr: 27296 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:176

23.10.1981 - Dokumentnr: 27299 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:9 Bnr:176

23.10.1981 - Dokumentnr: 27297 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:9 Bnr:430

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 103 500,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 173 690,- 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 17. oktober 2025

Ansvarlig megler

Janne Jæger-Amland, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91779993

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Skogbrynet 10C

Skogbrynet 10C

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 200 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 535 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	15 min 1.2 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 644 elever, 39 klasser	21 min 1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	16 min 1.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	8 min 5.8 km

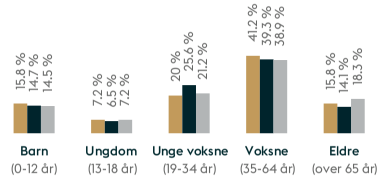
Offentlig transport

Furulund Linje 13	5 min 0.3 km
Lysaker bru Linje 23, 42, 42N	9 min 0.7 km
Vækerø (under bygging) Linje Fornebubanen	9 min 0.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.4 km

Barnehager

Skogbrynet Kanvas-barnehage (1... 68 barn	2 min 0.2 km
Sollerud barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.4 km
Ingvildsbarnehage Bestumveien	9 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Bestum skole	10 min
Ullern Tennisbaner	11 min
SATS CC Vest	12 min
Velværelset Treningsstudio	14 min

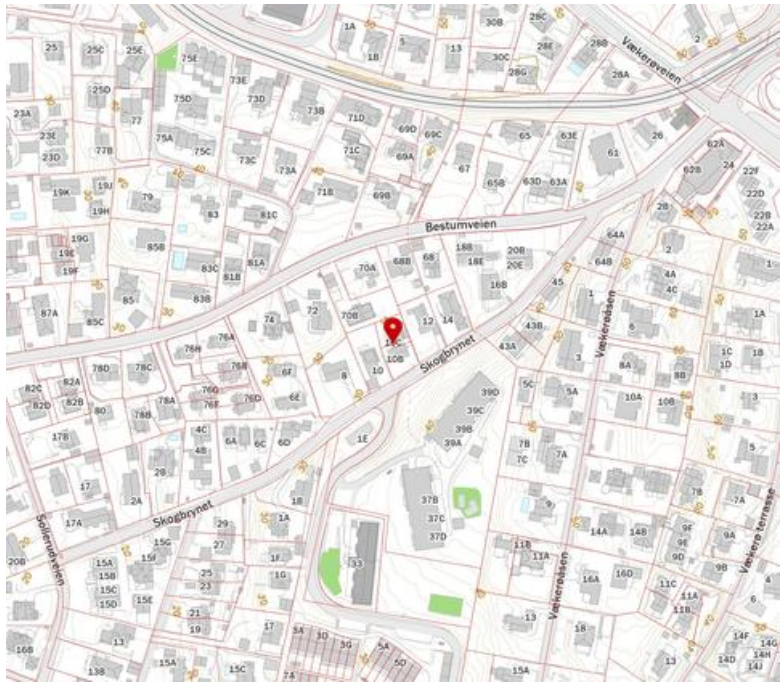
«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100



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 2025

Tilstandsrapport

EK TAKST

EK Takst AS

Arkitekt tegnet kjedehus.

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO

OSLO kommune

gnr. 9, bnr. 431

Sum areal alle bygg: BRA: 200 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 18.10.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1527 **Referansenummer:** WI4527

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen går over tre etasjer og ligger i et familievennlig område.
Boligen har kjøkken fra 2010, bad fra 2013, og taket ble fornyet i 2016. Boligen har hatt samme eier i over 30 år.

Foran huset er det en romslig carport og garasje, og på baksiden ligger en vestvendt hage med stor terrasse. Boligen holder gjennomgående normal, god standard, men enkelte rom og bygningsdeler har behov for modernisering og renovering. Rommene er romslige, og det er stor takhøyde i loftsetasjen.

Arkitekt tegnet kjedehus. - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein.
Takavløp og beslag er av metall, og takvannet ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning.
I kjelleren er det vinduer med tolags isolerglass, i første etasje vinduer med trelags isolerglass, mens det på loftet er montert både vinduer og Velux-vinduer med tolags isolerglass. Hovedytterdøren er en malt tredør med mindre glassfelt og er utstyrt med Yale-dørsystem.
Fra spisestuen er det utgang til veranda via en balkongskyvedør i malt treverk med tolags isolerglass, og videre ut til en oppbygd terrasse i treverk med lukket rekkverk.
Terrassen er utstyrt med utvendig stikkontakt samt markise.
På utsiden av hovedinngangen er det oppført en carport på ca. 44 kvm med søyler og bakvegg, og fra innkjørselen er det adkomst til garasje med garasjeport.

INNVENDIG Gå til side

I kjelleren er det fliser på alle gulv. Veggene består av slette, malte flater i gang, trapperom og vaskerom, mens ett bodrom og kjellerstuen har trepanel på veggene. I et annet bodrom er det pusset murvegger. Himlingene består av malte trepaneltak, samt ubehandlet trepanel i bodrom og vaskerom.
I første etasje er det parkett på gulv i spisestue og stue, belegg på kjøkken og fliser i entré. Veggene har slette, malte flater, med fliser over benkeplate på kjøkken, og himlingene består av slette, malte tak.
I andre etasje er det laminat på alle gulv med unntak av bad som har fliser. Veggene har slette, malte flater i trapperom og allrom, samt ulike typer strietapet på soverommene. Badet har slett, malt himling, mens øvrige rom har panel i tak.
Etasjeskillene består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller.
Boligen gjennomgikk en radonmåling sist i 2009, og ved denne målingen lå årsverdi under 100 Bq. Dokumentasjon er fremlagt.
Det er tretrapp fra underetasjen opp til første etasje med lukkede opptrinn, mens trappen fra første til andre etasje har åpne opptrinn.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. For detaljer vises det til tilstandsrapportens egne beskrivelser av de enkelte våtrom.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Gulvet er belagt med belegg, og veggene har slette, malte flater. Himlingen består av malte himlingsplater med spottelamper, samt lys under overskap. Benkeplaten er i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser. Det er kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet (ventilator med mekanisk avtrekk og kullfilter). Se tilstandsrapport for detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I forbindelse med oppussing av bad i 2. etasje ble vannrørene til badet skiftet til rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet, og fordelerskapet er inspisert og kontrollert. Det er vannrør av kobber til vaskerom og videre opp til kjøkken. Under vasker på bad og kjøkken er det synlige avløpsrør i plast, som er tilkoblet hovedavløpsrør (soilrør) av PVC. Septikpumpe ble skiftet i 2023, og det er etablert nye rør (rør-i-strømpe for avløp) fram til offentlig tilkoblingspunkt.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger og overkant av enkelte vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra vaskerom,bad og kjøkken, styrt via bryter på kjøkken.
Avtrekksanlegget er levert av Villavent.

