NORDVIK

Bærumsveien 18

3 soverom | 102 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Bærumsveien 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Nabolagsprofil
19	Om boligen
31	Tilstandsrapport
52	Vedlegg
77	Kontaktinfo
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.09.2026

Nøkkelinformasjon



Nyrenovert og innbydende 4-roms leilighet | Stor sydvendt terrasse på 84 m² | Direkte tilgang til hage | 2 p-plasser

Prisantydning	**10 900 000,-**
Omkostninger	**273 590,-**
Totalpris	**11 173 590,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1924**
Eierform	**Eierseksjon**

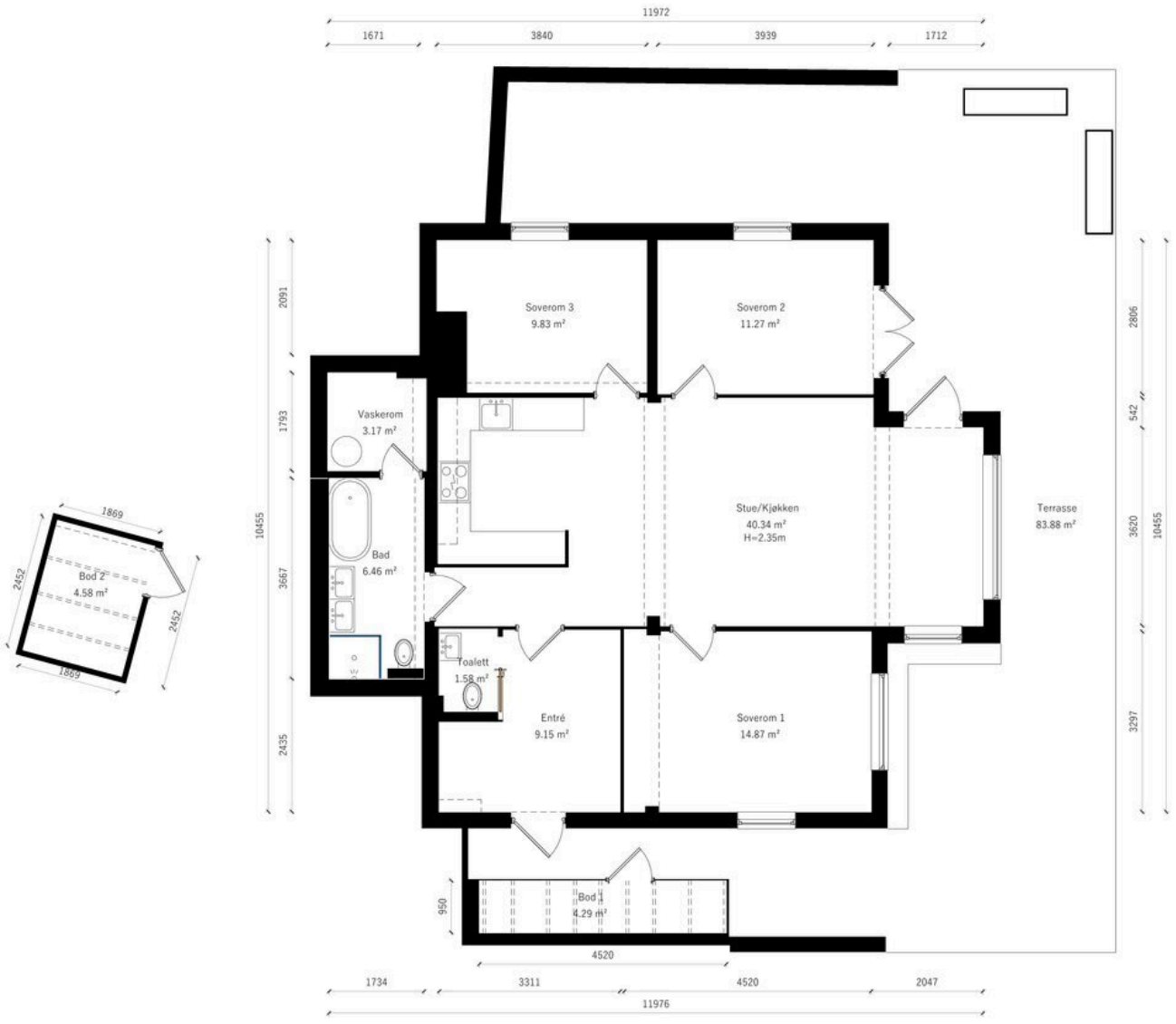
Kort fortalt

Velkommen til Bærumsveien 18 – presentert av Jan-Petter Solberg Hansen og Fridtjof Schmidt i Nordvik Bærum!

Her får du en rålekker og gjennomført 4-roms leilighet på bakkeplan, omfattende renovert i 2026. Boligen ble ribbet ned til betongkonstruksjoner og yttervegger og bygget opp på nytt, og fremstår i dag som ny innenfor eksisterende bygningskropp. Leiligheten har ikke vært bebodd etter renoveringen. Planløsningen byr på entré, gjestetoalett, tre soverom, bad, vaskerom og en åpen stue-/kjøkkenløsning. Store vindusflater gir gode lysforhold, mens direkte utgang fra stue og soverom til sørvendt terrasse og hage gir en herlig forlengelse av boligen. Nytt kjøkken med Siemens hvitevarer, nytt bad og nyrenovert vaskerom. To utvendige boder medfølger.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 102 kvm
Total BRA: 111 kvm



Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert


GIVENCHY
WIWEN NILSSON


GIVENCHY











































Bærumsveien 18

Nabolaget Øraker - vurdert av 94 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	7 min 0.6 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl... 149 elever, 15 klasser	11 min 0.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Solleruddstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	7 min 2.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	8 min 3.8 km

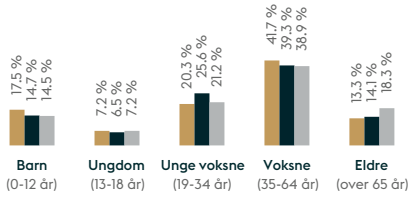
Offentlig transport

Bjørnsletta Linje 42, 42N	2 min 0.2 km
