NORDVIK

Myrerskogveien 31C

5 soverom | 209 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Myrerskogveien 31C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
14	Vedlegg
35	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
95	Nabolagsprofil
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.06.2026









Nøkkelinformasjon

Flott vertikaldelt tomannsbolig | Vidstrakt utsikt | Garasje m/ lader | Barnevennlig | Kjeller m/ egen inngang

Prisantydning	**18 000 000,-**
Omkostninger	**451 090,-**
Totalpris	**18 451 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 439,-**
BRA-i	**209 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2011**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik v/ Ole Kristian Isdahl ønsker deg velkommen til denne flotte vertikaldelte tomannsbolig!
Boligen, fordelt over 4 etasjer er romslig og lys med en god planløsning. Her får du 5 soverom, kjøkken med benkeplate av kvarts, 3 baderom, ett med vaskerom, og stue samt loftstue – perfekt for en stor familie. Boligen ligger tilbaketrukket med en stor terrasse og to solrike balkonger med vidstrakt utsikt over Oslo, Oslofjorden og Holmenkollen.

Høydepunkter:

- Fantastisk utsikt over Oslo fra Oslofjorden til Maridalsvannet
- Kjelleretasje m/ egen inngang
- Solrike uteplasser
- Flere uteområder
- Høy standard
- Svært barnevennlig beliggenhet
- Ferdigbygget i 2011
- 2 parkeringsplasser i underjordisk anlegg. Med lader.
- Sogner til svært populære Kjelsås skole

Planløsning

Overskrift
Total BRA 224kvm



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0124/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Myrerskogveien 31C, 0495 OSLO
Gnr 75, bnr 431, snr 3 i Oslo kommune

Selgere
Christian Ruhs
Marie Charlotte Pettersson

Kjøpesum og omkostninger
18 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
450 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
451 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
470 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 451 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 470 790,- (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
2011

Etasje
4

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 209 kvm
BRA-e: 15 kvm
Totalt BRA: 224 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 61 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 65 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm.
Total BRA: 52 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 25 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 42 kvm.
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 10 kvm.

-2. etasje:
BRA-e: 9 kvm.
Total BRA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
BRA-I: Se planskisser. Alle areal innenfor boligens yttervegger defineres som Bra-i.
BRA-E: Utvendige boder med seperat inngang i 2.etg (på markterrasse), i 3.etg (på inntrukket terrasse) og i underetasje ved siden av inngangsparti.
GARASJE / UTHUS: Felles garasje med to parkeringsplasser tilhørende denne boenhet. Garasje er del av fellesareal og dermed ikke tilstandsvurdert. Opplyst at det er el-billader tilknyttet parkeringsplassene.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.
BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

Innhold
Boligen går over 4 etasjer og ferdeles slik:
Underetasje: Soverom, disponibelt rom/arbeidsrom, baderom med vaskerom, bod, teknisk rom/bod.
1. etasje: To soverom, stor garderob, bod, bad og hall.
2. etasje: Stor stue med utgang til balkong samt kjøkken med spiseplass og direkte adkomst til hage og terrasse.
3. etasje: Loftstue med utgang til vestvendt terrasse, stort soverom samt stort baderom.

Kjelleretasjen har egen inngang. Denne er byggemeldt og brukes i dag som en del av boligen. Det antas likevel at den relativt enkelt kan gjøres om til en hybel/utleiedel. Megler har ikke undersøkt dette nærmere. Kjøper må selv undersøke dette.

Standard
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:
- 1.3 Terrengforhold
TG2 vurderes da det ikke er mulig å kontrollere terrengforhold, samt at det er fall inn mot grunnmur på oversiden
av huset.

- 7.1.2 Bad 3.etg Overflate gulv
TG2 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel.

- 7.1.3 Bad 3.etg Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- 7.2.3 Bad/ Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
Alle våtrom og tetteskjikt er fra 2011. Ikke mulig å kontrollere tilstand. Ikke registrert fukt eller tegn til fuktskader. TG2 pga alder.

- 7.3.2 Bad 1.etg Overflate gulv
TG2 er vurdert pga manglende påvist høydeforskjell fra sluk til terskel, kun horisontalt gulv uten tilfredsstillende fall, samt hullyd ved noen flis.

- 7.3.3 Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
Alle våtrom og tetteskjikt er fra 2011. Ikke mulig å kontrollere tilstand. Ikke registrert fukt eller tegn til fuktskader. TG2 pga alder.

- 9.1.2 Underetasjer Gulvets overflate
TG2 er vurdert pga knirk i gulv og noe riss i vegger. Antas kun å ha kosmetisk og komfortmessig betydning. Riss kan sparkles og males. Utbedring av knirk i gulv antas å være uforholdsmessig kostbart i forhold til sjenansen det medfører.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

Parkering
2 medfølgende parkeringsplasser i underjordisk anlegg med direkte adkomst fra boligen

- Direkte adkomst fra boligen.
- Varm garasje året rundt.
- Bod på ca 4 kvm tilknyttet bod og boligen.
- Garasjeport med fjernstyrt åpner.
- Stikkontakt for motorvarmer o.l.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner i garasjen.
- Brannalarm med direkte varsling til brannvesenet.

Modernisering og påkostninger
2016:
- Byttet gulv i 2. og 3. etasje
- Satt opp ny vegg og forstørret soverom i 3. etasje

2021:
- Utbedret utebod i 3. etasje

2022:
- Enkelte mindre utbedringer elektrisk anlegget som skifte av termostat for varmekabler
- Nytt kjøleskap
- Beiset fasade

2026
- Forsterket og lagt nytt tak på uteplass i mai
- Fiks av murpuss trapp ned til kjellerinngang i mai

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Jon Cederbrand arkitektur Bromanders Håndverk AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Forligger det samsvarerklæring? Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det dreier seg om enklere utbedringer av anlegget

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flowe charging

(Elaway)

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: I soverommet til høyre i 1e etasjen har det vært spor av fukt i veggen grunnet en seng med høy ramme bak som stod
nærme veggen og at det rommet ikke var blitt varmet opp. Dette skyldes sannsynligvis kondens. Det er tørket opp og er ikke noe
tegn på fukt i dag.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det har vært tilfeller med strømbrudd, grunnet fukt i lamper på utsiden av inngangspartiet. Dette er feilsøkt og utbedret. Vi ser på utbedring vha tidligere utbygger samt elektriker nå for lyskrets i trapp ned til garasjen som har gått.

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? 23/3/2013
Takst

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Vertikaldelt bolig fra 2011 i boligkompleks på Kjelsås. Grunnmur, yttervegger under terreng og etasjeskiller mellom u.etg. og 1. etg. oppført i betong. For øvrig er trebjelkelag og bærende konstruksjoner/yttervegger oppført i tre. Bindingsverksvegger er kledd med utvendig malt panel. Flatt tak. Vinduer er 2-lags energiglass. Kjøkken og bad fra byggeår.

INNVENDIG
Gulv: Flis bad og vaskerom. Stort sett parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.
Himlingshøyde er målt på tilfeldige steder i oppholdsrom. Høyder varierer generelt fra 238cm til 240cm, noe høyere i plan 2 hvor høyhde er målt til ca 245cm. Nedsenket himling på bad og vaskerom til ca 225cm.
Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Innbo og løsøre
Samtlige hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i entré.

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Gulvvarme på samtlige oppholdsrom utenom boder og soverom i tredje etasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på

visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforburk på ca 27.000 kWh i 2025.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 439,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer og fordeles slik (årlig):

Kommunale avgifter	- 28 345,-
Fiber	- 6 615,-
Strøm elbil	- 6 412,-
Strøm garasje	- 1 746,-
Strøm varmekabler	- 2 572,-
Garasje rep av port	- 2 221,-
Forsikring felles	- 2 621,-
Alarm	- 2 738,-

Kostnader forbundet med strøm er a-konto og avregnes på slutten av året.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 450,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 13 639,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 8 423 369,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 18 461 955,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Internett fra Viken fiber inkl i felleskostandene

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Myrerskogveien 29-31, orgnr. 997234359

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

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. 0792290

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 872 kvm (Eiertomt)
Meget solrik og luftig utsiktstomt på Kjelsås. Bebyggelsen er oppført i skrånende terreng med delvis fjell i dagen. Fellesareal er pent opparbeidet med gressareal. stier og lekeapparater. Eksklusive utearael pent opparbeidet med terrasser, trapper, skjermvegger og hyggelige uteplasser.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et meget attraktivt boligområde på Kjelsås i Oslo. Området er barnevennlig, med umiddelbar nærhet til til skole og barnehager. Boligen ligger i nærhet til offentlig kommunikasjon samt flotte rekreasjonsområder og et bredt utvalg av fasiliteter. Fra utgangsdøren er det kort gangavstand til Maridalsvannet og Langsetløkka som byr på lysløype og flotte turveier. Her finnes vakkert kulturlandskap med kirkeruiner, historiske veier og rasteplasser med utsikt. Svært gode bademuligheter på Trollvann samt Brekkedammen/Stilla

- Frysja som senest i sommer ble kåret til det reneste badevannet i Oslo og Akerselva. Når ake- og skisesongen er i gang finnes Trollvann og Grefsenkleiva med sine alpinanlegg og snøkanoner rett i nærheten. I tillegg er det akebakke i skogen rett utenfor.

Grefsen Tennisklubb har flotte baner som kan benyttes hele året gjennom. Nordmarka og Lillomarka byr på en rekke friluftsaktiviteter som orientering, fiske, telttur osv. På toppen av Grefsen ligger populære Grefsenkollen restaurant. Med glitrende utsikt mot fjorden og Oslo by, samt matservering av høyeste kvalitet. Her finnes også et vannhull kalt "Over Oslo" hvor det arrangeres alt fra standup til rolige intimkonserter.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Spar med ferskvaredisk og generelt godt utvalg, Coop, søndagsåpen Joker eller Rema 1000. Byen er også lett tilgjengelig, med kort vei til Storo-senteret og Odeon kino. Nydalen og Handelshøgskolen BI er også like i nærheten. Frister det med urbane vibber, ta 11 eller 12 trikken til Grünerløkka med et bredt utvalg av kaféer, restauranter og mange butikker. Ellers er det gangavstand til sushi-take-away og 7-eleven med minibank på Grefsenplatået. Med bil tar det ca. 5 min til Storo, 10 min til Majorstuen, 35 min til Oslo lufthavn og 12 min med tog til Oslo S . Nærmeste holdeplass er Grefsen Stadion som ligger ca to minutters gange fra boligen.

Bebyggelse
Hovedsakelig hus og villa-bebyggelse i nærområdet.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Rønningen, linje 56. Fra Grefsen stadion går linje 11N, 12N, 25.
Trikk: Grefsen stadion, linje 11, 12.
T-bane: Storo, linje 4, 5.
Tog: Kjelsås stasjon, linje RE30, R31.
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linjer.

Skoler og barnehager
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år)
Haugensjordet barnehage (1-5 år)
Engebråten barnehage (1-5 år)
Adressen sogner til Kjelsås skole. Nærmeste ungdomsskole er Engebråten skole (8.-10. trinn).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest - Myrerskogveien 31 A-D - 2 tommanssboliger og underjordisk garasje.

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

Vei, vann og avløp
Offentlig

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger i et område regulert til byggeformål for boliger.

2026/02421 - Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak for resterende eiendommer

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

301/75/431/3:
04.10.1935 - Dokumentnr: 920581 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:431
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1943 - Dokumentnr: 6130 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:431
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.1944 - Dokumentnr: 8241 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:431
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1946 - Dokumentnr: 4309 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:431
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1946 - Dokumentnr: 6036 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG KIOSK
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:431
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1946 - Dokumentnr: 12467 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:431
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1972 - Dokumentnr: 20141 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:431
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2010 - Dokumentnr: 753607 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av

denne eiendom. Erklæring gjelder to underjordiske garasjer og støttemur.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen v/direktøren for Plan- og Bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:431
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2020 - Dokumentnr: 2958322 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2026 - Dokumentnr: 618036 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

08.08.2011 - Dokumentnr: 618677 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 5/25

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er tegnet abbonoment hos Norgespris. Dette følger boligen ut 2026.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk

EIERSKIFTERAPPORT™

Enebolig i kjede
Myrerskogveien 31C
0495 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 15/06/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:75, Bnr: 431
Hjemmelshaver:	Christian Ruhs og Marie Charlotte Petterson
Seksjonsnr:	3
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	felles eiet 1872 m²
Konsesjonsplikt:	-
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Se opplysninger fra megler
Offentl. avg. pr. år:	-
Forsikringsforhold:	Se egenerklæringsskjema
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2011

©mstr.no

www.bmtf.no

BEFARINGEN:

Befaringsdato:		02.06.2026
Forutsetninger:		Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Leieboer var tilstede under deler av befaringen.
Oppdragsgiver:		Selger
Tilstede under befaringen:		Leietaker
Fuktmåler benyttet:		Protimeter

OM TOMTEN:

Meget solrik og luftig utsiktstomt på Kjelsås.
Bebyggelsen er oppført i skrånende terreng med delvis fjell i dagen.
Fellesareal er pent opparbeidet med gressareal. stier og lekeapparater.
Eksklusive utearael pent opparbeidet med terrasser, trapper, skjermvegger og hyggelige uteplasser.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt bolig fra 2011 i boligkompleks på Kjelsås.

Grunnmur, yttervegger under terreng og etasjeskiller mellom u.etg. og 1. etg. oppført i betong. For øvrig er trebjelkelag og bærende konstruksjoner/yttervegger oppført i tre.
Bindingsverksvegger er kledd med utvendig malt panel. Flatt tak.
Vinduer er 2-lags energiglass.
Kjøkken og bad fra byggeår.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Meget innholdsrik og pen bolig i etablert boområde.
Normal bruksslitasje i forhold til alder.

ANNET:

OPPVARMING:
Varmekabler på bad.
Opplyst at det også er gulvvarme på samtlige oppholdsrom utenom boder og soverom i tredje etasje.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

DOKUMENTKONTROLL:

-Opplysninger fra selger og leietaker
-Propcloud
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Gulv: Flis bad og vaskerom. Stort sett parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt på tilfeldige steder i oppholdsrom. Høyder varierer generelt fra 238cm til 240cm, noe høyere i plan 2 hvor høyhde er målt til ca 245cm. Nedsenket himling på bad og vaskerom til ca 225cm.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst om vesentlige endringer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg	52	0	0	
2.etg	54	1	0	25
3.etg	42	1	0	10
Underetasje 1	61	4	0	0
Underetasje 2/ Garasjeetasje	9	0	0	0
SUM BYGNING	218	6	0	35
SUM BRA	224			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

©mstr.no

BRA-i:

Se planskisser. Alle areal innenfor boligens yttervegger defineres som Bra-i.

BRA-e:

Utvendige boder med seperat inngang i 2.etg (på markterrasse), i 3.etg (på inntrukket terrasse) og i underetasje ved siden av inngangsparti.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

Felles garasje med to parkeringsplasser tilhørende denne boenhet. Garasje er del av fellesareal og dermed ikke tilstandsvurdert.
Opplyst at det er el-billader tilknyttet parkeringsplassene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

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

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

15/06/2026



Christopher Huun

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.
Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.
Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.
Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.
Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt gulv på grunn og betongvegger i underetasje. Visuell kontroll over bakkenivå ga ingen tegn til sprekker eller svikt i grunnmuren annet enn at maling flasser av ved enkelte steder, samt noen riss i murpuss rundt vinduer.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligkomplekset er etablert i skrånende terreng med betydelig fjellskjæring/ sprengningsarbeider utført for å etablere garasje og underetasjer.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

På oversiden av huset er det delvis fall inn mot grunnmur/ yttervegg.
Det ser ut til å være etablert drenerende masser inn mot yttervegg, men dette er ikke mulig å kontrollere.
Det antas å være stor fuktpåkjenning ved store nedbørsmengder og snøsmelting.
Ikke opplyst om utfordringer med overvann.