I stuen er det montert varmepumpe fra 2023. På vaskerommet er det plassert en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2002.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 50 ampere. Påbudte røykvarslere og brannslukkingsutstyr er montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen rundt boligen er fra byggeår. Ifølge eier er terrenget foran huset hevet for å sikre bortledning av vann. Grunnmuren er i betong og antas å være forankret på fast fjell. Det er utført rørfornying fra huset til offentlig tilkoblingspunkt ved bruk av strømpefornyingssystem.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og ytterligere informasjon om kontrollpunkter knyttet til konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Arkitekt tegnet kjedehus.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

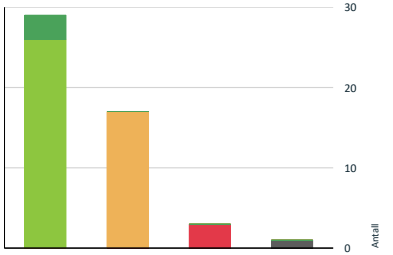
Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 07.04.1982

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

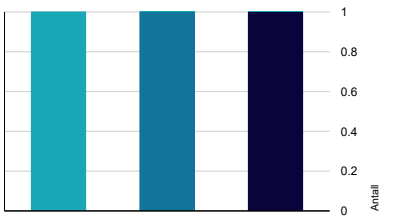
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Arkitekt tegnet kjedehus.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Garasje** Gå til side
- **Utvendig > Carport** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber.** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad med toalettrom > Overflater Gulv Gå til side

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

ARKITEKT TEGNET KJEDEHUS.



Byggeår
1982

Anvendelse
Boligen er tegnet av arkitekt Niels Torp og går over 3 etasjer, den er innholdsrik med en god planløsning

Standard
Bolig over tre plan som inneholder: Kjelleren med bad, to boder, vaskerom og en romslig kjellerstue. Første etasje består av entré med tilgang til trapperom, kjøkken, spisestue og stue, utvendig garasje og carport. Andre etasje har tre soverom, allrom, bad og eget toalettrom. Boligen fremstår med normal slitasjegrad, men enkelte rom og overflater har behov for modernisering for å tilfredsstille dagens standard.

Vedlikehold
Bolig med noe oppussingsbehov. Se tilstandsrapport for nærmere detaljer om de ulike bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein. Taksteinen ble takfornyet ca. i 2013.
Det er avdekket feil på utførelse av undertak, samt manglende takpapp/ tetting, det er også en mindre lekkasje ved bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Undertaket er av rupanel med papp, sløyfer og lekter, med forventet levetid på 30–60 år. Undertaket er over 20 år gammelt, og mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt, samt feil utførelse på undertak og manglende takpapp gjør at det settes TG2,

Det er avdekket lekkasje fra tak på badet. Tilstandsgrad 3 settes grunnet lekkasje på bad samt feil ved undertak / Papp

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.
Det anbefales å tette lekkasjer samt anskaffe ekspert til full gjennomgang av tak og undetak.

Kostnadsestimat: Over 300 000







TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.



Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med liggende kledning. Enkelt bord er sjekket med protimeter med pigger for å eventuelt avdekke fukt i treverket.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsgrad 2 settes da det er enkelte skadete bord.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Dagens eier har etter befaringsdato fra takstmann utført utskifting av konstruksjonsbord med råte, samt enkelte fasadebord. Omfang er usikkert og videre undersøkelser anbefales.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har lukket takkonstruksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon fra byggeår. Det har tidligere vært registrert mindre lekkasjer i taket på bad.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 Vinduer

I kjelleren er det vinduer med tolags glass, produsert i 1980. I første etasje er det vinduer med trelags glass fra 1980. På loftet er det montert Velux-vinduer og vinder med to lags glass.
I andre etasje (Soverom) er det to velux vindu byttet i 2025.

Årstall: 1980 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for et vindu er 20 til 30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 settes grunnet alder på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 1 Dører

Hovedytterdøren er en malt tredør med mindre glassfelt og er utstyrt med Yale dørsystem. Fra spisestuen er det utgang til veranda via en balkongskyvedør i malt treverk. Døren har tolags isolerglass og er fra 2005.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra spisestuen er det utgang til en oppbygd terrasse i treverk. Terrassen har lukket rekkverk i tre, og er utstyrt med utvendig stikkontakt samt markise. Terrasen ble modernisert i 1995/1996.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp består av enkelttrinn i betong med skiferbelegg opp til hovedinngangen, samt enkelte tretrinn opp til terrassen.



TG 2 Garasje

Fra innkjørselen er det adkomst til garasje med garasjeport. Garasjen er oppført i mur mellom bygninger, med saltakkonstruksjon og betongtakstein som tekking. Det er støpt gulv, og garasjen har innlagt strøm samt elbillader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasjen har fuktpåvirkning, og taktekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Det settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Garasjen virker med dette avviket.



TG 2 Carport

På utsiden av hovedinngangen er det oppført en romslig carport på ca 44 kvm med søyler og bakvegg. Bakveggen fungerer som skyvedør og gir adkomst videre til hagen. Carporten har betongstein som dekke og er overbygget med gjennomsiktige PVC-takplater, samt treverk i bakkant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandgrad 2 settes grunnet ujevnheter i dekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller:
Det er fliser på alle gulv. Veggene består av slette, malte flater i gang, trapperom og vaskerom. I ett bodrom og i kjellerstuen er veggene kledd med trepanel. I et annet bodrom er det pusset murvegger.
Himlingene består av malte trepaneltak, samt ubehandlet trepanel i bodrom og vaskerom.

1. etasje:
Parkett på gulv (fra 2013 med varmefolie)i spisestue og stue, belegg på kjøkken og fliser i entré. Veggene har slette, malte flater, med fliser over benkeplate på kjøkken. Himlingene består av slette, malte tak.

2. etasje:
Laminat på alle gulv, med unntak av bad som har fliser. Veggene har slette, malte flater i trapperom og allrom, samt ulike typer strietapet på soverommene. Badet har slett, malt himling, mens øvrige rom har panel i tak.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Det er merker i himling på bad etter tidligere lekkasje, noen fliser med bom i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, med støpt dekke i kjeller.

Det er foretatt punktvise målinger av høydeforskjeller/skjevheter ved bruk av laser i utvalgte rom. Det presiseres at ikke alle rom er kontrollert, og mindre svanker eller bulinger kan forekomme uten å være registrert. Større avvik kan derfor ikke utelukkes.

Kjeller:
Gang (støpt dekke): 3 mm avvik på 2 m, totalt 6 mm i rommet.
Kjellerstue (støpt dekke): 3 mm avvik på 2 m, totalt t mm i rommet (målingen bør presiseres).

1. etasje:
Stue: 15 mm avvik på 2 m, totalt 23 mm i rommet.
Kjøkken: 15 mm avvik på 2 m, totalt 20 mm i rommet.

2. etasje:
allrom/trapperom: 4 mm avvik på 2 m, totalt 8 mm i rommet.
Soverom: 7 mm avvik på 2 m, totalt 11 mm i rommet.