Bjørnsletta Linje 3	3 min 0.3 km
Lilleaker Linje 13	10 min 0.8 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.2 km

Barnehager

Hullebergmyra barnehage (1-5 å... 77 barn	3 min 0.3 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.4 km
Kvernkallen barnehage (1-5 år) 76 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øraker	1 983	797
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Øraker skole	3 min
Hullebergmyra, ballbane	3 min
MOVA Ullern	10 min
Velværelset Treningsstudio	12 min

«Sentralt til by, sjø og annen natur. Gode barnehage og skoletilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 87/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0237/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bærumsveien 18, 0284 OSLO
Gnr 10, bnr 215, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Malgorzata Miekus-Plusa

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
272 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
273 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
286 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 173 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 186 590,- (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
1924

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 83 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
Kjeller:
BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, toalettrom, bad, kjøkken/stue, vaskerom og 3 soverom.
BRA-e: 9 kvm. Utvendig bod 1. etasje og bod ved inng.parti.
Total BRA: 111 kvm.
TBA: 83 kvm. Terrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022. Boder er oppmålt med håndholdt laser.

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boligen har to utvendige boder, oppmålt til henholdsvis 4,58 m² og 4,29 m².

Boden i tilknytning til inngangspartiet var uten innvendige vegger på befaringstidspunktet. Ved etablering av innvendige vegger vil målbart areal bli noe redusert. Det tas derfor forbehold om oppgitt areal for denne boden. Boder ofført som BRA-e.

Treterrassen har et samlet areal på 84 m² og strekker seg rundt store deler av boligen. Det totale terrassearealet er ført opp som TBA.