Opplyst at det er fylt opp med 8-9meter med drenerende lecakuler over duk.

Taknedløp er ført ned i grunnen. Opplyst at dette er ført videre til eget fordrøyningssystem via kummer.

TG2 vurderes da det ikke er mulig å kontrollere terrengforhold. Redegjort for løsninger som antas å ivareta forholdene på en tilfredsstillende måte.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

©mstr.no

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger oppført som isolert bindingsverk av tre. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende og stående trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt uten å avdekke vesentlige avvik, kun moderate riss/sprekker i kledning ved hjørnekasse og nederste kledningsbord på utvalgte steder.

Boligen har mange vinkler/trappinger med flere utvendige og innvendige hjørner som følge av at huset terrasserer og tilpasser seg terrenget.
Envher overgang medfører risiko for lekkasjer og utettheter i forhold til helt rette/ plane vegger. Ikke avdekket utfordringer rundt disse overganger. Heller ikke opplyst om avvik som følge av dette.

Tak og terrasser har utløp med renner på utsiden av huset. Noe slitasje rundt disse gjennomføringer registrert.

Tegn til fuktskader på panel rundt utebod på terrasse i 3.etg. Kan skylde manglende ventilering og lufting av bod. Utbedringer må påregnes i fremtiden. Antas å kun ha kosmetisk betydning.

Opplyst at yttervegger ble malt i 2024.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra 2011.
Vinduene er funksjonstestet med stikkprøver og fungerer. Ikke opplyst om mangler ved vinduer og åpningsmekanismer.

Merknader:

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

©mstr.no

Flatt tak med gesimskanter og taknedløp på utsiden av fasader.

Oppbygging av tak er ukjent. Tak er ikke befart pga manglende tilkomst. Tak over naboboliger med tilsvarende byggemetode er visuelt befart. Registrert tekking av asfaltpapp.

Ikke opplyst om lekkasjer eller svakheter ved takkonstruksjon.

Opplyst at det har vært utettheter ved dekke over garasjeanlegg tilbake i 2012. Dette ble utbedret av Follo Tak - og vedlikehold AS.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon og er dermed ikke vurdert nærmere.

Forventet brukstid for flate tak er 20-40år.

Merknader:

5. Loft

Ingen 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen har flere terrasser og uteplasser.

I 3.etg er det en inntrukket terrasse på ca 10m2 med utgang fra stue. Terrassen er bygget opp med tremmegulv. Rekkverk av treverk tilsvarende oppbygging av yttervegger. Taktekking er ikke kontrollert. Generelt er det mer slitasje på tekking på terrasser enn på tak uten personopphold. Opplyst at det ble lagt ny taktekking våren 2026 etter at det ble oppdaget lekkasje.

I 2.etg er det en utkraget luftebalkong/ fransk balkong med utgang fra stue. Rekkverk av glass- og aluminium.

Forøvrig er det plattinger og hellebelagte områder på terreng. Disse er ikke i direkte tilknytning til bygningskroppen og dermed ikke tilstandsvurdert.

Merknader:

7. Våtrom

©mstr.no

7.1 Bad 3.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt og romslig bad fra byggeår 2011.

Badet inneholder frittstående dusjnisje med innfellbare glassdører, heldekkende servant med skuffer under, vegghengt toalettsisterne og skap.

Mekanisk avtrekk med ventil i himling over toalett. I tillegg er det vindu ved ved dusj som gir gode muligheter for utlufting. Vinduet er plassert i våtsone (innenfor 60cm fra dusj), men ser ikke ut til å bli utsatt for fukt.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygnigsdel:

Flislagt gulv med sluk i dusjnisje.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles tildredsstillende fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig. Noe motfall på enkelte steder.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er målt til 20mm, krav er 25mm. Løsningen er tilfredsstillende dersom membran er ført opp bak terskel. Dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak.

Det er registrert bom under enkelte fliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt sett ikke medføre en kortere levetid på selve badet.
Registrert noe oppsprekking av silikonfug i overgang vegg - gulv.

TG2 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2011
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran og mansjetter er ikke synlig i sluk pga slukets utforming.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (soverom) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

7.2 Bad/ Vaskerom underetasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Stort og praktisk bad/ vaskerom i underetasje.

Badet inneholder vaskemaskin, tørketrommel, dusj, vegghengt toalett og servant.
Flislagte vegger og gipshimling med innfelte spotter tilsvarende de to andre badene .

Det er registrert noe svulming nederst på listverk rundt dør, samt noe skjolder i himling. Kan tyde på stor fuktpåkjenning. Muligens som følge av tørking av klesvask.

Det er avtrekksventil i vegg over vaskemaskin. Tilluft via spalte under dør.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Flislagt gulv med ca 30x30 flis generelt på gulv, 5x5cm flis og sluk i dusjsone, samt sluk foran vaskemaskin.

Fall er målt med krysslaser. Tilfredsstillende fall mot sluk. Utenfor dusjsone er gulvet tilnærmet flatt.

Høydeforskjell fra sluk til terskel er tilfredsstillende.

Registrert noe bom/ hullyd under flis. Kan medføre oppsprekking over tid. Omfang er moderat og antas å ikke ha betydning for våtromssikkerheten.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Alle våtrom og tetteskjikt er fra 2011. Ikke mulig å kontrollere tilstand. Ikke registrert fukt eller tegn til fuktskader. TG2 pga alder.

Merknader:

7.3 Bad 1.etg

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Pent flislagt bad med tilsvarende utførelse som øvrige våtrom.

Inneholder badekar, vegghengt toalett og servant med skuffer under.

Registrert noe oppsvulming av listverk rundt dør, forøvrig ikke registrert vesentlige avvik.

Merknader:

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

©mstr.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med sluk under badekar og sluk under servantskap.

Fall er målt med krysslaser. Ikke målt fall rundt sluk. Høydeforskjell fra denne slukrist til topp flis ved terskel er kun 2mm. Krav
er 25mm for å redusere vannlekkasje ut til tilstøtende rom. Løsningen er ikke godkjent som tilstrekkelig våtromssikring. Oppkant med membran må etableres for å redusere konsekvenser ved en potensiell lekkasje. Mulig membran er lagt under påstøp og dermed tilstrekkelig høydeforskjell ivaretatt. Dette er ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak.

Det ble registrert bom/ hullyd ved 5 flis. Kan medføre oppsprekking over tid.

TG2 er vurdert pga manglende påvist høydeforskjell fra sluk til terskel, kun horisontalt gulv uten tilfredsstillende fall, samt hullyd ved noen flis.

Merknader:

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Alle våtrom og tetteskjikt er fra 2011. Ikke mulig å kontrollere tilstand. Ikke registrert fukt eller tegn til fuktskader. TG2 pga alder.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2011
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

Pent kjøkken fra byggeår.

Glatte hvite fronter og Silestone benkeplate. Delvis integrerte hvitevarer og dobbelt frittstående kjøleskap med isbitfunksjon. Opplyst å ikke være tilkoblet vann. Egen tank inne i kjøleskap.

Fritthengende kjøkkenventilator med avtrekk ut av bolig.

Kjøkkenet fremstår som påkostet og med lite bruksslitasje i forhold alder. Noe slitasje registrert på fronter. Spesielt rundt oppvaskmaskin og servant.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Underetasjer

TG 1 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Det er ikke påvist punktering på diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføring av ventilasjonskalanaler, innfelte downlights, høyttalere og lignende.

Boligen er bygget i skråenende terreng slik at yttervegg mot øst er under terreng opp til gulvnivå i 3.etg.

Bakvegg mot terreng er av betong. Innvendig påforet med utlekting og gips.

Ikke påvist synlige avvik, skjevheter eller riss.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er påvist sprekker i fuger

Det er påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

©mstr.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det ble registrert noe knirk i gulv i 2. og 3.etg. Videre ble det registrert noe oppsprekking/ riss i gipsvegger under 3 vinduer. Kan tyde på noe bevegelser i bærekonstruksjon. Boligen er fundamentert på fjell, slik at det antas å være stabilt. Riss kan ha kommet som følge av rystelser eller temperaturforskjeller. Antas kun å ha kosmetisk betydning.

TG2 er vurdert pga knirk i gulv og noe riss i vegger. Antas kun å ha kosmetisk og komfortmessig betydning. Riss kan sparkles og males. Utbedring av knirk i gulv antas å være uforholdsmessig kostbart i forhold til sjenansen det medfører.

Merknader:

TG 1 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det er borret i vegg for visuell kontroll og måling etter fukt i trappegang ned til underetasje.

Ikke påvist fukt eller registrert tegn til høy fuktpåkjenning.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2011
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er hovedsaklig fra byggeår.

Anlegget består av forkrummede vannrør og plast med rør-i-rør anlegg, anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.
Rørarbeidene ble utført av Bravida Rørentreprenør AS. Dokumentasjon og FDV (Forvaltning- Drifts- og vedlikeholdsinstruks) fremlagt.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.

Hovedstengeventil er plassert i teknisk rom i underetasje. Funksjonstestet og fungerer.

Det må påregnes normalt med vedlikehold og utskiftinger av VVSanlegget.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011
Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

300 liters Oso varmtvannstank plassert i teknisk rom i underetasje.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Ventilasjonsanlegget var nytt i 2011
Det var sist inspisert i Ukjent
Det var rengjort i Ukjent
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

Beskrivelse av vurdert anlegg:

Boligventilasjonsanlegg bestående av balansert ventilasjon med varmegjenvinner plassert i teknisk rom i underetasje.

Tilluftsventiler på oppholdsrom og avtrekk fra bad og kjøkken.

Aggregatet er ikke kontrollert i forhold til funksjon, luftmengder eller filterskift, men opplyst å fungere tilfredstillende.

Anbefales uansett jevnlig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima. Videre må det påregnes filterskift ved jevnlige intervall.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Nyere sikringsskap med automatsikringer lokalisert i teknisk rom. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Selger opplyser at det ikke er gjort noen vesentlige endringer på det elekriske anlegget etter at bygget ble oppført. Det er dermed grunnlag for å anta at anlegget er i tråd med forskrifter som gjaldt i 2011.

Elektro Ide AS var autorisert elektroinnstallatør i fornindelse med oppføring av boligen.

Samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon er fremlagt.

Det er opplyst om at sikringer har gått i perioder, spesielt ved nedbør. Dette skal ha skyldtes utelamper som har blitt fuktige. Det er foretatt utbedringer, men ikke verifisert om problemet er løst. Saken bør følges opp med kvalifisert elektriker som kjenner anlegget.

Merknader:

©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det ikke er mulig å kontrollere terrengforhold. Redegjort for løsninger som antas å ivareta forholdene på en tilfredsstillende måte.
7.1.2	Bad 3.etg Overflate gulv
	TG2 er gitt med bakgrunn i noe svakt fall på gulv, samt manglende påvist høydeforskjell fra sluk til membran ved terskel.
7.1.3	Bad 3.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
7.2.3	Bad/ Vaskerom underetasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Alle våtrom og tetteskjikt er fra 2011. Ikke mulig å kontrollere tilstand. Ikke registrert fukt eller tegn til fuktskader. TG2 pga alder.
7.3.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	TG2 er vurdert pga manglende påvist høydeforskjell fra sluk til terskel, kun horisontalt gulv uten tilfredsstillende fall, samt hullyd ved noen flis.
7.3.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	Alle våtrom og tetteskjikt er fra 2011. Ikke mulig å kontrollere tilstand. Ikke registrert fukt eller tegn til fuktskader. TG2 pga alder.
9.1.2	Underetasjer Gulvets overflate
	TG2 er vurdert pga knirk i gulv og noe riss i vegger. Antas kun å ha kosmetisk og komfortmessig betydning. Riss kan sparkles og males. Utbedring av knirk i gulv antas å være uforholdsmessig kostbart i forhold til sjenansen det medfører.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marie Charlotte Petter	9578-5998-4-2668818	2026-06-15 16:08:40
Christian Ruhs	9578-5998-4-3609493	2026-06-15 15:50:07

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
15. juni 2026

Oppdragsnummer
23-0124/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Myrerskogveien 31C, 0495 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Christian Ruhs, Marie Charlotte Pettersson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juli 2013

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: 0792290
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jon Cederbrand arkitektur Bromanders Håndverk AS

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det dreier seg om enklere utbedringer av anlegget

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flowe charging (Elaway)

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: I soverommet til høyre i 1e etasjen har det vaert spor av fukt i veggen grunnet en seng med høy ramme bak som stod inntil veggen og at dette rommet ikke var blitt varmet opp. Dette skyldes sannsynligvis kondens. Det er tørket opp og er ikke noe tegn på fukt i dag.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har vaert tilfeller med strombrudd, grunnet fukt i lamper paa utsiden av inngangspartiet. Dette er feilsøkt og utbedret. Vi ser paa utbedring vha tidlgere utbygger samt elektriker naa for lyskrets i trapp ned til garasjen som er gaatt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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? 23/3/2013 Takst

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0124/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Christian Ruhs	**2026-06-15**	**Marie Charlotte Petter**	**2026-06-15**

Identifikasjon

Christian Ruhs

Identifikasjon

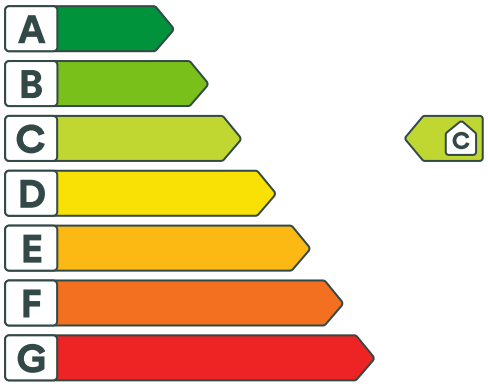
Marie Charlotte Petter

Signicat

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



Adresse	
Myrerskogveien 31C, 0495 OSLO	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307377**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81876843**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **431**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **U0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2011**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **220,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
121,85 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
121,85 kWh/m²	**24 370 kWh**



Myrerskogveien 31C, 0495 OSLO

Detaljering

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FOLLO BYGG OG EIENDOM AS
Taglveien 21
1400 SKI

Dato: 08.05.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200714034-57 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MYRERSKOGVEIEN 31 A-D	Eiendom:	75/431/0/0
Tiltakshaver:	Jon og Eirik Cederbrand	Adresse:	Myrerskogveien 29, 0495 OSLO
Søker:	FOLLO BYGG OG EIENDOM AS	Adresse:	Taglveien 21, 1400 SKI
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MYRERSKOGVEIEN 31 A-D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.05.2013 av:

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Jon og Eirik Cederbrand, Myrerskogveien 29, 0495 OSLO, jon.c@tele2.no
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo

Utskriftsdato: 12.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 12.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/431 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Myrerskogveien 31C 0495 OSLO
Fakturamottaker:	Eierseksjonssameiet Myrerskogveien 29-31 c/o Espen Udland, Myrerskogveien 31d 0495 OSLO
Eiernavn:	Myrerskogveien 29-31 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 159 271,57
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 159 271,57