I henhold til NS 3600 er grenseverdien maksimalt 10 mm på 2 m og 15 mm totalt i rommet.
Avvik utover dette er registrert i stue og kjøkken i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 0 Radon

Boligen gjennomgikk en radonmåling sist i 2009. Ved denne målingen lå årsverdi under 100 Bq. Dokumentasjon fremlagt,

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

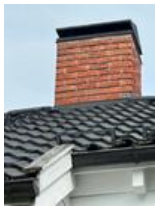
TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe som er forblendet med murstein over tak. Det er peis med innsats i kjellerstue samt vedovn i stue i første etasje. vedovn er fra peishuset og ble montert i 2010.

Det ble ved sist kontroll påpekt at det var glassfiber strie på pipe i 2 etg, dette er ikke utbedret.







TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er fliser på gulv, vegger med plater, murvegger samt vegger med stående panel. Hulltaking er foretatt fra vegg mot grunn på vaskerom. Det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste 23 %.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av forhøyede fuktverdier i bunnsvill på utforet vegg mot grunn.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

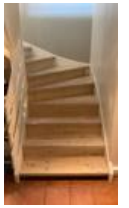


TG 2 Innvendige trapper

Det er tretrapp fra underetasjen opp til første etasje, denne delen har lukkede opptrinn. Fra første til andre etasje er det tretrapp med åpne opptrinn.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.







TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte fyllingsdører til de fleste rom. Fra entré til stue er det dør med glassfelt, og til kjøkken er det foldedør.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Badet er fra byggeår, men er modernisert med flislagte overflater og nye rør fra 2013. Sluk og tettesjikt er fra byggeår.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser i format 20 x 20 cm. Himlingen består av malt trepanel. Belysningen er spottelampe.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert. Det presiseres at ikke alle fliser er kontrollert, og skjulte avvik kan derfor forekomme.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt s20*20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 18 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil (manglende vedheft mellom flis og underlag).
Det er ikke avdekket bom under fliser som er sjekket.

Det kan likevel forekomme avvik siden ikke alle flisene har blitt kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har eldre soilsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres fullt ut. Vurderingen er basert på alder (forventet levetid) samt synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk, membran og tettesjikt er fra byggeår og gis tilstandsgrad 3 på grunn av alder, manglende synlig membran og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Badet virker med dette avviket i dag.
Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Servantinnredningen har skapdører. Det er montert toalett samt dusjhjørne med skyvedører.



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har våtsone mot yttervegger og mur.

Det er foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Det presiseres at målingene kun gir en indikasjon og ikke må oppfattes som en garanti for vaskerommet. Gulv er ikke målt.



Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i kjeller er fra byggeår.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vaskerommet har malte plater på samtlige vegger. Gulvflisene er trukket opp ca. 10 cm som vannsikring. Himlingen består av ubehandlet trepanel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser i format 20 x 20 cm, med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 12 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Kravet er dermed ikke oppfylt.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke registrert bom under de kontrollerte flisene. Det presiseres at ikke alle fliser er kontrollert, og skjulte avvik kan derfor forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad 2 settes grunnet overnevnte grunner.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har eldre soilsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk og membran er fra byggeår, og forventet levetid er utløpt.
Tilstandsgrad 3 settes.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vaskerommet virker med dette avviket i dag.
Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har vegghengt utslagsvask i metall, samt innredning med underskap, overskap og benkeplate i laminat. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, og det står i dag et tørkeskap (ute av funksjon) i rommet. Det er også plassert et fryseskap her. Varmtvannsbereder og stoppekran for vannfordeling til boligen er lokalisert på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via ventil på vegg. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Fuktkvotemåling (vekt%) i bunsville konstruksjonen ble målt til 24. Hulltaking er foretatt ved/i Fra vaskerom i vegg mot grunn. .

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avviket er tidligere beskrevet under rom under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

.





2.ETASJE > BAD MED TOALETTROM

Generell

Badet ble renovert i 2013. Det foreligger arbeidsbeskrivelse og arbeidsavtale for utførelsen. Byggeteknisk forskrift av 2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l



2.ETASJE > BAD MED TOALETTROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser i format 60 x 20 cm. Himlingen er malt. Belysningen består av spotter og vegglampe. Badet har to adkomster.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen. Det presiseres at ikke alle fliser er kontrollert, og skjulte avvik kan derfor forekomme.

2.ETASJE > BAD MED TOALETTROM

TG 2 Overflater Gulv

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med fliser i format 30 x 30 cm, med mosaikkfliser i nedsenket dusjsone. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 49 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Kravet er dermed oppfylt.

Det er utført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke påvist bom under de kontrollerte flisene. Det presiseres at ikke alle fliser er kontrollert, og skjulte avvik kan derfor forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsgrad 2 settes fordi det er avdekket bom under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



2.ETASJE > BAD MED TOALETTROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket.



2.ETASJE > BAD MED TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to nedfelte servanter. Dusjhjørnet har glassvegger og er utstyrt med regnfallsdusj og håndholdt dusj. Badet har eget toalettrom med vegghengt toalett.

2.ETASJE > BAD MED TOALETTROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via luftespalte i vindu og på vegg. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.



2.ETASJE > BAD MED TOALETTROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen går mot annet våtrom og yttervegger. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Gulvet er belagt med belegg, og veggene har slette, malte flater. Himlingen består av malte himlingsplater med spotter samt lys under overskap som belysning.

Hvitevarer:

Integrert komfyr fra IKEA
Integrert mikrobølgeovn fra IKEA
Induksjonstopp fra Kulz
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kombiskap fra LG med isbitmaskin
Avtrekksvifte fra IKEA

Benkeplaten er i laminat med nedfelt metallvask og ettgreps blandebatteri. Mellom benkeplate og overskap er det fliser

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem ved kombiskap med vanntilførsel samt ved oppvaskmaskin. Det anbefales også å montere komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår moderne med god skap- og benkeplass.
Kjøkkenvindu gir godt lysinnslipp.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier









1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en kjøkkenventilator med kullfilter som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet via mekanisk avtrekk. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

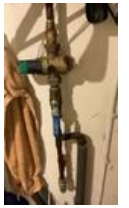
TG 1 Vannledninger

I forbindelse med oppussing av bad i 2. etasje ble vannrør til bad skiftet til rør-i-rør-system. Utvendig vannkran er tilkoblet med plastrør inn til stoppekran, som er plassert under tak på vaskerommet.
Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er inspisert og kontrollert.

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport







TG 2 Vannledninger - kobber.

Det er vannrør av kobber til vaskerom og videre opp til kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør i kobber er fra før år 2000 og dermed +25 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er utløpt. Tilstandsgrad 2 settes på dette grunnlaget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc.
Det ble skiftet septikpumpe i 2023. Septikpumpen er felles med naboen (10B). Det er nye rør (Rør i strømpe) til offentlig punkt.
I kjeller er det innspeksjonsluke til avløpsrør.







TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor tilluft tilføres gjennom ventiler i vegger og i overkant av enkelte vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra vaskerom, bad og kjøkken. Avtrekksanlegget er levert av Villavent.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmesentral

I stuen er det montert en varmepumpe fra Panasonic 2023. Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpene er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

På vaskerommet er det plassert en OSO varmtvannstank på 300 liter fra 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Oppvarming.