Innhold
Velkommen til en rålekker og gjennomført 4-roms leilighet på bakkeplan, omfattende renovert i 2026. Boligen ble i 2026 ribbet ned til betongkonstruksjoner og yttervegger og bygget opp på nytt, og fremstår i dag som ny innenfor eksisterende bygningskropp. Leiligheten har ikke vært bebodd etter renoveringen.

Boligen har en gjennomtenkt planløsning med entré, gjestetoalett, tre soverom, bad, vaskerom og en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning. Store vindusflater gir gode lysforhold, mens direkte utgang fra stuen og ett soverom til sørvendt terrasse og hage gir en fin forlengelse av boligen i sommerhalvåret.

Kjøkkenet ligger åpent mot spiseplass og stue og har integrerte hvitevarer fra Siemens samt avtrekksvifte fra RørosHetta. Badet er nytt fra 2026 og byr blant annet på dobbel servant, badekar, dusj og vegghengt toalett. Vaskerommet er også nyrenovert og har opplegg for vaskemaskin samt ny 282 liters varmtvannsbereder.

I tillegg medfølger to utvendige bodarealer. Dette er en bolig for deg som ønsker moderne standard, gjennomførte løsninger og følelsen av å flytte rett inn i noe helt nytt.

Standard
- Entre -
Du ønskes velkommen inn i en innbydende entré med flislagt gulv og varmekabler. Herfra er det videre adkomst til boligens øvrige rom, samt gjestetoalettet. Entréen gir et moderne og ryddig førsteinntrykk, med gode muligheter for oppbevaring og avhenging av yttertøy. Her er det flislagt gulv med varmekabler, slette malte vegger og gode muligheter for garderobeløsninger. Den romslige gangen gir en fin overgang videre inn i boligen og leder blant annet til gjestetoalett, bad, soverom og den åpne stue- og kjøkkenløsningen.

- Stue -
Lys og innbydende stue i åpen løsning mot kjøkken og spiseplass. Store vindusflater gir godt med naturlig lysinnslipp, mens parkett på gulvet, slette malte overflater og innfelte spotter bidrar til et moderne og gjennomført uttrykk. Rommet har gode møbleringsmuligheter med naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Fra stuen er det direkte utgang til en stor, sørvendt markterrasse på hele 84 m². Terrassen er oppført i trykkimpregnert trevirke i 2026 og har en plassbygget benk i en solrik krok. Her er det også stikkontakt og tilgang til felles hageareal, noe som gir svært gode muligheter for å etablere flere hyggelige uteplasser.

- Kjøkken -
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med spiseplass og stue og har innredning fra Sigdal med glatte fronter. Her er det parkett på gulvet, slette malte vegger og slett malt himling med spotter som belysning. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Siemens, herunder stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Videre er det avtrekksvifte fra RørosHetta. Benkeplaten er utført i hardpresset laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenet har også vannstoppsystem og komfyrvakt.

Hvitevarer består av:
- Stekeovn fra Siemens
- Induksjonstopp fra Siemens
- Mikrobølgeovn fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kombiskap fra Siemens
- Avtrekksvifte fra RørosHetta

Den åpne løsningen gjør kjøkkenet til en naturlig del av boligens sosiale oppholdsarealer, med god plass til et større spisebord mellom kjøkken og stue.

- Soverom -
Boligen har tre soverom, hvorav ett har direkte utgang til den store sørvendte terrassen. Soverommene har parkett på gulvene og slette, malte overflater, og de store vindusflatene i boligen bidrar til gode lysforhold. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og ønsket øvrig møblement, mens de øvrige soverommene kan innredes etter behov og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Fra det ene soverommet er det direkte utgang til terrassen, noe som gir en ekstra fin forbindelse mellom soverommet og utearealene.