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**39 784,42**	**0,00**	26040000023441014	11996217	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**39 784,42**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	948,00
Renovasjonsgebyr	48 869,33
Vann- og avløpsgebyr	109 454,24
Totale avgifter	**159 271,57**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 12.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/431/0/3 DelNr. 1

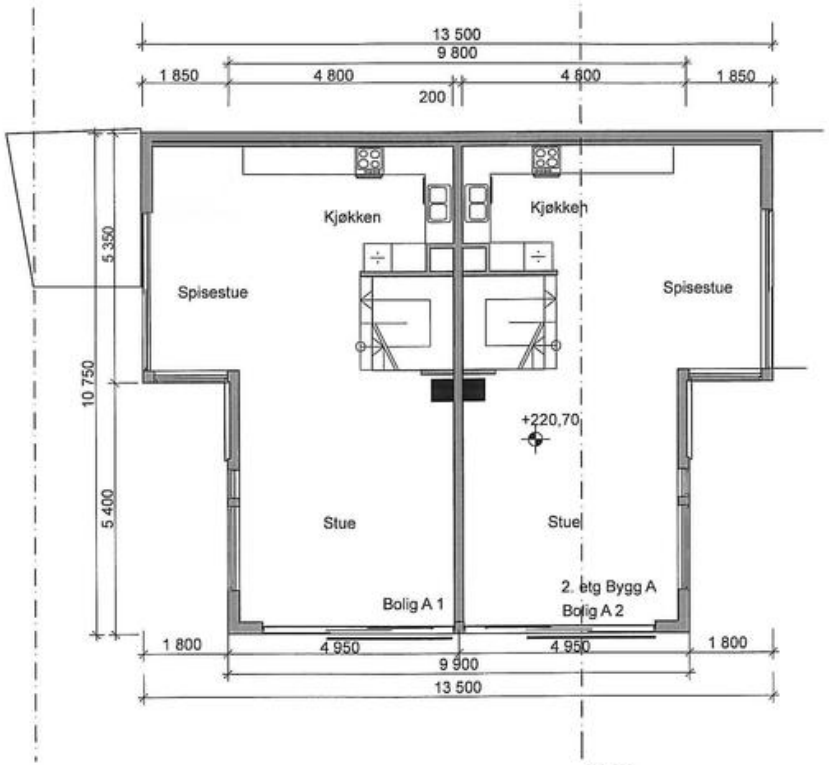
Eiendomsadresse:	Myrerskogveien 31C 0495 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Ruhs Christian 2 Zehnder Road #03-02 - Buena Vista Gardens, 117687, SINGAPORE	Eiendomsskatt	NOK 13 639,00
Eiernavn:	Ruhs Christian	Totalt	NOK 13 639,00

Ingen forfalte beløp

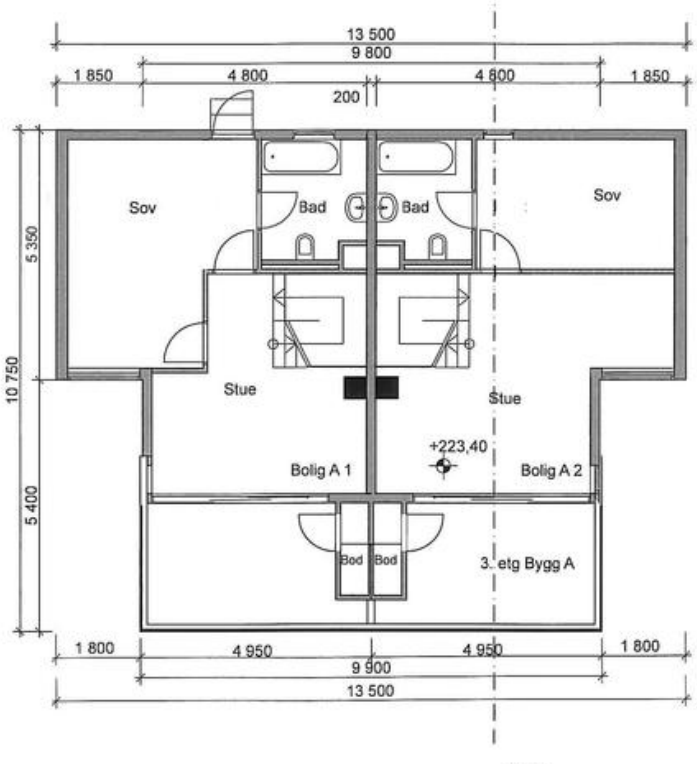
Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	13 639,00
Totale avgifter	**13 639,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Snitt



Snitt

C	Mindre endr. planløsning / som bygget	J.C.	20.11.08
B	Utvidelse 2. og 3. etg.	J.C.	26.10.08
A	Lagt til nye snittlinjer	DØ	4.10.08
Index	Beskrivelse	Sign	Dato

TEGNING: Planer A 2 og 3

PROSJEKT: Boliger i myrerskogveien 29/ 31
0495 Oslo.
Gnr 75 Bnr 431/703

PLANNR.: 7394 TEGNINGSNR.: A20-03

PLANNR.J:\7394\TEGNING\1-modell\7394-modell.pln

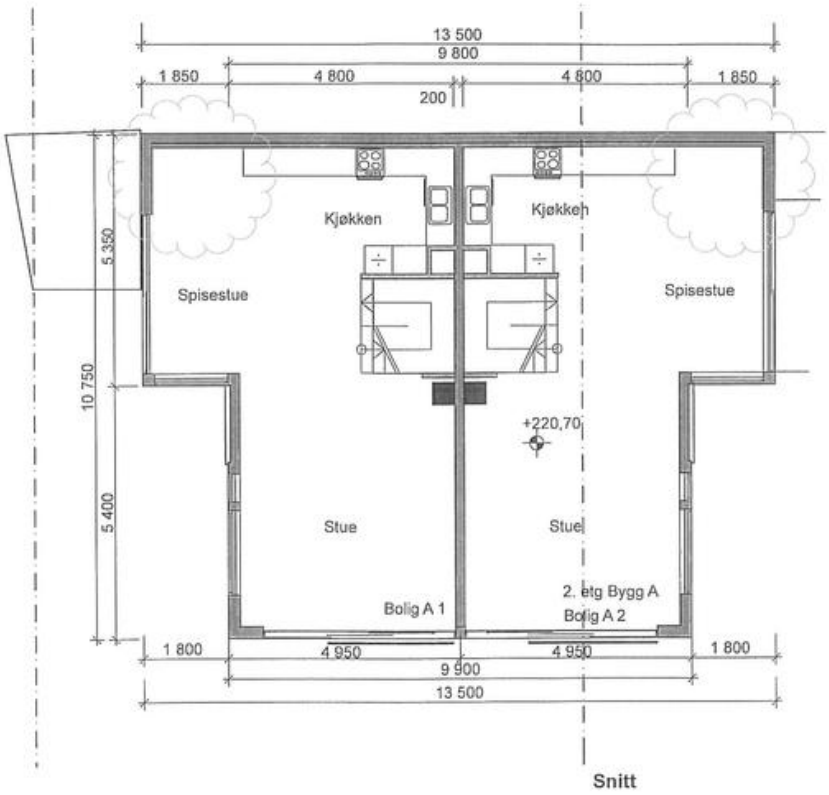
BYGGHERRE: JON CEDERBRAND
MYRERSKOGVEIEN 29
0495 OSLO

FASE: Søknad om endring

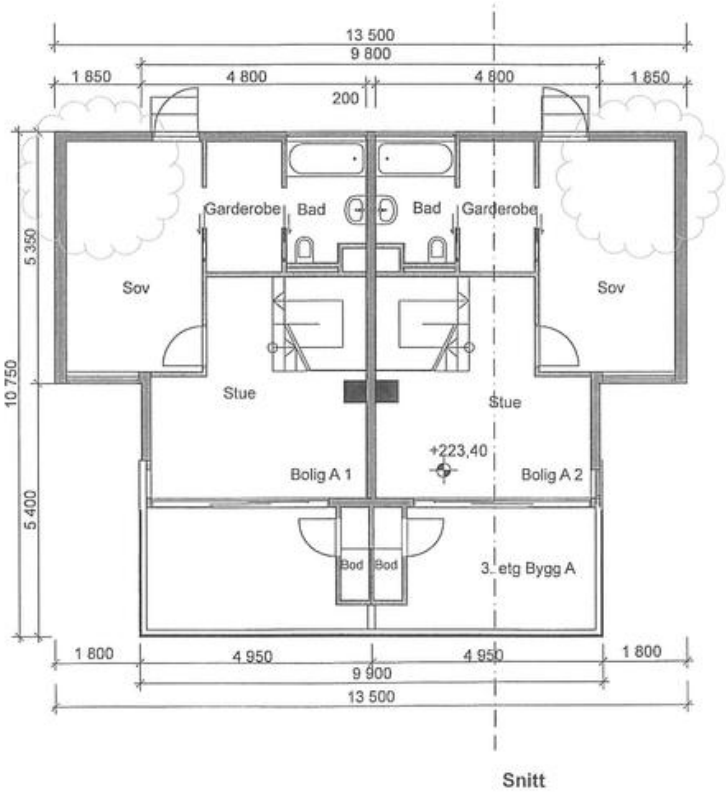
FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Teglveien 21
1400 SKI
Tlf: 64913850
Fax: 64913859

DATO: 18.01.08
MÅLESTOKK (PAA3): 1:100
SIGN: J.H.H.
INDEX: C
TEG. NR.: A20-03

E2



Snitt



Snitt

B	Uhddelse 2. og 3. etg.	J.C.	[illegible]	[illegible]
A	Lagt inn nye snittlinjer	O.S.	[illegible]	[illegible]
Index	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.

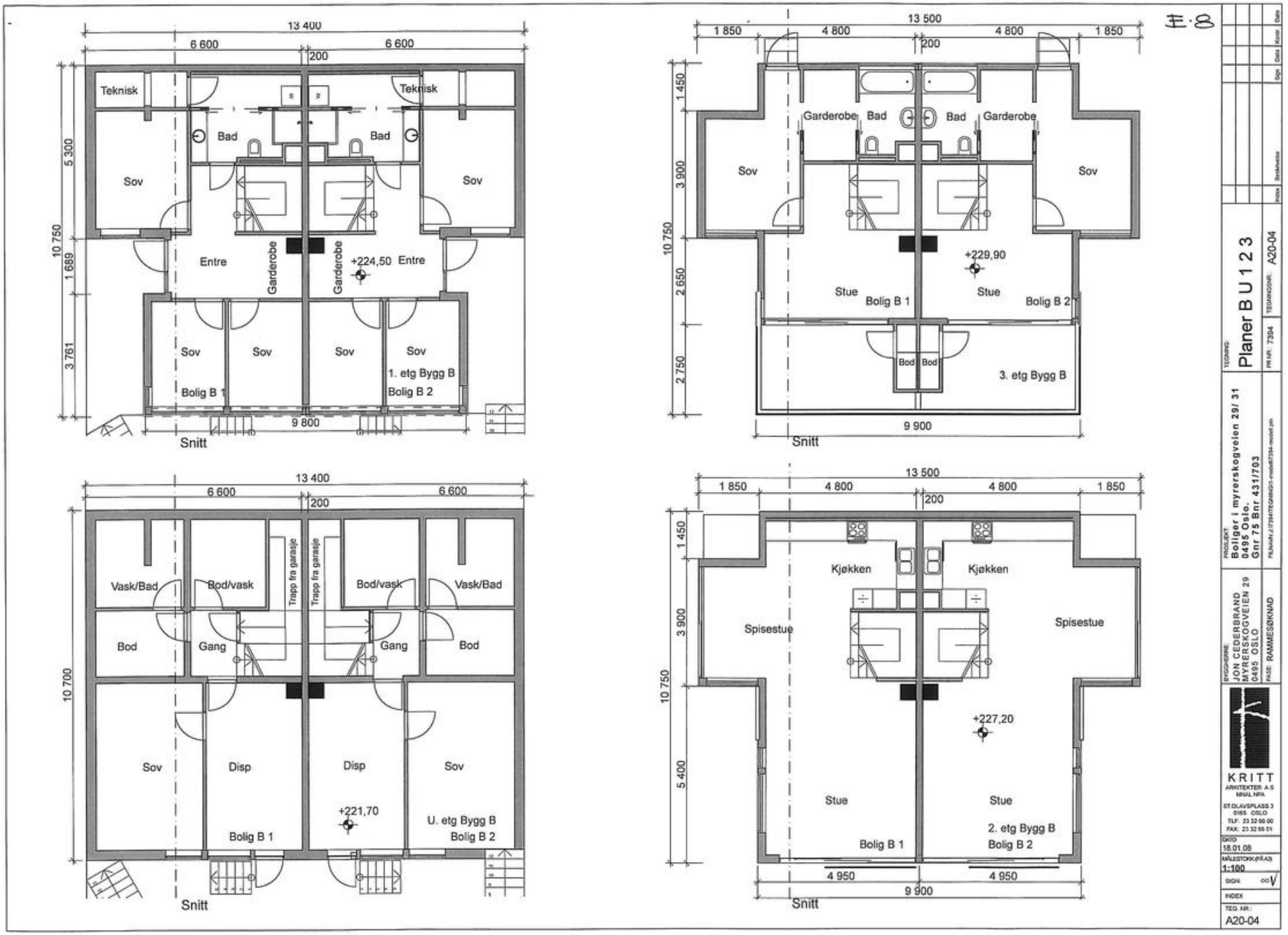
FOLLO BYGG & EIENDOM AS
Tegliveien 21
1400 SKI
Tlf: 64913850
Fax: 64913859

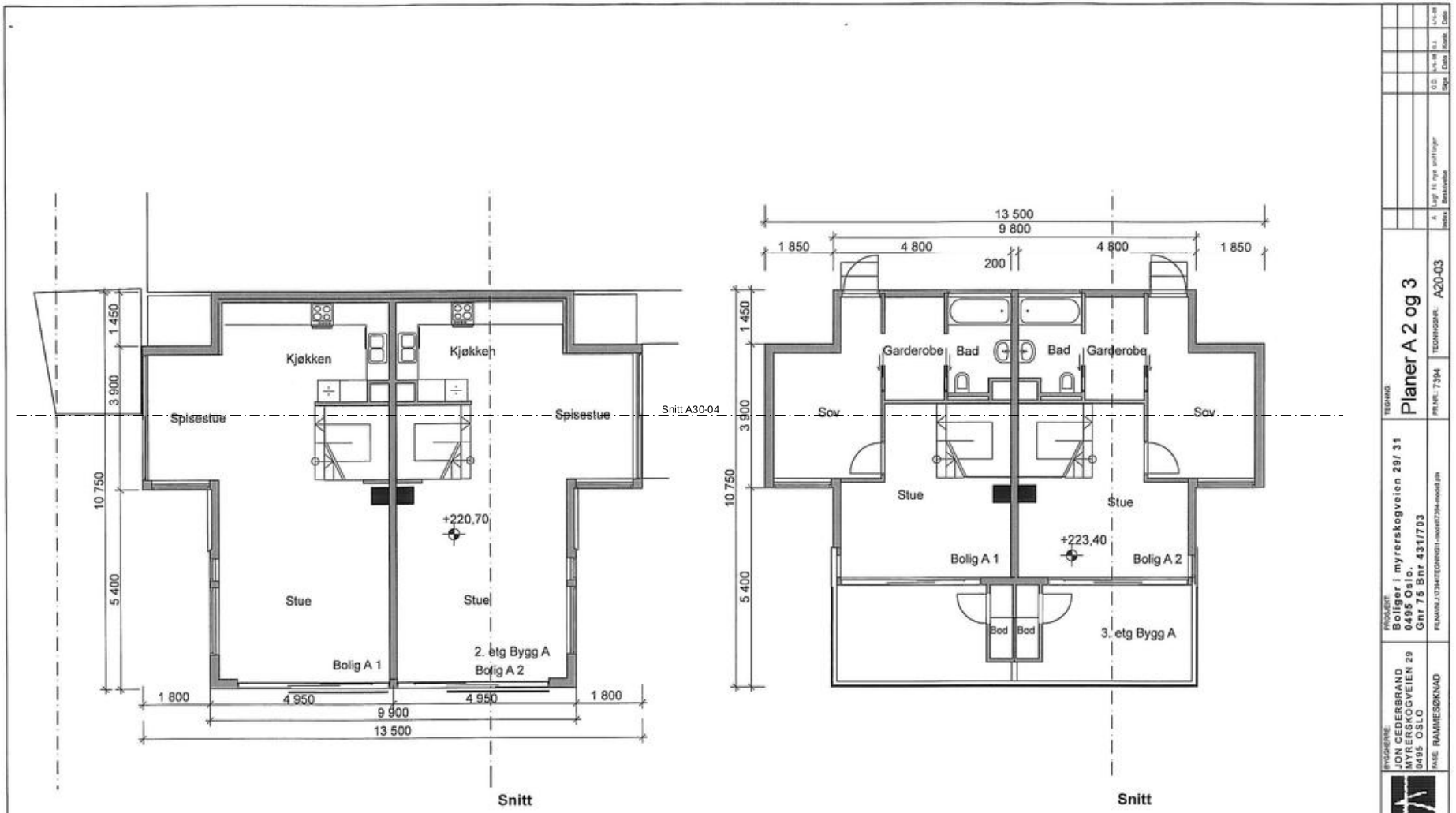
BYGGHERRE: JON CEDERBRAND MYRERSKOGVEIEN 29 0495 OSLO
FASE: Søknad om endring