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i alle rom i kjeller samt på bad i 2. etasje og i entre.I stuen er det installert varmepumpe samt peisovn. Peis med innsatts i kjeller. varmefolie på gulv i stue. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringen er på 50 ampere. Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget av Infratek i 2013, og alle påpekte avvik ble utbedret. Det er ikke utført ny kontroll av anlegget etter dette.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 Innmaten i det elektriske anlegget ble byttet i 2013, det foreligger kvitteringer fra arbeidet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   El- Billader montert 2024.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Sikringsskapet er over 10 år gammelt. Det er ikke registrert eller rapportert avvik, men det anbefales på generelt grunnlag en utvidet el-kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt boligen er fra 1982. Det er synlig boblеplast på deler av grunnmur. Det er registrert fukt i grunnmur, jf. rom under terreng.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av at dreneringen er over 30 år gammel, og dermed har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur i betong og denne er antatt forankret på fast masse/leire.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over et relativt flat tomt. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.
Tereng utenfor huset er ifølge eier hevet foran huset for å sikre bortrenning av vann.

Tilstandsrapport



TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Det ble i 2023 utført rørfornying på avløp fra huset til offentlig knutepunkt gjennom strømpe i rør system.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av alder på de utvendige vannrørene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Arkitekt tegnet kjedehus.

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	57			57			57
1.Etasje	61	16		77	22		77
2.Etasje	66			66		1	67
SUM	**184**	**16**			**22**	**1**	**201**
SUM BRA	**200**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, bod 1, bod 2, vaskerom, kjellerstue		
1.Etasje	Kjøkken, entré, trapperom, spisestue, stue	Garasje	
2.Etasje	Soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad med toalettrom, allrom		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kjede/atriumhus (133), Tatt i bruk 07.04.1982

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar:
Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellerstue ikke godkjent for varig opphold

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Arkitekt tegnet kjedehus.	171	29

Kommentar	
Arkitekt tegnet kjedehus.	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	9	431		0	308.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skogbrynet 10 C

Hjemmelshaver
Gjester Helen, Nergaard Peik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nærområdet tilbyr et bredt spekter av forretninger og servicefunksjoner. CC Vest kjøpesenter har et variert og godt utvalg av kjedebutikker og selvstendige butikker, og ligger ca. 1 kilometer unna. Her finner du kaféer, dagligvareforretninger og klesforretninger, apotek og vinmonopol. Her finner man også treningssenteret SATS. Matkroken Bestum, som er eid av Coop, ligger kun ca. 3 minutters gangavstand fra boligen.
Boligen sogner til Lilleaker barneskole. Når det gjelder ungdomsskole sogner boligen til Øraker skole som også er innen kort avstand. Ullern videregående skole er den videregående skolen som ligger nærmest boligen.
Nærområdet kan også by på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter langs Lysakerelven, og det er kort vei til Sollerudstranda.
Korte avstander til både trikk, t-bane og buss. Furulund trikkestasjon med trikk 13 mot Lilleaker/Jar og Oslo sentrum ligger ca. 4 minutters gange unna boligen. Lysaker stasjon med flytog og lokaltog er heller ikke langt unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiet tomt på 309 kvm, opparbeidet med plen, hekk og belegningsstein på gårdstunet.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmannen.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:
Strøm forbruk : Ikke oppgitt
Kommunale avgifter: Ikke oppgitt

Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken
Kommune: 0301 OSLO Grunneiendom: Gnr: 9 Bnr: 431
Data uthentet: 16.09.2025 kl. 09:52 Oppdatert per: 16.09.2025 kl. 09:51

Grunnbokdata:
Servitutter
Ingen servitutter registrert.

1981/27297-1/105 23.10.1981
BESTEMMELSE OM VEG RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:9 BNR:431

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 400 000	1993

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring.

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	
2	13.10.2025	
3	18.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på

Skogbrynet 10 C, 0283 OSLO
Gnr 9 - Bnr 431
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gjester, Helen	9578-5998-4-1320938	2025-10-16 12:24:21
Nergaard, Peik	9578-5999-4-934268	2025-10-16 12:26:18

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
16. okt. 2025

Oppdragsnummer
56-0318/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogbrynet 10C, 0283 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Helen Gjester, Peik Nergaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 1993

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: 1200660
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: April 2013 BTJ AS Fullstendig rehabilitering av bad 2 etg

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BTJ AS med underleverandør Sandvika Rørleggerbedrift AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BTJ AS med underleverandør Sandvika Rørleggerbedrift AS April 2013

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2010 byttet peis med ny moderne peisovn; Peishuset AS 2016 Renset, impregnert, malt tak; Takfornying AS 2025 Servis Bygg AS; reparasjon lekkasje ved takvindu

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke gjort i vår eiertid

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: 1994 Koplet til varmekabler i kjelleren og jordfeilbrytere; Ullensaker Elektriske AS 2010 Ny kurs for komfyr; Lysaker Elektriske AS 2013 opplegg nytt bad: AB Elektro AS 2013 Varmekabler i stue; nye dimmere, kontakter, ny innmat i sikringsskap; Glomma Elektro AS 2024 Ny kurs og elbil lader: Jordet Elektro AS 2025 Installert strømstyring; AL Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2013

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: November 2024 Montert DEFA lader;Jordet Elektro AS

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: 2023 Ny septikpumpe og rehabiltering av pumpekum; Energiflyt AS

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Carport oppført før vår eiertid; vet ikke Terrasse oppgradert; 1996 Husker ikke snekker Ny skyve terrassedør satt inn; 2002 " Ny entredør satt inn; 2005 CVL Dører & Vinduer AS

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

Ja

Beskriv: Pumpekum til offentlig avløp

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke noen av ovennevnte

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Var laget åpen kjøkkenløsning, før vår eiertid Vi lukket til kjøkken og stue ved å sette opp lettvegger og dører i ettertid; Husker ikke dato eller snekker firma

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2009 Rapport 5/5-2009

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: lekkasje fra bad i 2 etg. Nytt bad laget 2013 Rørbrudd i vannrør under vaskekjeller pga for høyt vanntrykk inn. Nytt røropplegg ble laget med rør i rør og en reduksjonsventil ble installert (utbedring utført av forsikringsselskap) Kontrollhull i gulvet ble laget(1995) for å monitorere fukt, har ikke vært brukt siden og er tapet igjen.

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

Ja

Beskriv: Pålegg om å fjerne glassfiber tapet på pipen i 2etg for å gi syns adgang på 2 sider av pipen. Må gjøres ved første oppussing.

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: Ved overtagelse i 1993 var det fukt i gulvteppe under tregulv i kjelleren, og salt utslag på en vegg i en bod. Utbedret utvendig ved å trekke takrenne nedløpsrør vekk fra boligen og heve terrenget inntil huset. Innvendig ble det lagt fliser og varmekabler i hele underetasjen. Rettssak mot selger for mangler. Tilkjent erstatning for utbedringen, men rettens fagkyndig mente det ikke var nødvendig med ny drenering.

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

Ja

Beskriv: se tilstandsrapport Etter en januar storm tegn etter lekkasje i taket over badet. Ikke sett siden.