- Bad -
Romslig og delikat bad, fullstendig oppgradert i 2026. Badet har 60x60-fliser på gulv og vegger, med mindre 5x5-fliser i den nedsenkede dusjsonen. Det er behagelig gulvvarme, og den moderne innredningen består av servantskap med skuffer, heldekkende dobbel servant og speilskap med belysning. Videre er det både dusj og badekar, samt vegghengt toalett. Spotlights i himlingen og belyst speil gir et behagelig lys og en innbydende atmosfære.

Parkering
Det medfølger to parkeringsplasser på felles gårdsplass, som gir enkel og praktisk parkering rett ved boligen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abc Entreprenør As, Elektriker Gruppen As, NMC Rørservice As Badet ble totalrenovert. Det ble etablert nye rør- og sanitærinstallasjoner, nytt elektrisk anlegg og nye membraner. Det ble også lagt nye fliser på både vegger og gulv. Juni/September 2026

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny sluk, membran. Utført - Nmc Rørsevice As, Abc Entreprenør As. Juni/September 2026

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abc Entreprenør As, Nmc Rørservice As. Membranen og fallet på gulvet ble kontrollert av Thomas Espolin-Kahrs (Ek Takst As). Juni/September 2026

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: Deler av fasaden ble rehabilitert, inkludert utskifting av råtne bord og maling av fasaden. Nor Entreprenør As. 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja - Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen As - Hele det elektriske anlegget er nytt og ble installert i juli 2026. Juni/September 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja - Når ble kontrollen utført? September 2026

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nmc Rørservice As - Det er installert nye sluk på badet og i vaskerommet, samt nye vannrør. Juni/September 2026

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært - Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier startet en renovering, hvor det ble avdekket mangler ved boligen som ikke var omtalt i tilstandsrapporten utarbeidet av selger. Det ble avdekket følgende avvik: Deler av brannhimlingen var feil utført. Dampsperren i ytterveggene var feil montert, og det manglet isolasjon. En bærende vegg mellom stuen og kjøkkenet var bygget om/åpnet uten at det var montert en korrekt dimensjonert bærende bjelke. Alle disse forholdene ble utbedret i forbindelse med den omfattende renoveringen. Brannhimlingen ble bygget opp i henhold til rapporten utarbeidet av Firefront AS. Den bærende veggen ble bygget om i henhold til godkjenningen og tegningene utarbeidet av Esmark Gestalt AS, samt i henhold til tillatelsen gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo. Arbeidene ble utført av Abc Entreprenør AS, under faglig oppfølging og tilsyn av Thomas Espolin-Kahrs fra EK Takst AS. Juni/September 2026

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja - Beskriv: Deler av fasadebordene bør skiftes ut fordi de er råteskadet. Arbeidene er planlagt utført neste år, etter at tidspunktet er avtalt med sameiet.

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 - Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste at det kunne ha vært tegn til museavføring i himlingen. I forbindelse med den påfølgende renoveringen ble det ikke funnet museavføring eller andre spor etter mus. I himlingen ble det imidlertid funnet enkelte rester/biter av stubbloft som inngår i etasjeskillet mellom etasjene. Under fasadebordene er det montert sikringsbørster for å hindre at mus og andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja - Beskriv: Deler av brannhimlingen var feil utført. Dampsperren i ytterveggene var feil montert, og det manglet isolasjon. En bærende vegg mellom stuen og kjøkkenet var bygget om/åpnet uten at det var montert en korrekt dimensjonert bærende bjelke.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja - Oppgi type rapport og årstall: Det forelå skaderapport fra selger når vi kjøpte boligen, som avdekket de mangler som er beskrevet med bla.a. dampsperre, brannhimling og bærebjelke. Forholdene er nå utbedret og takstmann Thomas Espolin-Kahrs fra EK takst har kontrollert arbeidene gjennom oppussingen av leiligheten og utarbeidet en tilstandsrapport basert på dagens
situasjon.

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?
Tilstadnsrapport fra 11.09.2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja - Beskriv: Per dags dato foreligger det ikke ferdigattest for ombyggingen av den bærende veggen. Søknad om ferdigattest ble sendt til kommunen i uke 37.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja - Beskriv: Utskifting av deler av fasade bordene og maling av fasaden.