PROSJEKT: Boliger i myrerskogveien 29/ 31 0495 Oslo. Gnr 75 Bnr 431/703
PLANNAVN (STIAKTIGENVEI): modell7394-model.pln

TEGNING: Planer A 2 og 3
PRJNR: 7394
TEGNINGSNR.: A20-03

DATO: 18.01.08
MÅLESTOKK(PÅA3): 1:100
SIGN: J.H.H.
INDEX: B
TEG. NR.: A20-03


13 400
6 600
200
6 600
Teknisk
Teknisk
Bad
Bad
Sov
Sov
Entre
Garderobe
Garderobe
+224,50
Entre
Sov
Sov
Sov
Sov
1. etg Bygg B
Bolig B 1
Bolig B 2
9 800
Snitt
10 750
5 300
1 689
3 761
13 500
1 850
4 800
200
4 800
1 850
1 450
3 900
2 650
2 750
Garderobe
Bad
Bad
Garderobe
Sov
Sov
+229,90
Stue
Bolig B 1
Stue
Bolig B 2
Bod
Bod
3. etg Bygg B
9 900
Snitt
13 400
6 600
200
6 600
Vask/Bad
Bod/vask
Trapp fra garasje
Trapp fra garasje
Bod/vask
Vask/Bad
Bod
Gang
Gang
Bod
10 700
Sov
Disp
Disp
Sov
+221,70
Bolig B 1
U. etg Bygg B
Bolig B 2
Snitt
13 500
1 850
4 800
200
4 800
1 850
1 450
3 900
5 400
Kjøkken
Kjøkken
Spisestue
Spisestue
+227,20
Stue
Stue
Bolig B 1
2. etg Bygg B
Bolig B 2
4 950
4 950
9 900
Snitt
E.08
TEGNING:
Planer B U 1 2 3
PROSJEKT:
Boliger i myrerskogveien 29/ 31
0495 Oslo.
Gnr 75 Bnr 431/703
PR.NR: 7394
TEGNINGSNR.: A20-04
BYGGHERRE:
JON CEDERBRAND
MYRERSKOGVEIEN 29
0495 OSLO
FASE: RAMMESØKNAD
KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NFA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01
DATO
18.01.08
MÅLESTOKK/PRAS
1:100
SIGN.
INDEX
TEG. NR.:
A20-04

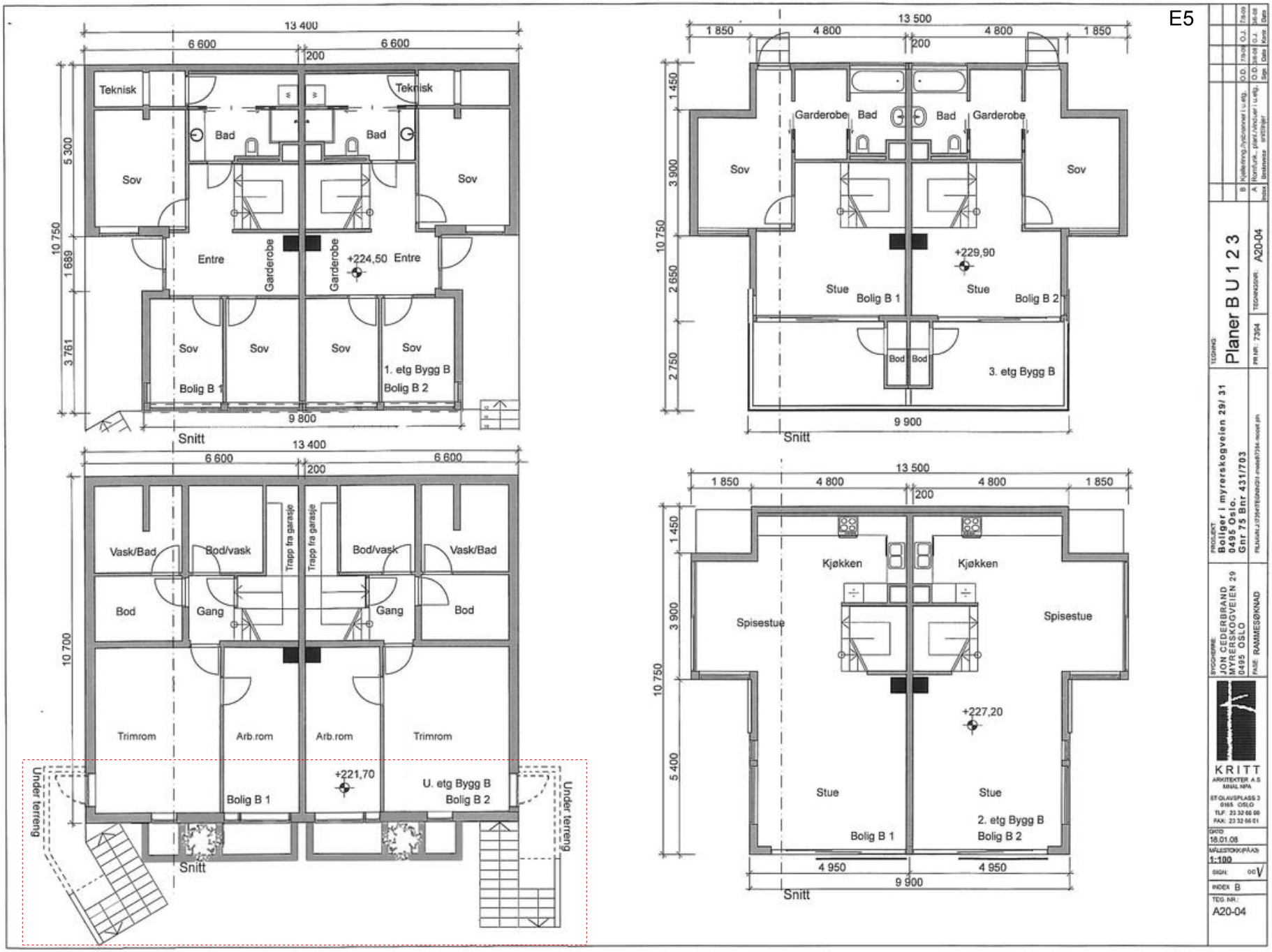


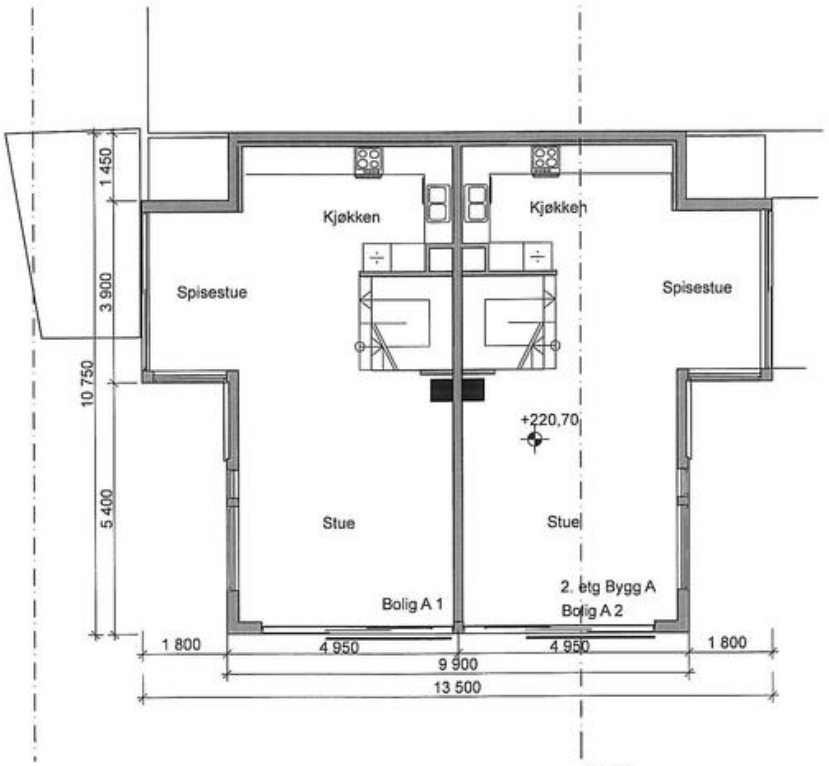
TEGNING: Planer A 2 og 3
TEGNINGSNR.: A20-03
PR NR.: 7394
PROSJEKT: Boliger i myrerskogveien 29/ 31
0495 Oslo.
Gnr 75 Bnr 431/703
FILNAVN J:\734\TEGNINGER\ - model7394-model.pln
BYGGHERRE: JON CEDERBRAND
MYRERSKOGVEIEN 29
0495 OSLO
FASE: RAMMESØKNAD

Index	Beskrivelse	Sign	Dato
A	Lagt inn nye snittlinjer	GD	4-1-08

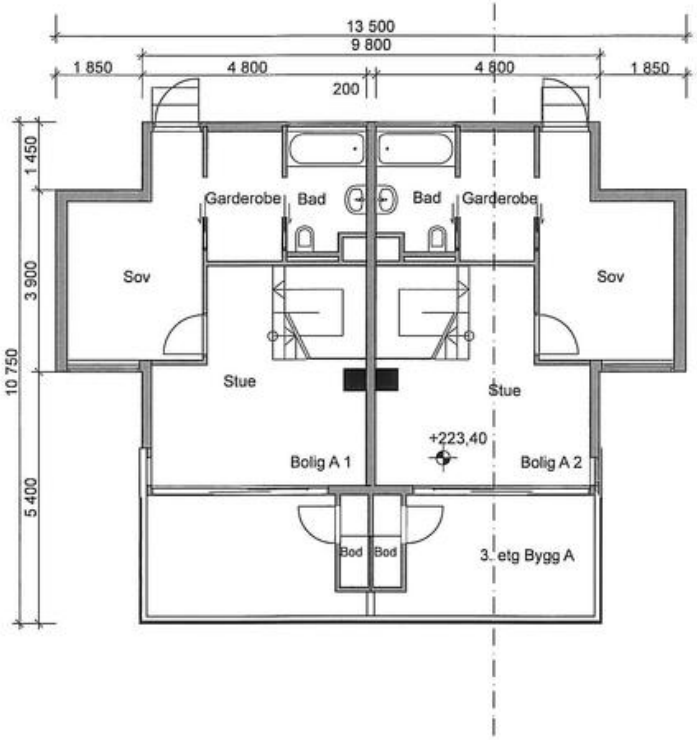
KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL MPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

DATO: 18.01.08
MÅLESTOKK(PAAD): 1:100
SIGN: GD
INDEX: A
TEG. NR.: A20-03


E5
13 400
6 600
200
6 600
Teknisk
Bad
Bad
Teknisk
Sov
Sov
Entre
Garderobe
Garderobe
+224,50
Entre
Sov
Sov
Sov
Sov
1. etg Bygg B
Bolig B 1
Bolig B 2
9 800
Snitt
5 300
1 689
3 761
10 750
13 500
1 850
4 800
200
4 800
1 850
1 450
3 900
2 650
2 750
10 750
Garderobe
Bad
Bad
Garderobe
Sov
Sov
+229,90
Stue
Bolig B 1
Stue
Bolig B 2
Bod
Bod
3. etg Bygg B
9 900
Snitt
13 400
6 600
200
6 600
Vask/Bad
Bod/vask
Trapp fra garasje
Trapp fra garasje
Bod/vask
Vask/Bad
Bod
Gang
Gang
Bod
10 700
Trimrom
Arb.rom
Arb.rom
Trimrom
+221,70
U. etg Bygg B
Bolig B 1
Bolig B 2
Under terreng
Under terreng
Snitt
13 500
1 850
4 800
200
4 800
1 850
1 450
3 900
5 400
10 750
Kjøkken
Kjøkken
Spisestue
Spisestue
+227,20
Stue
Stue
Bolig B 1
2. etg Bygg B
Bolig B 2
4 950
4 950
9 900
Snitt
TEGNING
Planer B U 1 2 3
PROSJEKT
Boliger i myrerskogveien 29/ 31
0495 Oslo.
Gnr 75 Bnr 431/703
FR.NR.: 7304
TEGNINGSNR.: A20-04
BYGGHERRE:
JON CEDERBRAND
MYRERSKOGVEIEN 29
0495 OSLO
FASE: RAMMESØKNAD
KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF. 23 32 60 00
FAX. 23 32 60 01
DATO
18.01.08
MÅLESTOKK(PÅ A3)
1:100
SIGN.
INDEX B
TEG. NR.:
A20-04
B Kjellerinng./nyt/vinner i u.etg. O.D. 7/9-09 O.J. 7/9-09
A Rom/funk., plan./vindu.er i u.etg. O.D. 26/6-08 O.J. 26/6-08
Index Småtekniske... snr/dører Sign. Dato Kontr. Dato



Snitt



Snitt

TEGNING:	Planer A 2 og 3
PROSJEKT:	Boliger i myrerskogveien 28/ 31 0495 Oslo. Gnr 75 Bnr 431/703
PR.NR:	7394
TEGNINGSNR.:	A20-03
BYGGHERRE:	JON CEDERBRAND MYRERSKOGVEIEN 29 0495 OSLO
FASE:	RAMMESØKNAD
PLANAV J:\7394\TEGNING\1-model7394-model.pln	

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL MNA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

DATO	18.01.08
MÅLESTOKK (PAA2)	1:100
SIGN	OO
INDEX	
TEG. NR.:	A20-03

Fødselsnr./Org.nr. 011170 [redacted]

Doknr: 753607 Tinglyst: 04.10.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

vedrørende

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Eiendom : **Gnr 75 Bnr 431**
Myrerskogveien 29- 31 i Oslo

Saksnummer : **200714034**

Type byggverk : **To underjordiske garasjer og støttemur**

Tiltakshaver : **Jon Einar Cederbrand**

Den 02.08.2010 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 6,1, 6,9 og 7,12 meter fra midt regulert Myrerskogveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 10/9-10

Eiers underskrift

011170 [redacted]
Fødselsnr.