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

Ja

Beskriv: Ved overtagelse i 1993 var der en ekstern jordingsfeil som ble utbedret av Oslo Energi og jordfeilvarsler ble montert, og det var brudd i varmekabler i vaskerom som ble reparert. Fornyet sikringsskap i 2013 med etterfølgende kontroll

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

Ja

Beskriv: vet ikke om annet det som fremkommer i tilstandsrapporten

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

Ja

Beskriv: Rørbrudd i vannrør inn under vaskekjeller, pga for høyt vanntrykk. Nytt røropplegg ble laget med rør i rør og en reduksjonsventil ble installert (utbedring utført av forsikringsselskap) Tilbakeslag en gang i vaskekjeller da septikkpumpe sviktet. Ny septikkpumpe ble installert i 2023 Tett sluk i bad 2etg i 2013 medførte total rehabilitering av badet. VVB byttet i 2002

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

Eventuell kommentar: Varmepumpe byttet i 2023

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

Ja

Beskriv: Tørkeskap i vaskerommet fungerer ikke lenger og benyttes nå bare som tørkestativ. Vifte i lufteventil på soverom bråker ved oppstart hvis den ikke har vært i bruk på lenge. Gir seg etterhvert.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: tilstandsrapport 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? tilstandsrapport 2025

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

Ja

Beskriv: Mangler ferdigattest. Dokumenter innsendt 2013. Saken henlagt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: se tilstandsrapport 2025 Utevannkraner i hage og garasjen bør stenges/tømmes for vinteren Det kan til tider forekomme 'klukking' fra rørene i vasken på badet i 2etg. Pumpekum (septik) deles med nabo (Skogbrynet 10B) og styringssystemet er i vår garasje. Garasjedøren trenger noen ganger en ekstra dytt for å åpne helt.

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: 56-0318/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nergaard, Peik	2025-10-16	Gjester, Helen	2025-10-16
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Nergaard, Peik		bankID Gjester, Helen	

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

Oslo

Utskriftsdato: 07.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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: 07.10.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-9/431 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Skogbrynet 10C 0283 OSLO
Fakturamottaker:	Nergaard Peik Skogbrynet 10 C 0283 OSLO
Eiernavn:	Nergaard Peik

Kommunale avgifter	NOK 22 655,29
Eiendomsskatt	NOK 9 826,00
Totalt	NOK 32 481,29

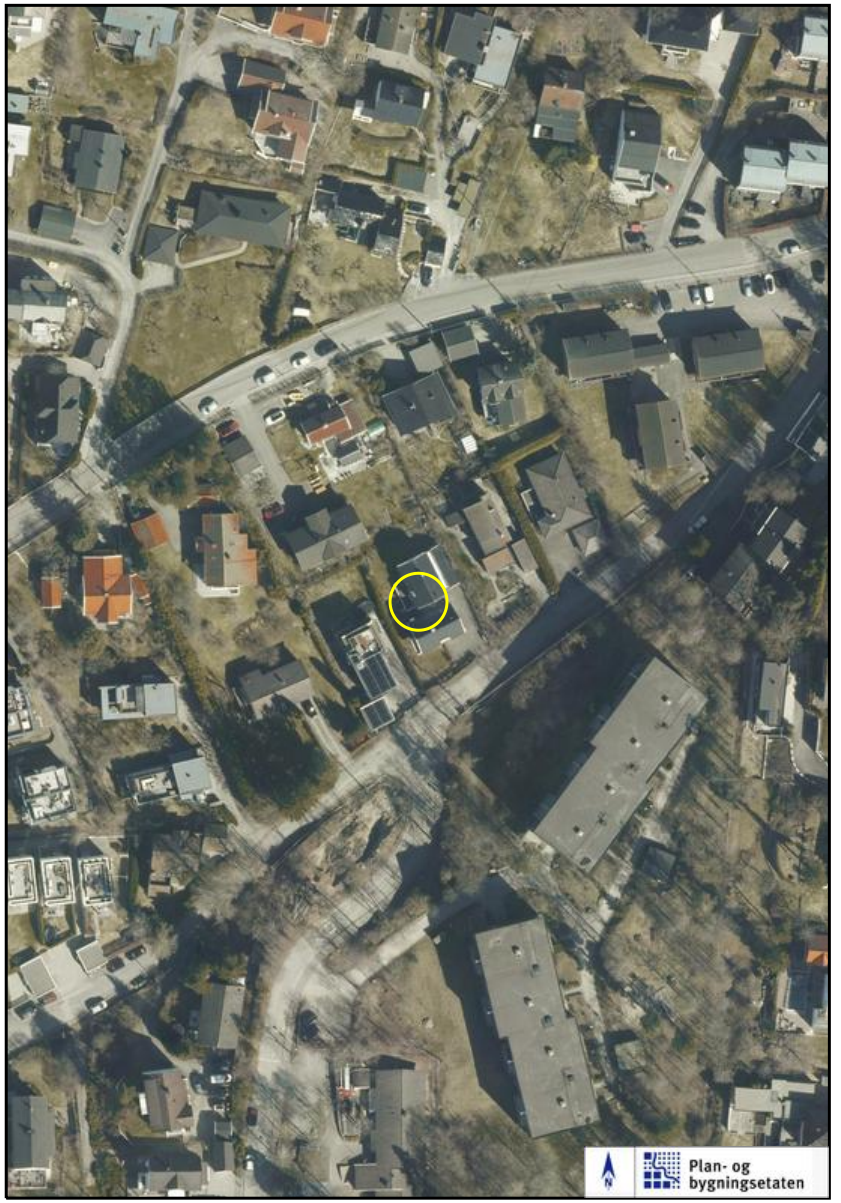
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	**8 014,75**	**0,00**	25090002002850018	11791772	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**8 014,75**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	9 826,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	12 157,40
Totale avgifter	**32 481,29**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skogbrynet 10 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.09.2025

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Oslo	301	-	9	/	431	/	0	/	0

Oversiktskart



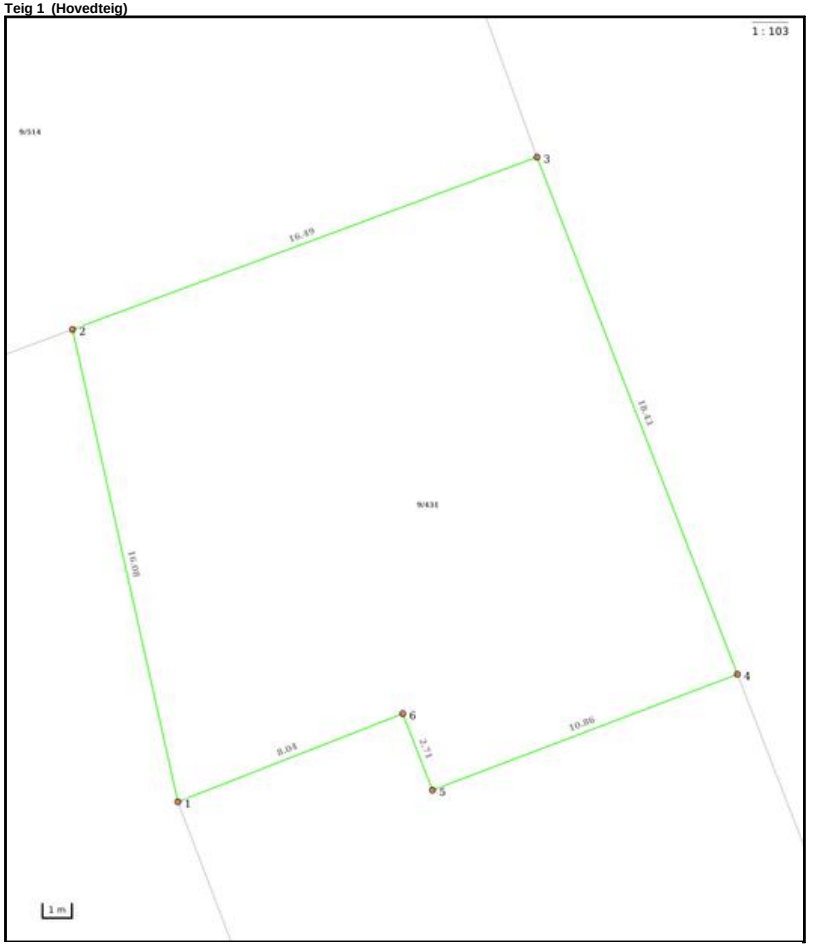
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for tegnforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for tegnforklaring