Bygningssakkyndig
Thomas Espolin-Kahrs

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:

- Utvendig -
Taktekking: Boligen har valmet tak tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Ytterveggene har stående bordkledning og pussede murfasader. Det er registrert enkelte mindre glipper mellom Platonplast og klemlist ved drenering m.m.

Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er kun beskrevet og ikke nærmere inspisert eller vurdert.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.

Vinduene har luftespalte i toppkant og fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Ytterdører: Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har vindusfelt.
Fra soverommet er det utgang til terrassen via en tofløyet balkongdør med isolerglass, produsert i 2006.
Fra stuen er det utgang til terrassen via en malt balkongdør med isolerglass fra 2026.

- Innvendig -
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Støpt såle i betongkonstruksjon fra byggeåret.

Det ble utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre eller nyere boliger.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Leiligheten har vært ribbet inn til grunnmur og betongkonstruksjoner. Undertegnede takstmann har ved flere anledninger under renoveringsarbeidene utført inspeksjoner og fuktmålinger i konstruksjoner mot grunn, både på betong og treverk. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved disse kontrollene.

Det er derfor ikke utført hulltaking i forbindelse med befaringen. Siste fuktmåling mot grunnmur ble utført ca. tre uker før befaringstidspunktet.

- Tekniske innstalasjoner -
Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.

Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og våtrom.

På vaskerommet er det en Høiax varmtvannsbereder på 282 liter.

Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

- Tomteforhold -
Byggegrunn: Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

Grunnmur og fundamenter: Betongkonstruksjoner fundamentert på antatt komprimerte masser. Støpt såle mot grunn. Det er felles støttemurer ved nedgang til boligen.

Betongkonstruksjonen er i dag skjult bak utforede vegger. Grunnmuren ble kontrollert under byggeperioden, og det ble ikke registrert synlige sprekker eller riss ved kontrollene.

Dette er fellesanliggende konstruksjoner. Grunnmur og fundamenter er derfor kun beskrevet og ikke nærmere vurdert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Andre utvendige forhold
Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk i dag.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger:
- Stekeovn fra Siemens
- Induksjonstopp fra Siemens
- Mikrobølgeovn fra Siemens
- Oppvaskmaskin fra Siemens
- Kombiskap fra Siemens
- Avtrekksvifte fra RørosHetta

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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:
- Det er varmefolie under parkett i oppholdsrom, med unntak av soverommene. Det er varmekabler i entré/gang, toalettrom, bad og vaskerom. Varmekablene i entré/gang er sentrert i midtre del av gulvet og er ikke lagt i områdene langs sidene som er tiltenkt garderobeløsninger.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd boligen det siste året og har ikke noe oversikt over årlig strømforbruk. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

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

- Årlig innboforsikring kr 1 500,- pr år.

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

Eiendomsskatt
Kr 2 181,- 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
Formuesverdien er ikke beregnet. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse.

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.

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.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Forretningsfører
Nils Ur

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 028 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal i eierseksjonssameiet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle seksjonseiere.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Adkomst
Det vil skiltes med Nordvik skilt ved annonsert fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bærumsveien 18 ligger i et attraktivt boligområde på Ullern. Her bor du i idylliske omgivelser med kort vei til sentrum, med alle fasiliteter.
Ullern ligger sørvest i Oslo, mellom Lysakerelven og Mærradalen, og består av rolige villastrøk, supplert med blokkbebyggelse. For den aktivitetslystne kan Ullern Idrettsforening tilby bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. Kiwi Ullern Allé ligger ca. 200 meter unna. Videre er det kort gangavstand til Coop Extra og Shell.