Privatmeglere Renommé AS
Org.nr. 992 274 395
samtykker herved til tinglysning
Oslo, 20/5-16

Ellen Høien
Statsaut. eiendomsmegler

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2958322/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:04

Erklæring om rettighet i fast eiendom

Innsenders navn:	Svein Erik Kaasa
Adresse:	Lachmanns vei 30 B, 0495 Oslo
Fødselsnr.	211253[redacted]

1. Hjemmelshaver (avgiver)	Fødselsnr (11 siffer)	2. Eiendom (avgivers)					3. Underskrifter	
		Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.	Dato, Oslo	Underskrift
Marit Fornes Flister	110571[redacted]	0301	Oslo	75	431	1	17/8-2020	Marit Fornes Flister
Monika I Olafsson Storrø	111071[redacted]	0301	Oslo	75	431	2	18/8-2020	Monika Olaf Storrø
Stein Morten Storrø	200570[redacted]	0301	Oslo	75	431	2	17/8-2020	SM Storrø
Marie Charlott Pettersson	200674[redacted]	0301	Oslo	75	431	3	18/8 2020	
Christian Ruhs	111273[redacted]	0301	Oslo	75	431	3	18/8-2020	CR
Kjersti Larsen	030961[redacted]	0301	Oslo	75	431	4	18/8-2020	Larsen
Espen Udland	211061[redacted]	0301	Oslo	75	431	4	—/—	
Anett KS Cederbrand	260570[redacted]	0301	Oslo	75	431	5	19/8-2020	Anett S. Cederbrand

4. Rettighetshaver		Kommunenr.	Kommune	Gnr.	Bnr.
Rettighet for fast eiendom		0301	Oslo	75	186

5. Beskrivelse av rettigheten
Tinglyse erklæring fra 22.06.2010, vedrørende rettighet om framtidig tilkobling av VA-ledninger for eiendom 75/186 til avsatt påkoblingspunkt på eiendom 75/431.

6. Vedlegg:
- Erklæring av 22.06.2010 - Bekreftelse på samtykke av 20.11.2011, samt plan- og snittegning for kjerneborring

Dok.nr.: 2958322 Tinglyst: 02.09.2020
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Viser til signerte tegninger av VA-plan for Lachmanns vei 30 B datert .....

Som eier av Myrerskogveien 29-31, 75/431, bekrefter jeg med dette at:

1. Dagens og fremtidige eiere av Lachmanns vei 30 B, 75/186 gis bruksrett til VA-ledning over eiendommen 75/431 for all fremtid.
2. I fm oppføring av tiltak i Myrerskogveien 29-31 med kommunens saksnr. 200714034 klargjøres det for fremtidig påkobling av kjerneboret ledning fra Lachmanns vei 30 B.
3. Ved endelig avtale tinglyses bruksrett for VA-ledning over 75/431 for all fremtid og avtale om felles del av VA-ledning.

Sted: OSLO
Dato: 22/6-10

Jon Cederbrand

4. EIER AV 75/431 SØRGE PROSJEKTERING FOR TILSTREKKELIG TRYKK OG DIMENSJONER FOR 2 HUS, EKS. + FREMTIDIG.

BEKREFTELSE PÅ SAMTYKKE

Viser til nabovarsel for søknad om endring av tillatelse i sak 200714034, Myrerskogveien 29-31 75/431, med vedlagte tegninger og utsnitt av situasjonsplan datert 14.11.2011.

Jeg er inneforstått med at det i avstandsbestemmelsene i Plan- og bygningsloven normalt kreves 4 meter avstand til nabogrensen.

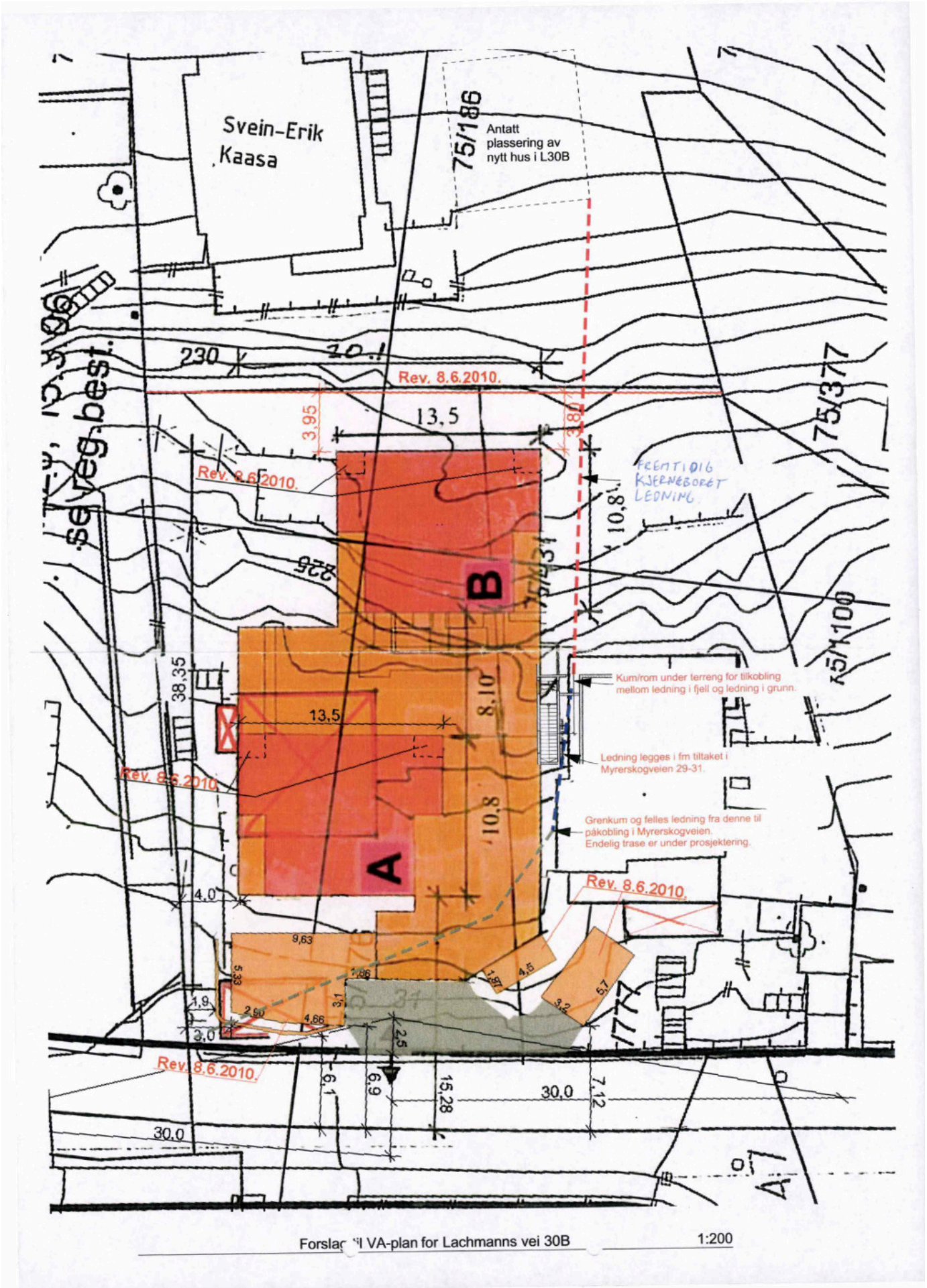
Som eier av Lachmanns vei 30 B, 75/186, samtykker jeg med dette i endringene av tiltaket og plasseringen inntil **3,8 m** fra grensen mot min eiendom. Samtykket på plassering og avstand gjelder i forhold til den justerte grensen bekreftet i RE-bekreftelse for 75/431 datert 2. mars 2010 med saksnr. 200914823.

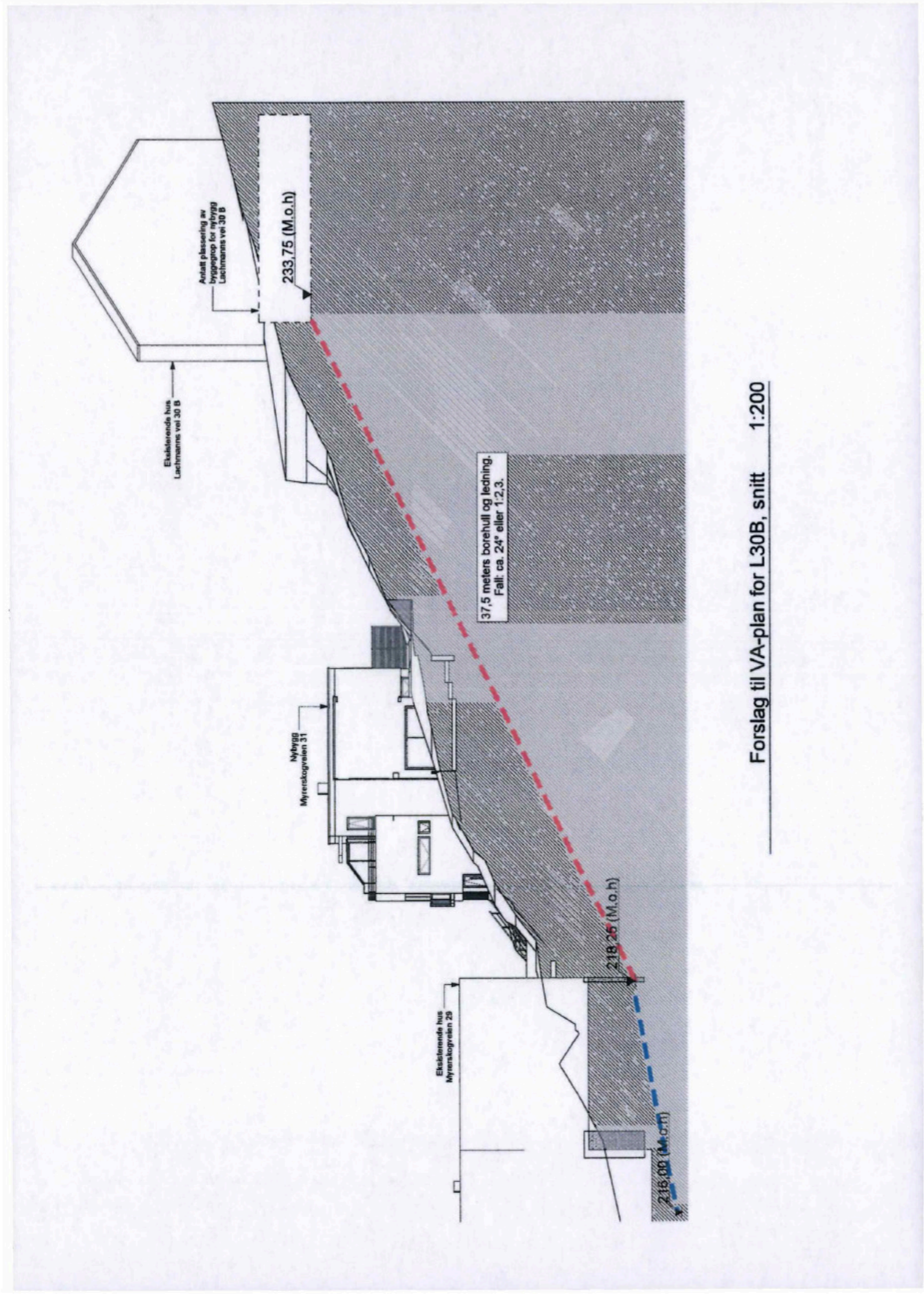
Forutsetning for samtykket er at det tinglyses bruksrett for 75/186 for VA-ledning over 75/431 i henhold til erklæring av 22.6.2010.

Sted: Oslo
Dato: 20/11 - 2011

Svein Erik Kaasa

Svein Erik Kaasa


Svein-Erik
Kaasa
75/186
Antatt
plassering av
nytt hus i L30B
75/377
Rev. 8.6.2010.
13,5
3,95
3,80
FREMTIDIG
KJERNEBORET
LEDNING
10,8
B
A
8,10
10,8
38,35
13,5
Kum/rom under terreng for tilkobling
mellom ledning i fjell og ledning i grunn.
Ledning legges i fm tiltaket i
Myrerskogveien 29-31.
Grenkum og felles ledning fra denne til
påkobling i Myrerskogveien.
Endelig trase er under prosjektering.
4,0
9,63
5,33
1,88
1,87
4,8
5,7
3,2
3,1
1,9
2,90
4,66
3,0
2,5
6,1
6,9
15,28
30,0
7,12
30,0
Forslag til VA-plan for Lachmanns vei 30B
1:200


Forslag til VA-plan for L30B, snitt 1:200
233,75 (M.o.h)
Antatt plassering av byggegrop for nybygg Lachmanns vei 30 B
Eksisterende hus Lachmanns vei 30 B
37,5 meters borehull og ledning. Fall: ca. 24° eller 1:2,3.
Nybygg Myreskogveien 31
218,25 (M.o.h)
Eksisterende hus Myreskogveien 29
216,00 (M.o.h)

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601116909
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
011170	CEDERBRAND JON EINAR		MYRERSKOGVEIEN 29 A, 0495 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	75	431

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	75	431	0	1	4 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	431	0	2	4 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	431	0	3	5 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	431	0	4	5 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	75	431	0	5	7 / 25	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

04082011

Doknr: 618677 Tinglyst: 08.08.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/618677/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:00

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	75	431		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
011170[redacted]	Jon Einar Cederbrand		

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

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

SUM BRØK (TELLERE) 25 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

Jon Cederbrand

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi, 29.06.11

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 25-11		JON CEDERBRAND	Anett S. Cederbrand