Areal og koordinater

Areal: 308,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 643 488,64	592 065,81	16,08m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 643 503,95	592 060,89	16,49m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 643 511,05	592 075,77	18,43m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 643 494,55	592 083,98	10,86m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
5	6 643 489,80	592 074,21	2,71m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	6 643 492,23	592 073,00	8,04m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Janne J¿ger-Amland

Dato: 03.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518327
42918/ JA@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.9 BNR. 431

Vi viser til bestilling av 20250902 for SKOGBRYNET 10C.

GNR. 9 BNR. 431

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.10.1981.

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

309 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
Matrikkelenheten

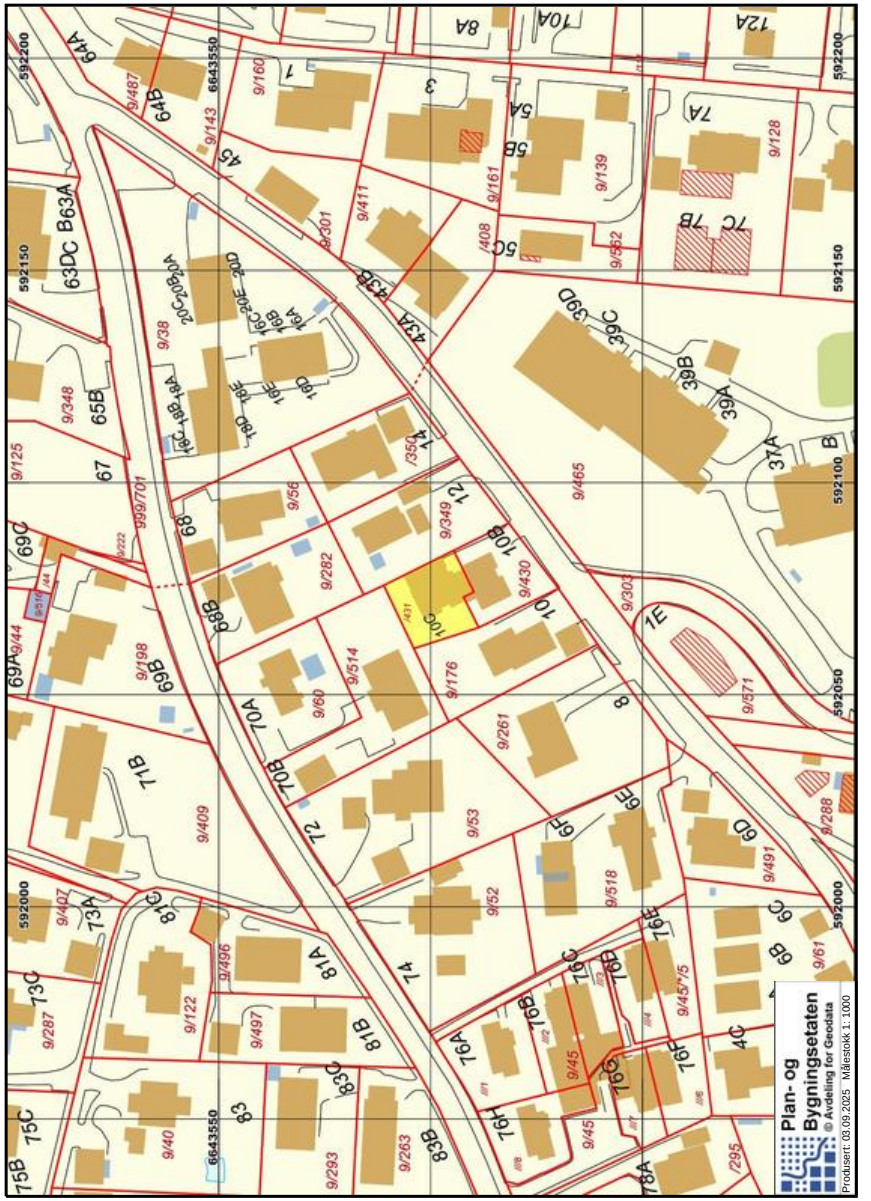
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

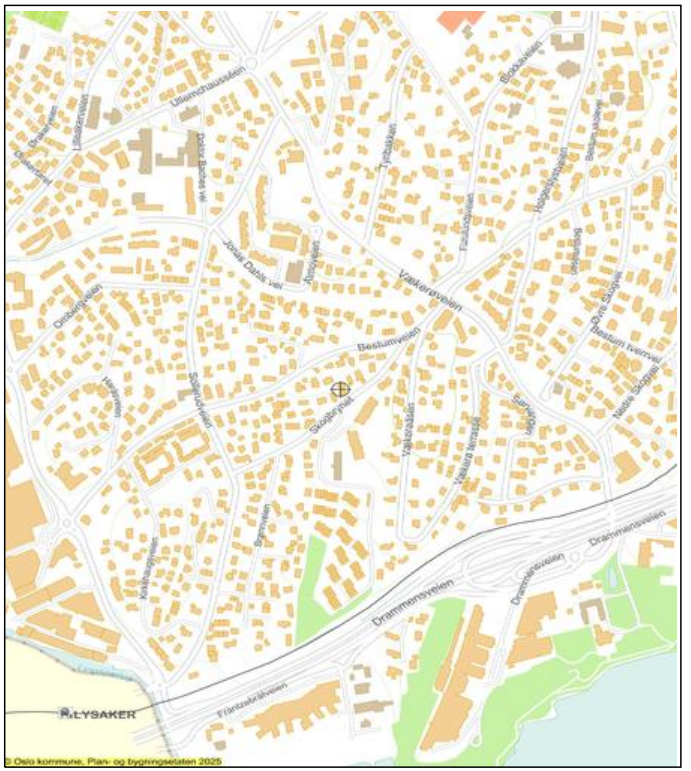
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

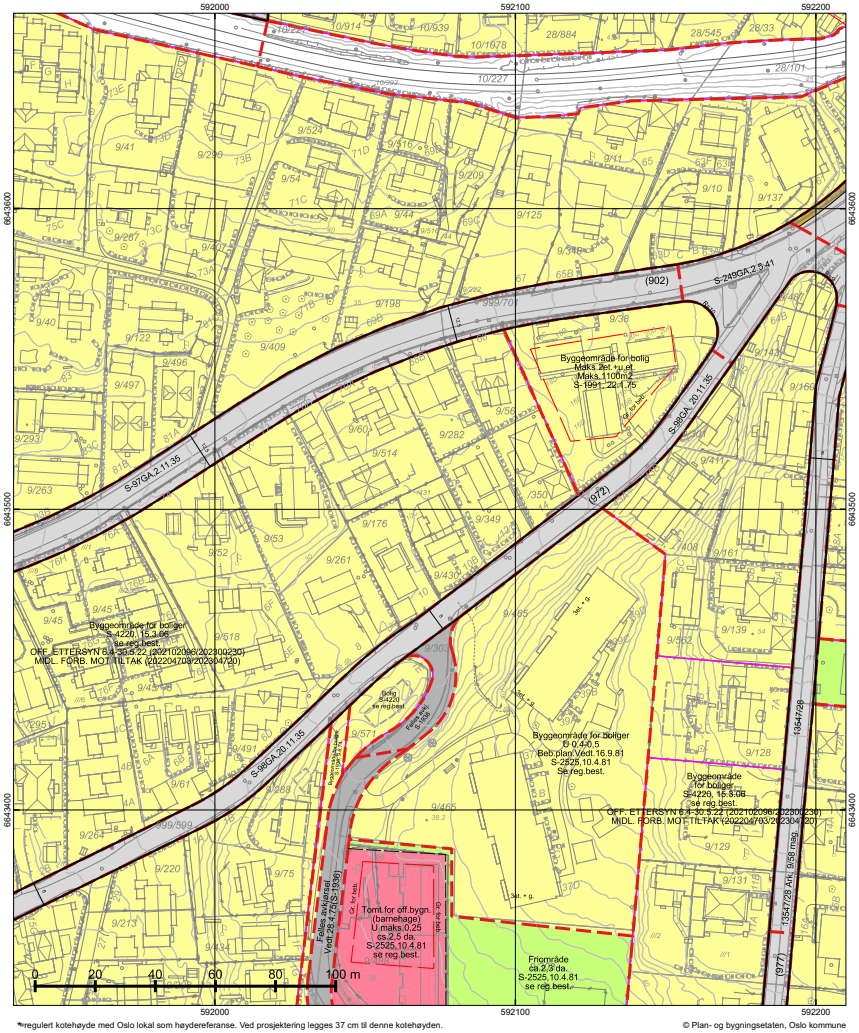
Adr.: Skogbrynet 10 C
Gnr bnr : 9 / 431

Bydel : ULLERN
Skolekrets (2020/2021): Lilleaker



Dato: 03.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Oslo

Dato: 02.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

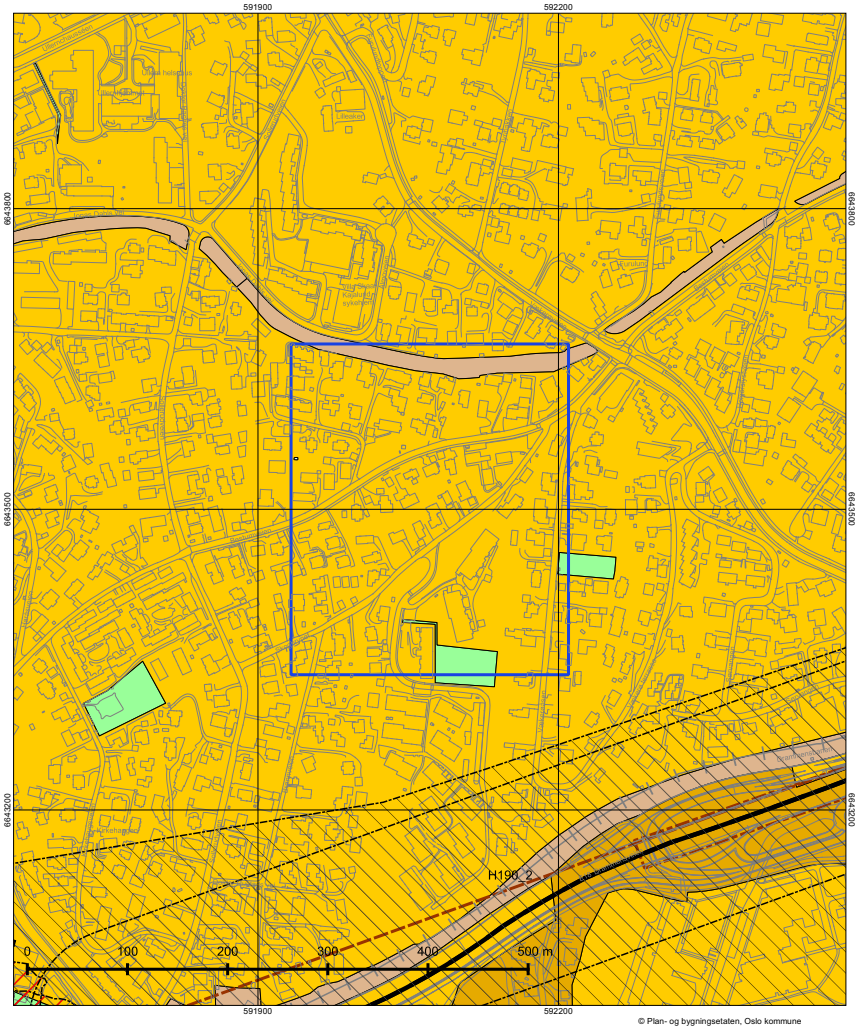
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 147156/ 86518327
Deres ref.: 42918/ JA@MSNOP
Adresse: Skogbrynet 10C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 9/431

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147156/86518327
Deres ref.: 42918/ JA@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

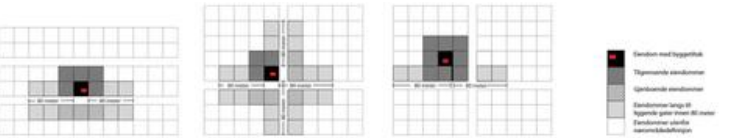
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

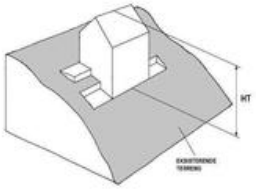
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

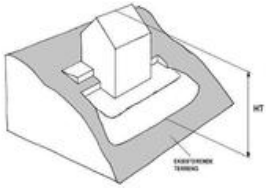
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo 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

Scan-Bygg A/S,Grefsenvn. 9. Oslo 4.

DAGBOKFØRT
23.OKT81 27297
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 9 BNR. 430 OG 431.