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

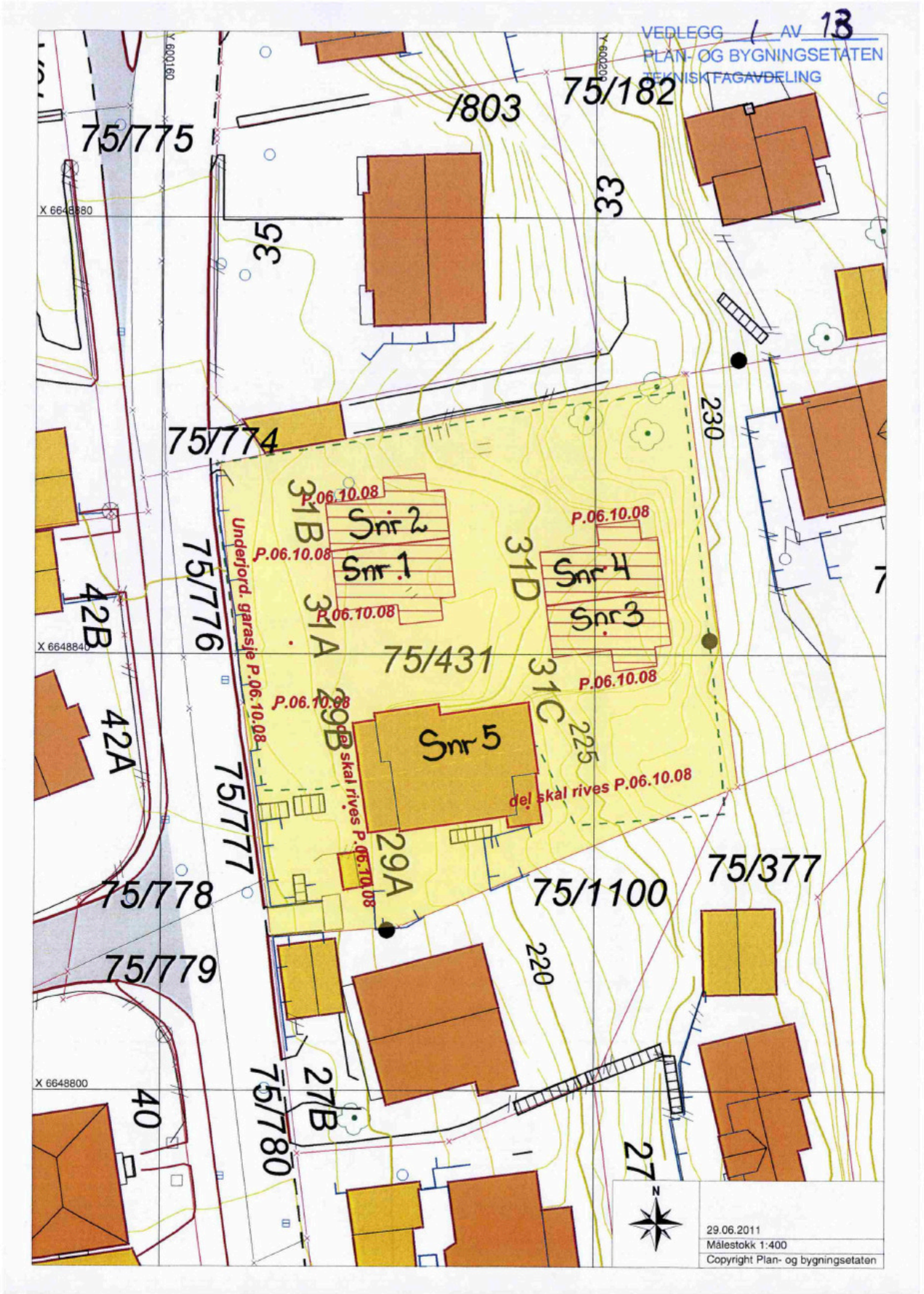
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
75	431		1-5	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
2.8.2011	Aivin Manuli	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

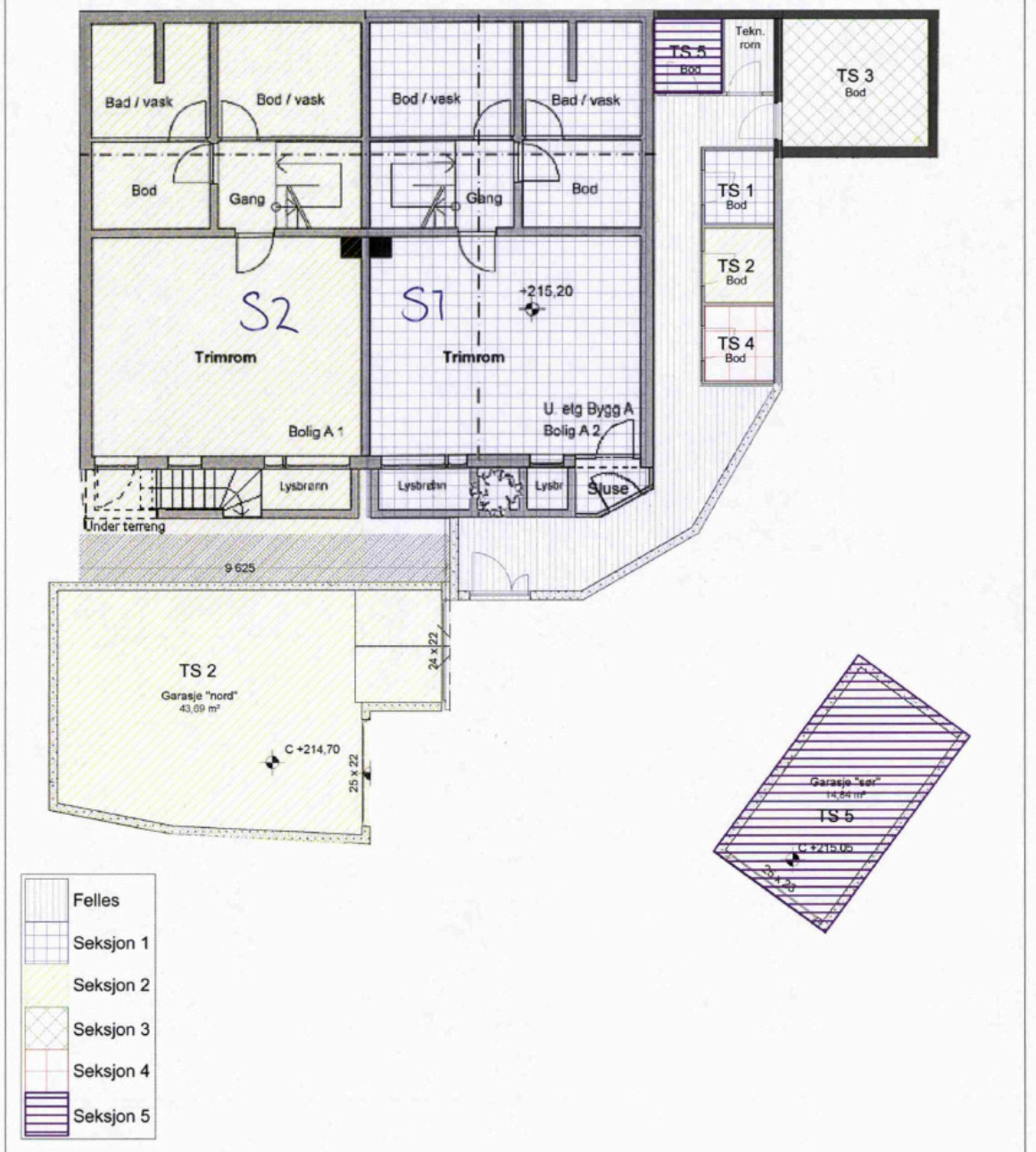
Noter:

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

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


VEDLEGG 1 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
75/775
/803
75/182
33
35
X 6648880
75/774
230
P.06.10.08
Snr 2
Snr 1
31B
31A
31D
Snr 4
Snr 3
Underjord. garasje P.06.10.08
75/776
42B
X 6648840
75/431
31C
225
Snr 5
29B
29A
del skal rives P.06.10.08
42A
75/777
75/778
75/1100
75/377
75/779
220
X 6648800
40
27B
75/780
27
N
29.06.2011
Målestokk 1:400
Copyright Plan- og bygningsetaten

VEDLEGG 2 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
~~Side 2/18~~



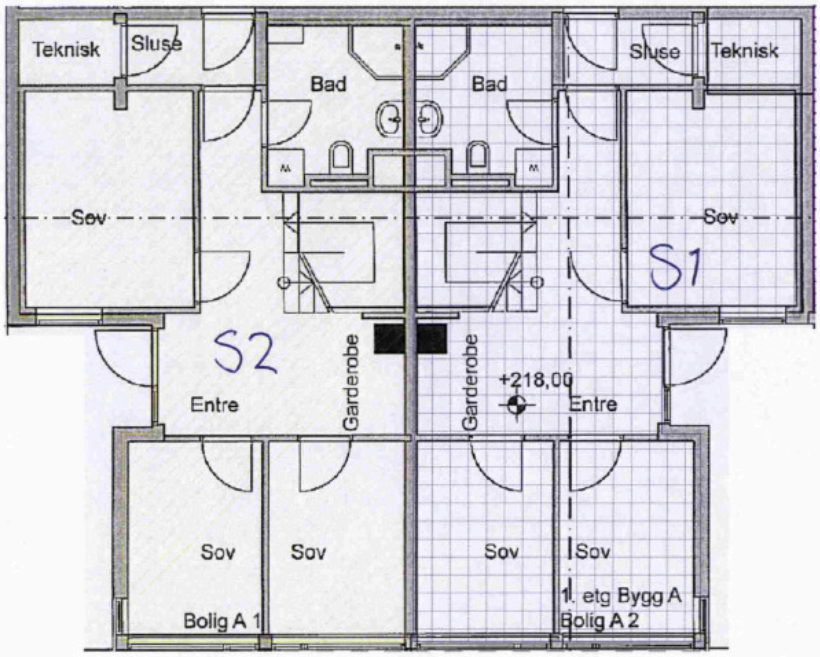
BYGG A PLAN U / GARASJER

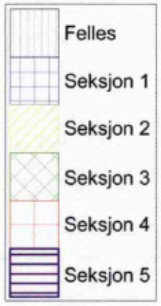
SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:125
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: A4

VEDLEGG 3 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

~~Side 3/18~~





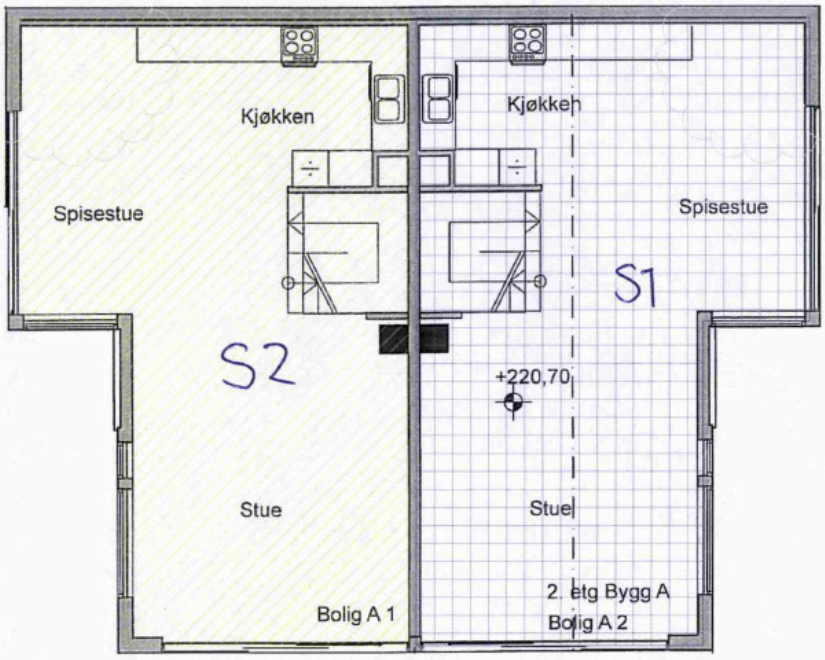
BYGG A PLAN 1

SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:100
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: A4

VEDLEGG 4 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

~~Side 4/18~~





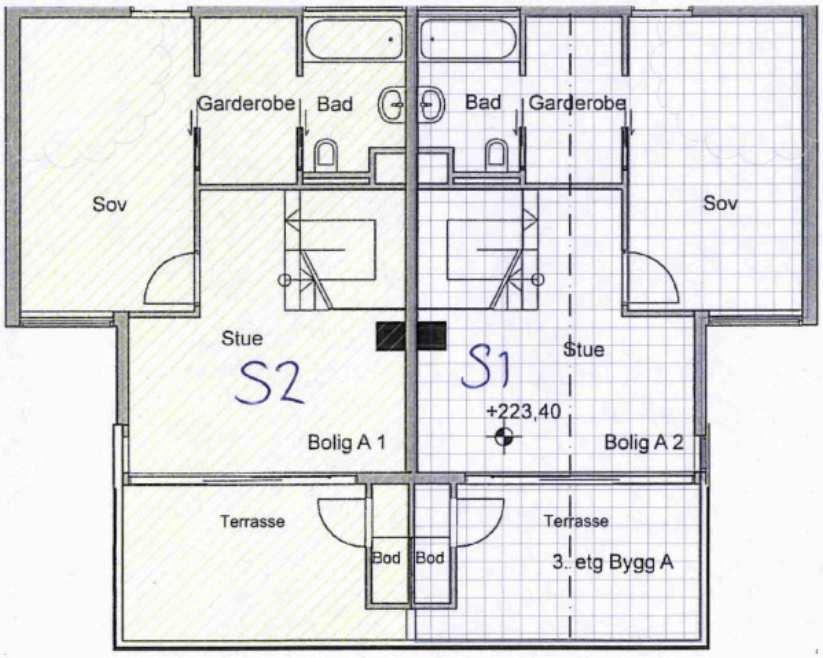
BYGG A PLAN 2

SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:100
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: **A4**

VEDLEGG 5 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

~~Side 5/18~~



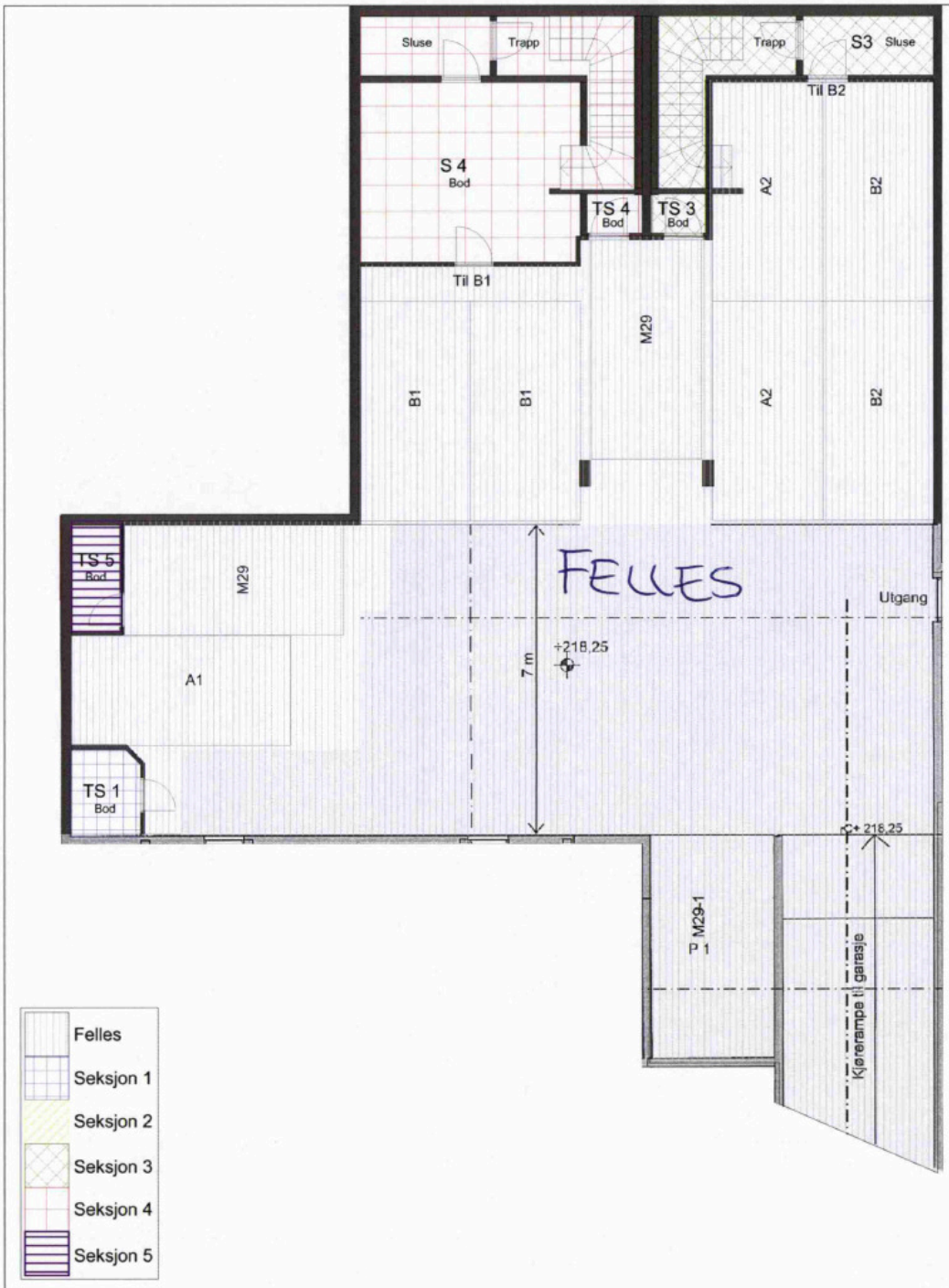
Felles
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5