ATKOMSTVEI

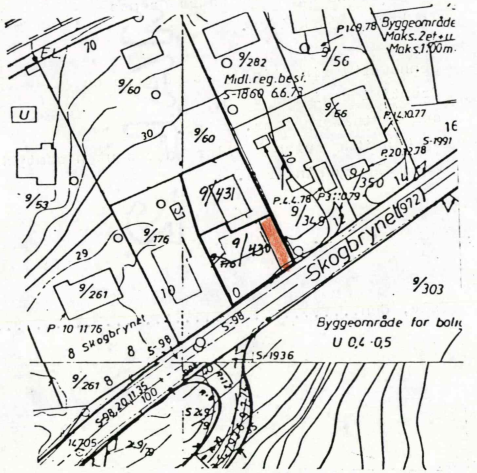
Gnr. 9 bnr. 431
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Skogbrynet
over gnr. 9 bnr. 430
langs denne eiendoms østre grense
Se kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og
fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 9 bnr. 430
og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke
fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 15/10-81

Hjemmelsinnehaver Arne H. Norlin

Avskriftens riktighet bekreftes AK



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] • 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for bygget tillatelse

Arbeidssted (Vedr. nr.) (Adresse)	9/431 Skogbrynet 10 C	Journalnr.	87/630
Arbeidets og bygningens art	Carport	Innlevert	17.2.87
Byggherre	Agnes Bergo- Christian Fotland, Skogbrynet 10 C, 0283 Oslo 2		
Anmelder	Ark. Sissel Bjørkto, Heggeliveien 36, 0375 Oslo 3		

KG/RF

Oslo, den 15. april 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 10.04.87 på kartet.

Vegg mot nabogrense og tak må utføres i minst brannklasse B-30. Jfr. våre bemerkninger på tegningen.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [x] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Garm
overarkitekt

Kjell Grønseth

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 1200–1400, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Carport

Arbeidssted: Skogbrynet 10 C	Gnr./bnr.: 9/bnr.431	87/630

Byggherre
Agnes Bergo-Christian Fotland,
Skogbrynet 10 C

0283 OSLO 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Arve Finkenhavn
Abilsøveien 56

1187 OSLO 11

KS/bs

Dato 14.2.90.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Kjell Stølan
Bygningsinspektør

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

Skl. C-16. ANGVORD

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	9/176 Skogbrynet 10
Journalnr.	80/3000
Arbeidets og bygningens art	Kjedehus
Innlevert	25.9.80
Byggherre	Scan-Bygg A/S, Osterhausgata 22, Oslo 1
Anmelder	Ark.ne Torp & Torp, Prinsessealleen 2, Oslo 2

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll Dato – Signatur

2.3.83 – 88. F. Andersen

Torp. Arch. 283 m² BRA Sekk. Lekre typehus. F. Arch.

9/176 jm. 80/3000

OSLO 659

SEND BYGGETILLATELSE hus C

ha topp 9. anm 30/3-82

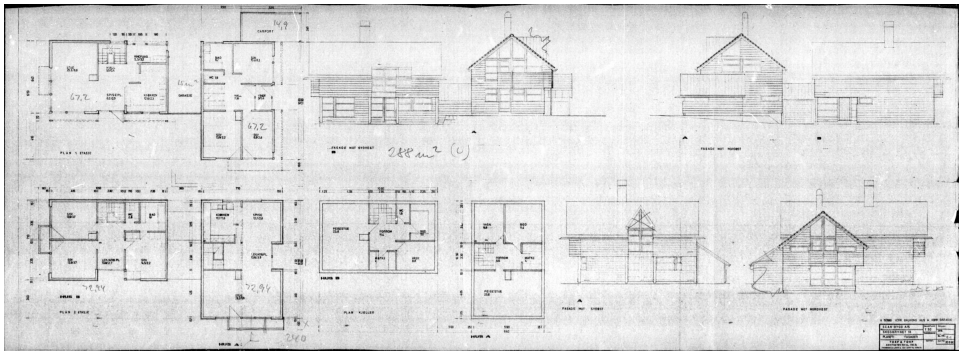
24/3.82 RW sendt

Meldt STR Type 3 30-11-83 M.H.

4/5.81 RW

SEND BYGGETILLATELSE hus med hems ha topp

24/2.82 RW 24-2-82 sj



OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Arbeidssted: 9/176 Skogbrynet 10	Journalnr.: 80/3000
Arbeidets art: Kjedehus	Innlevert: 25.9.80
Bygningens art:	30 SEPT. 1980
Byggherre: Scan-Bygg A/S, Osterhausgata 29, Oslo 1	Ra. Larsen
Byggemelder: Ark.ne Torp & Torp, Prinsessealleen 2, Oslo 2	

Bygningskontrollens nr.

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet.~~
Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~
Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden.~~

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3 OKT. 1980

Oslo veivesen, den 3/10 - 80
A. Bjertnes

Gnr. 9 Bnr. 430 + 431
Skogbrynet 10 B + C

Jnr. 1980 - 3000
Kjedehus

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/3264/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 12:42

DAGBOKFØRT
04. FEB. 81 03264
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, som eier av g.nr. 9, b.nr. 176 - B
Undertegnede, som eier av g.nr. 9, b.nr. 176 - C
avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Nåverende
Eier av g.nr. 9, b.nr. 176 - B
Eier av g.nr. 9, b.nr. 176 - C og framtidige sameiere gir hverandre gjensidig rett til å føre vann-, overvann- og spillvannsledninger over felles grunn, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd.
De ledninger som anlegges felles, er eierne solidarisk ansvarlig for å vedlikeholde i fellesskap.

G.nr. 9, b.nr. 176 - B
Arne H. Nordli
eier

G.nr. 9, b.nr. 176 - C
Arne H. Nordli
eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr..... betalt.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/7257/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 12:42

DAGBOKFØRT
10 MAR 83 007257
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr.9, bnr.176 Skogbrynet 10
eiendom

Garasje — 81/2521
arbeidets art — bygningskontr. jnr.

Den 27.8.81 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand ~~på~~ på 5,0 m fra regulert senterlinje Skogbrynet.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæring kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 10/3-83

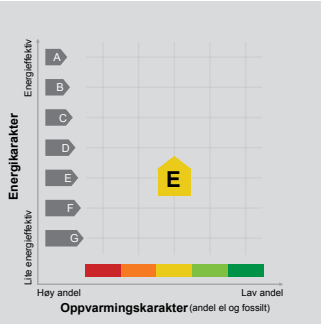
Arne H. Nordli
eiers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/7257/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-02 12:42

ENERGIATTEST

Adresse	Skogbrynet 10C
Postnummer	0283
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	431
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80867727
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172247
Dato	23.09.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	184
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

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 hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

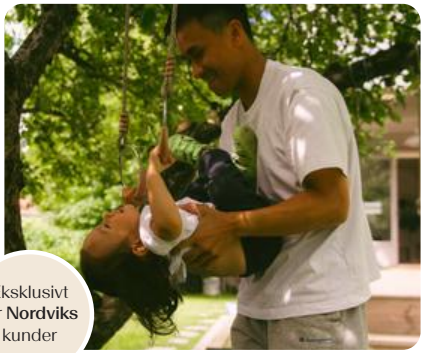
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0318/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skogbrynet 10C 0283 OSLO

Betegnelse: Gnr 9, bnr 431 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no