BYGG A PLAN 3

SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:100
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: A4

~~Side 6/18~~

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG 6 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



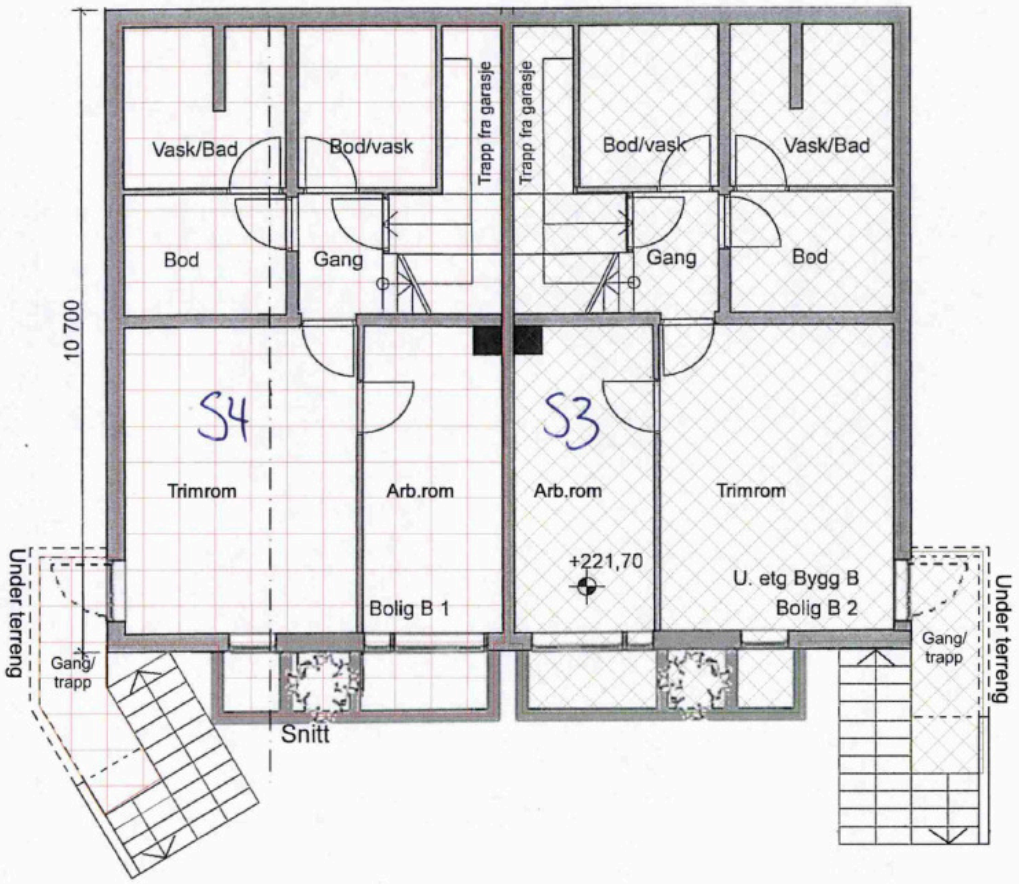
BYGG B PLAN U2 GARASJE

SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:125
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: A4

VEDLEGG 7 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

~~Side 7/18~~



Felles
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5

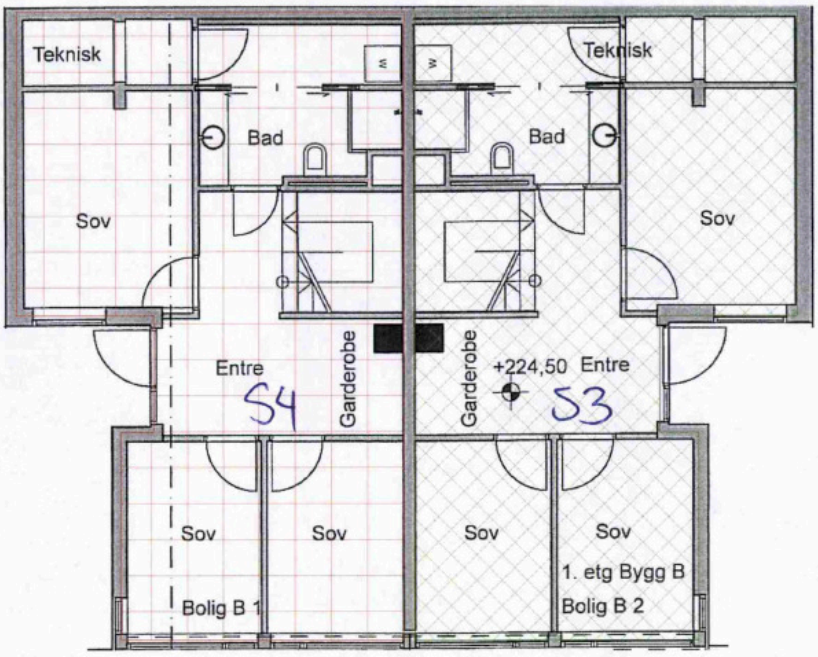
BYGG B PLAN U1

SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:100
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: A4

VEDLEGG 8 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

~~Side 8/18~~





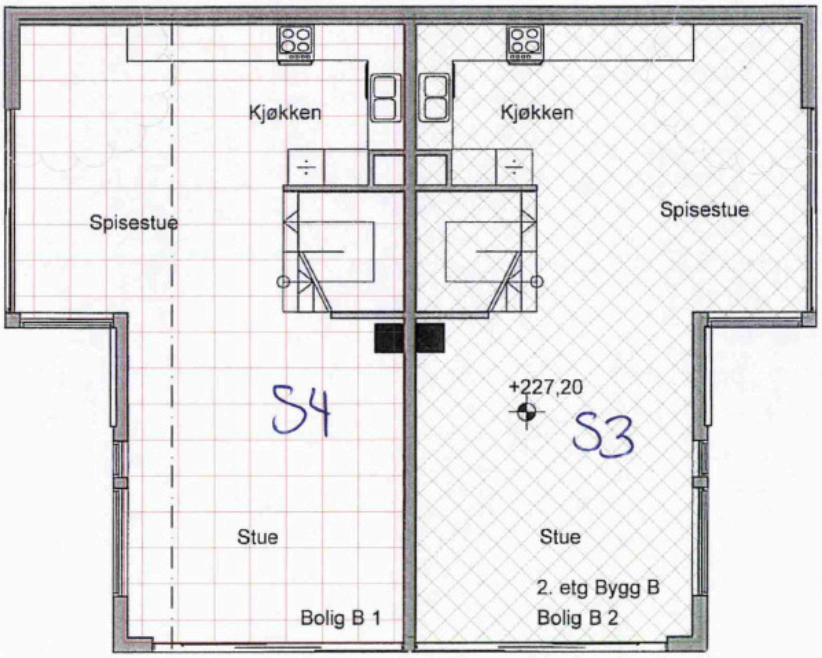
BYGG B PLAN 1

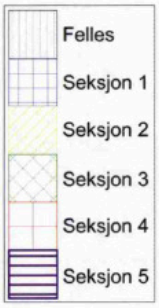
SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:100
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: A4

VEDLEGG 9 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

~~Side 9/18~~





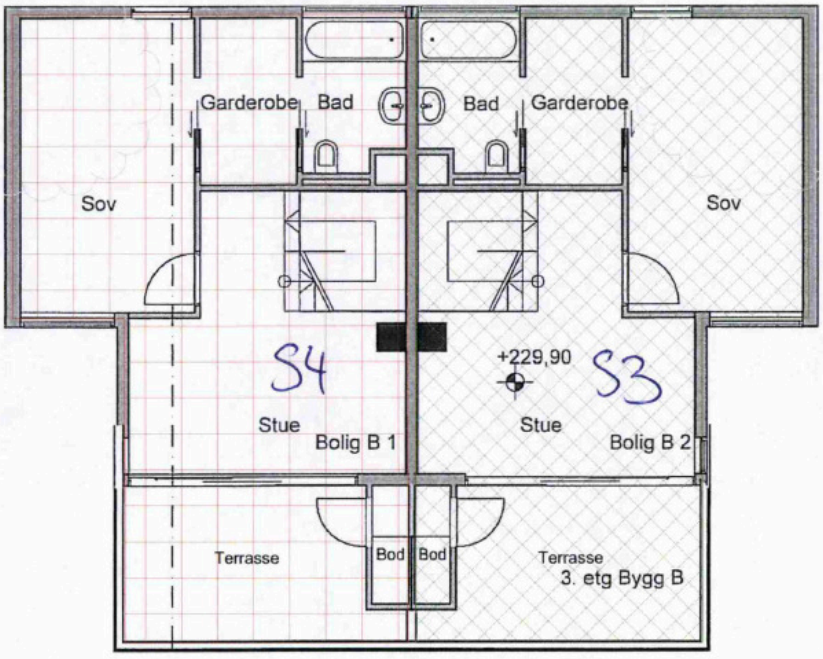
BYGG B PLAN 2

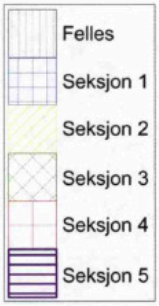
SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:100
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: A4

VEDLEGG 10 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

~~Side 10/18~~





BYGG B PLAN 3

SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:100
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: A4

~~Side 11/18~~

VEDLEGG 11 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING





MYRERSKOGVEIEN 29 PLAN U

SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:100
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: A4

VEDLEGG 12 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
~~Side 12/18~~

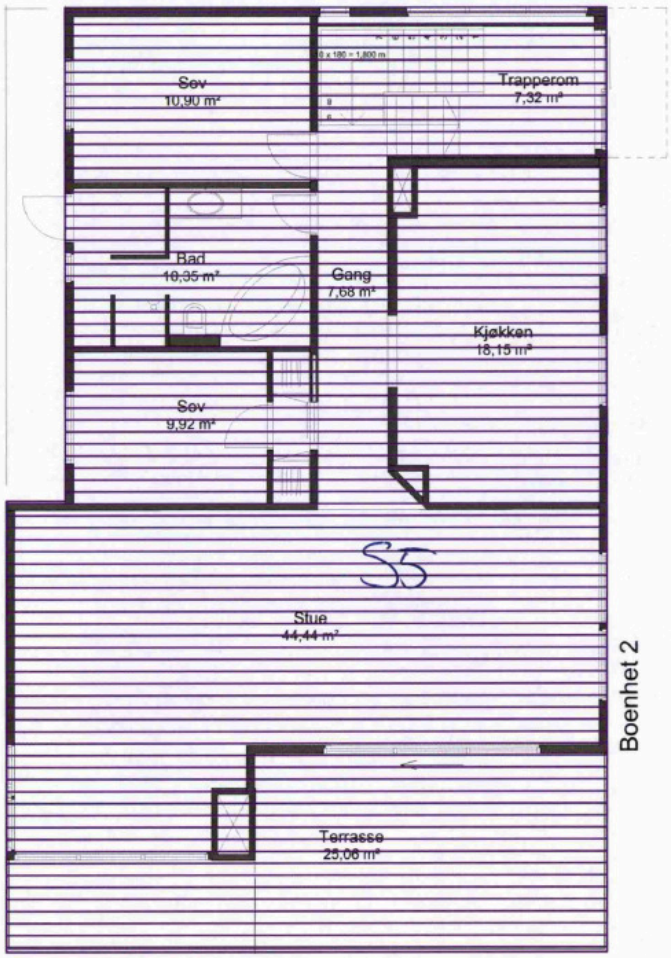


MYRERSKOGVEIEN 29 PLAN 1

SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:100
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: A4

VEDLEGG 13 AV 13
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~Side 13/18~~



Felles
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5

MYRERSKOGVEIEN 29 PLAN 2

SEKSJONERINGSTEGNINGER Myrerskogveien 29-31 0495 OSLO	Gnr./bnr: 75/431	Målestokk: 1:100
	Tegnet dato: Dato 2.5.11	Mål: A4

Plan og bygningsetaten
Att: Hilde Norheim
postboks 364, Sentrum
0102 Oslo

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
14 JULI 2011
SAKSNR: 201106394-6

Vedr. urådighet i eiendom Myrerskogveien 29-31: Gnr. 75, bnr. 431
Privatmegleren Renomme AS orgnr. 992 274 395 samtykker herved til seksjonering i eiendom gnr. 75, bnr. 431 i Oslo Kommune

Oslo 13/7-11
Med vennlig hilsen
for **PRIVATmegleren Renommé AS**
Ellen Høien
Eiendomsmegler

Ellen Høien
Eiendomsmegler

Privatmegleren Renommé AS
Grefsenveien 126 - Postboks 29
0411 OSLO
Tlf.: 22 09 33 10
Org.nr. NO 992 274 395

Rett kopi bekreftes



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

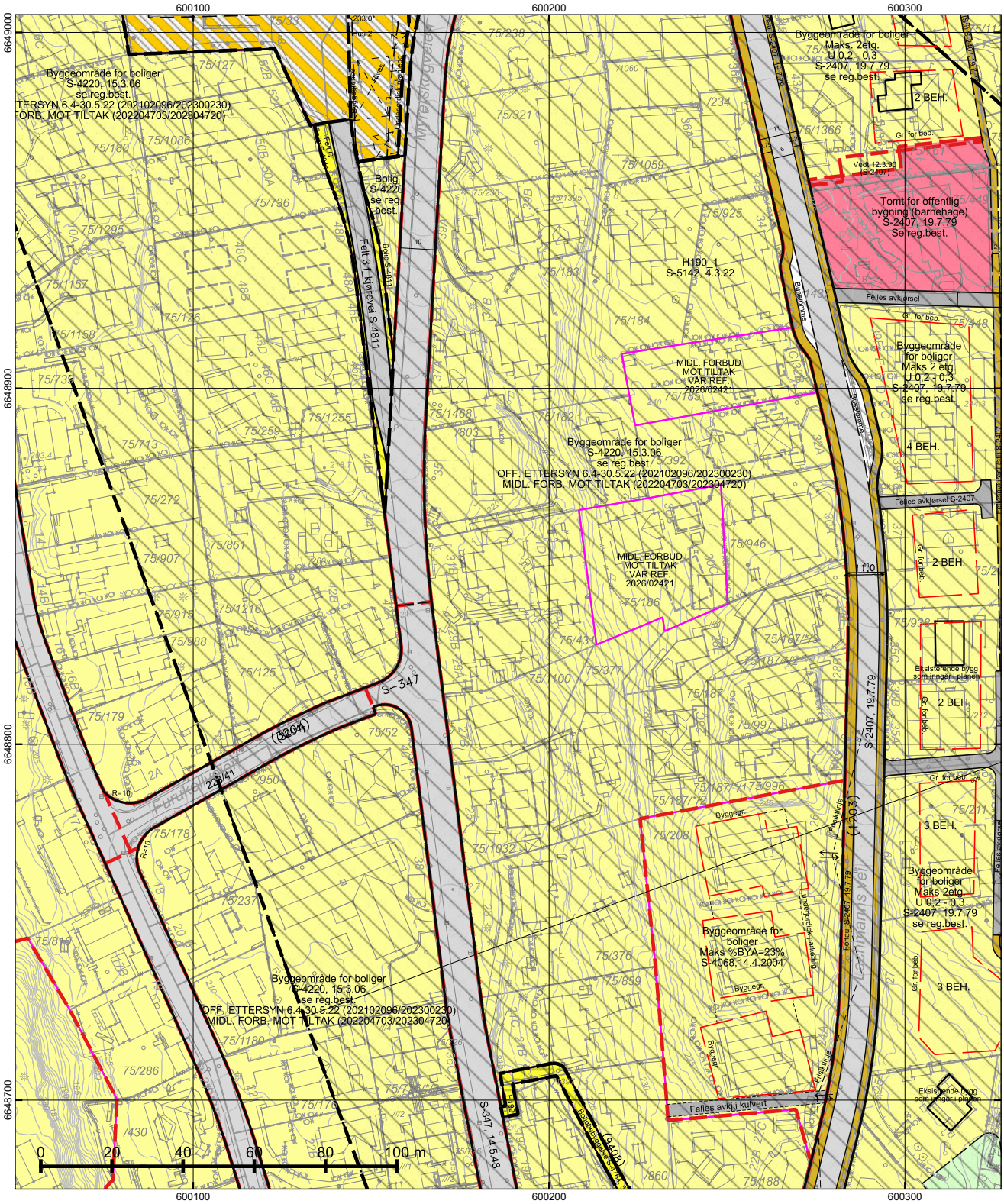
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158572/ 86533744
Adresse: Myrerskogveien 31
Gnr/Bnr: 75/431

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

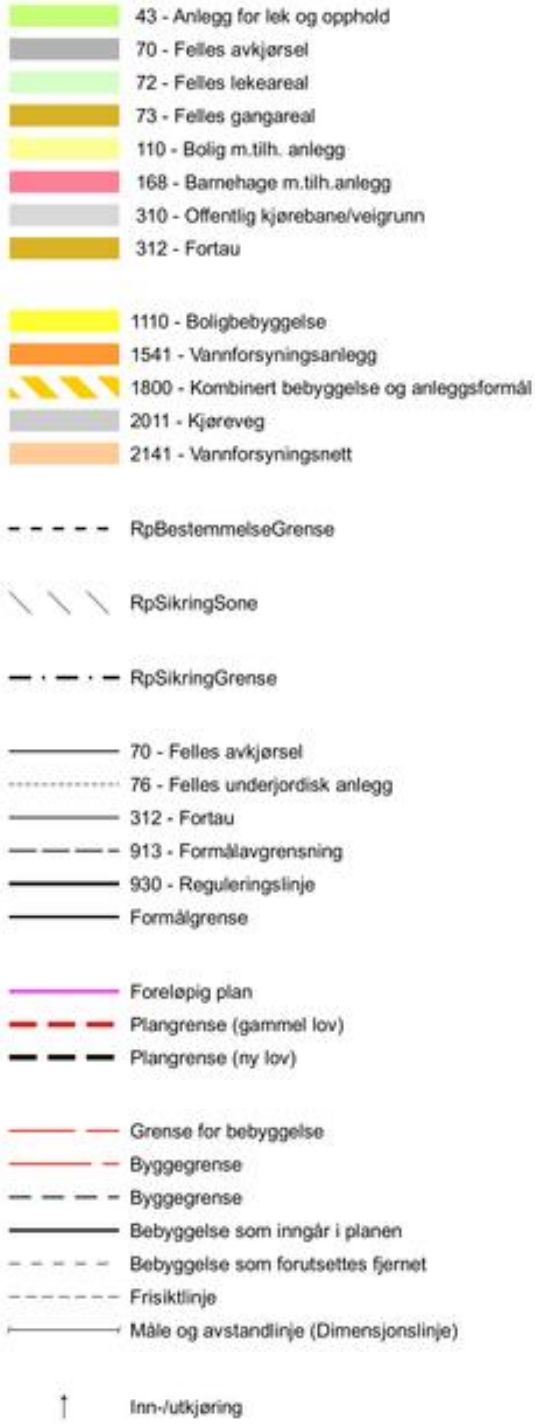
PlottID/Best.nr: 158572/ 86533744
Adresse: Myrerskogveien 31
Gnr/Bnr: 75/431

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



Plan- og bygningsetaten

Dato: 27.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533744
Deres ref: 9239972

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 75, BNR. 431.

Vi viser til bestilling av 27.05.2026 for eiendom gnr. 75, bnr. 431.

GNR. 75 BNR. 431

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.01.1926.

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

1872 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

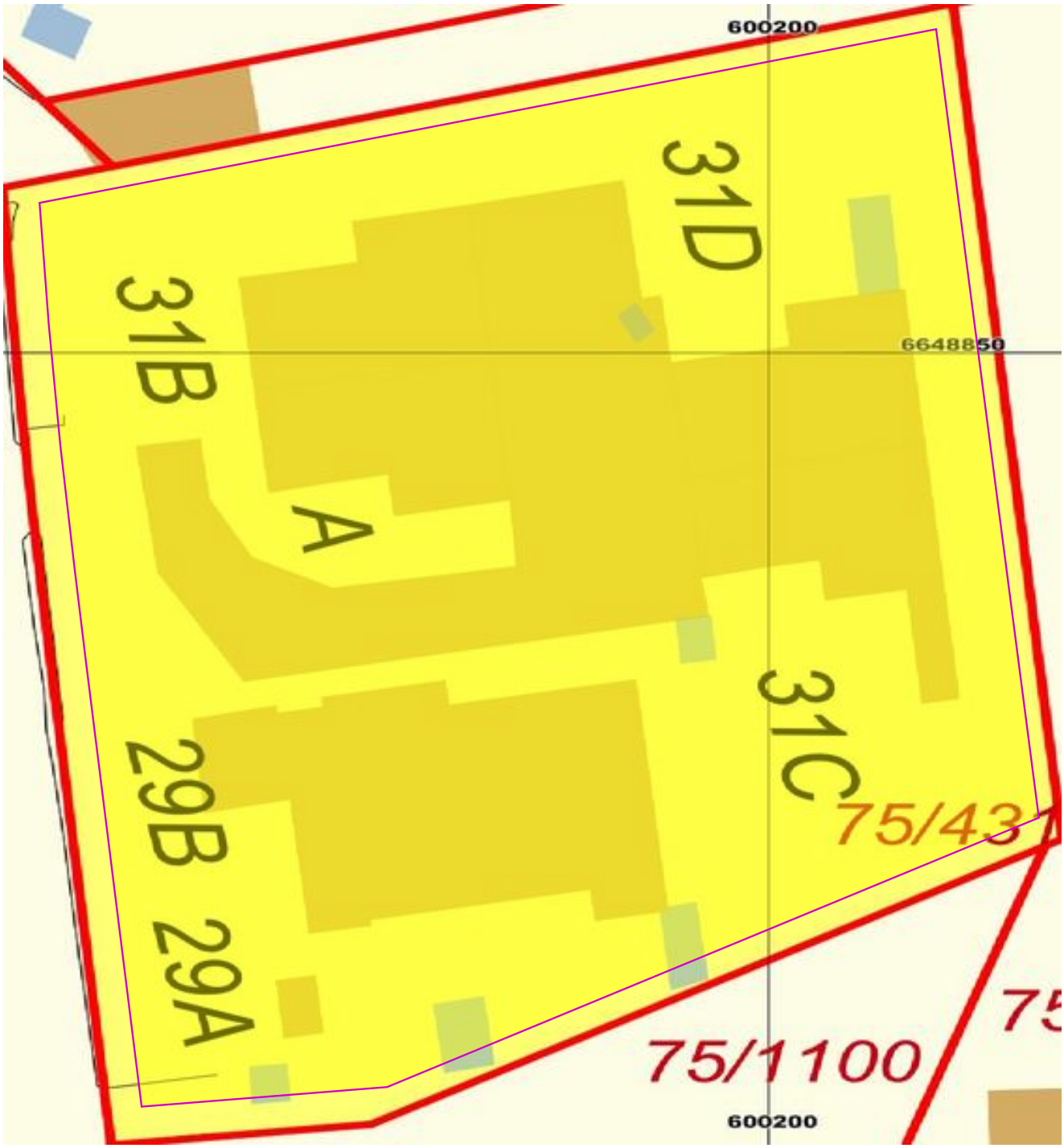
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

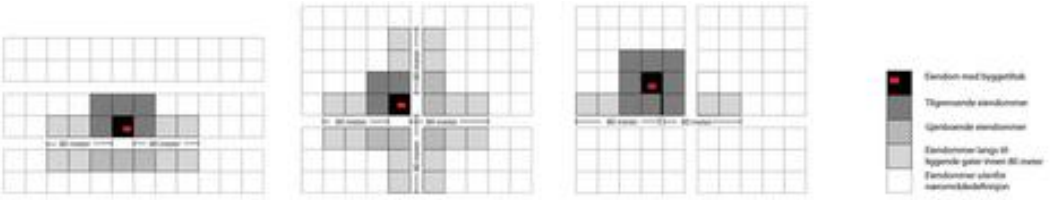
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

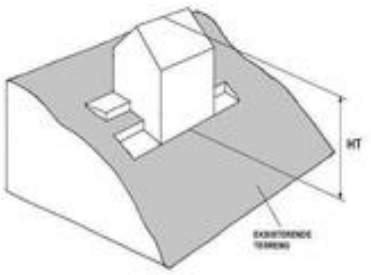
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

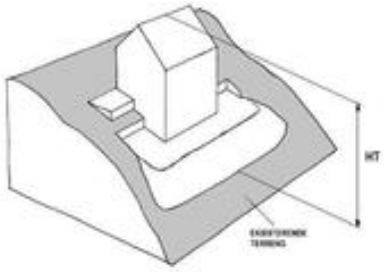
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Myrerskogveien 31C

Nabolaget Kjelsås østre/Myrerskogen - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Kjelsås skole (1-7 kl.)	**12 min**
743 elever, 37 klasser	1 km
Engebråten skole (8-10 kl.)	**19 min**
619 elever, 38 klasser	1.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**6 min**
392 elever, 30 klasser	3.1 km
Nydalen videregående skole	**8 min**
960 elever	4.3 km
Blindern videregående skole	**8 min**
810 elever, 24 klasser	5.7 km

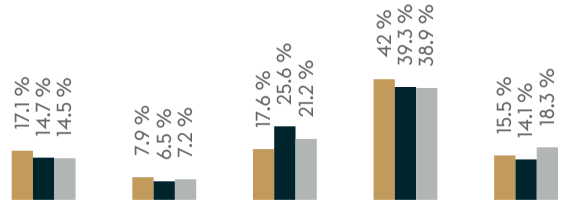
Offentlig transport

Rønningen	**5 min**
Linje 56	0.4 km
Grefsen stadion	**12 min**
Linje 11, 12	1 km
Kjelsås stasjon	**13 min**
Linje RE30, R31	1.1 km
Storo	**8 min**
Linje 4, 5	3.5 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.7 km

Barnehager

Myrertoppen barnehage (1-5 år)	**1 min**
82 barn	0.1 km
Gulldalen barnehage (1-5 år)	**7 min**
54 barn	0.5 km
Myrer Kanvas-barnehage (1-5 år...	**9 min**
53 barn	0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kjelsås østre/Myrerskogen	2 532	1 168
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Buss

Sport

Rønningen folkehøyskole	4 min
Langsetløkka	8 min
Stadion Fysio/Treningssenter	18 min
EVO Frysja	22 min

«Området har nærhet til marka, samtidig er det enkel adkomst til Oslo sentrum med trikk og bane»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100



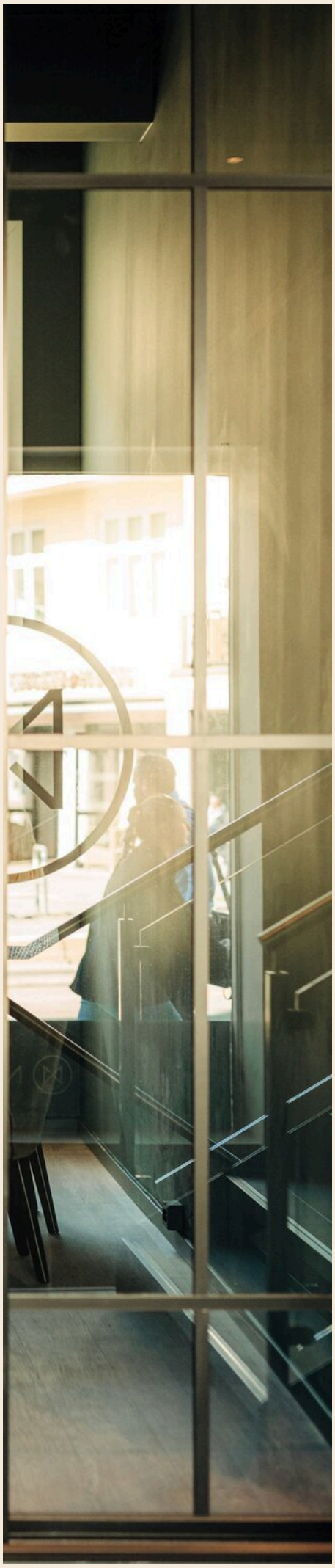
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.

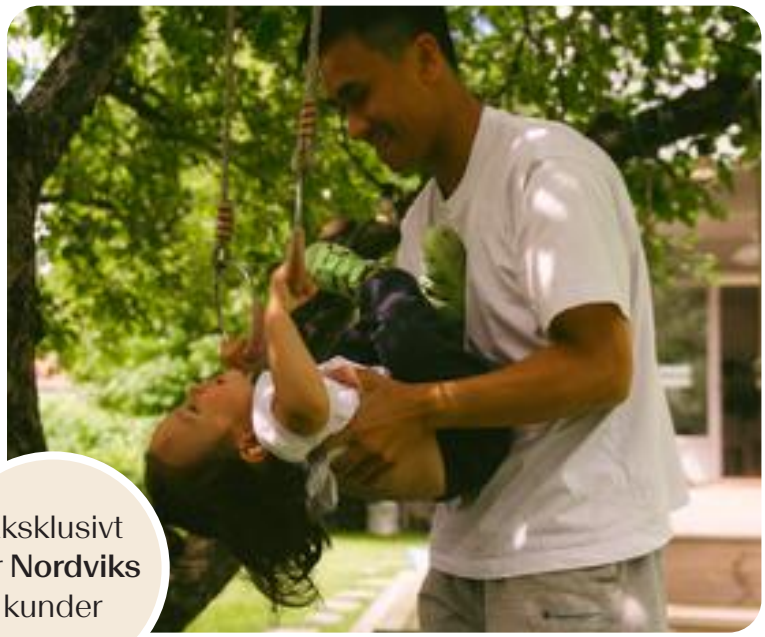


Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0124/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Myrerskogveien 31C 0495 OSLO
Matrikkel: Gnr 75, bnr 431, snr 3 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Ole Kristian Isdahl

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
o.isdahl@nordvikbolig.no
468 88 686