Det er kort avstand til det meste. Lilleaker har et bredt utvalg av butikker og spisesteder som Pizza da Mimmo, Fåbro hage, Cafe Grønn, Nishi Sushi. En kort spasertur tar deg til CC vest med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her er det blant annet 90 butikker med bl.a. sportsforretning, brillebutikk, flere klesbutikker, lege- og tannlegesenter, Clas Ohlson, parfymeri, Meny, treningssenteret SATS, vinmonopol, flere spisesteder, bakeri .m.m. Røasenteret og Røa Torg, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Det er naturskjønne turmuligheter ved Kyststien, badeplassen ved Hydrobygget og bryggeanlegget langs Bestumkilen med Sollerudstranda og Vækerøparken. Ellers er det sykkelstier langs vannet mot Bygdøy og Aker Brygge. Langs Lysakerelven er det fine turstier. På vinterstid kan man gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og Sørkedalen.

For den aktivitetslystne kan Ullern Idrettsforening tilby bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. I tillegg finner man Hullebergmyra kunstgressbane i umiddelbar nærhet. Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til på Blokkajordet ved Ullern Kirke, og har et høyst moderne tennisanlegg til helårsbruk. I tillegg er det kort vei til tennisbane i nabogata Ullernkollen. Ellers byr området på lekeplass, idrettshall og treningssenter m.m. En kort kjøretur unna ligger Oslo Golfklubb med en av

Europas beste golfbaner. Idylliske Vækerø park er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 19.01.2024. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger per dags dato ikke ferdigattest for ombyggingen av de bærende veggene. Søknad om ferdigattest ble sendt til kommunen i uke 37.

Plan- og bygningsetaten har godkjent søknad om åpning av bærevegg mellom hall og stue/kjøkken, samt endring av bærevegg mellom soverom og vindfang i underetasjen, leilighet med bolignummer H0101. Godkjenningen ble gitt 11.06.2026 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4, basert på innsendte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

Det er således gitt godkjenning for de aktuelle tiltakene, men det foreligger per dags dato ikke ferdigattest for arbeidene. Saken er dermed ikke endelig avsluttet med ferdigattest.

Megler har innhentet byggetegninger og seksjoneringen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at planløsningen er endret siden de godkjente byggetegningen. Kjøkkenet er flyttet til hallen, badet er gjort om til soverom, boden bak hallen er gjort om til bad og vaskerom, det er etablert et toalett i gangen og det er etablert et soverom der kjøkkenet lå før.

Ved endring av rommets bruk kan det være krav om søknad om bruksendring. Dette gjelder blant annet dersom rom som bod, oppbevaringsrom eller teknisk rom tas i bruk som stue, kjøkken, bad eller soverom. Også endring mellom rom i hoveddel kan utløse søknadsplikt dersom nye tekniske krav, eksempelvis til dagslys eller rømning, blir gjeldende.. Snakk med kommunen om du er usikker.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i forbindelse med dette. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/ megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/ krav knyttet til bruken av rommet/ rommene.

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

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/ Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/10/215/1:
10.08.1923 - Dokumentnr: 65 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.1924 - Dokumentnr: 177 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1924 - Dokumentnr: 235 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1965 - Dokumentnr: 13277 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.GARASJE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1982 - Dokumentnr: 26184 - Skjønn
REGULERING AV AREAL I FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

28.03.1983 - Dokumentnr: 9097 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1996 - Dokumentnr: 23053 - Erklæring/avtale
Statens Vegesen fører opp støyskjerm på d.e.
Vegvesenet har ansvar for ettersyn og vedlikehold.
Grunneieren her ikke anledning til å foreta seg noe som kan
føre til at støyskjermen blir skadet. Det må ikke gjøres arbeide i grunnen som kan berøre fundamenteringen.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:10 Bnr:215
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2026 - Dokumentnr: 559331 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.06.2008 - Dokumentnr: 499481 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 102/315

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke omfattet av fredning eller vern.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Boligen selges uten boligselgerforsikring

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 133 750,-
Grunnpakke Leilighet Oslo kr. 9 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-

Samlet skal selger betale kr. 213 250,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2026

Ansvarlig megler
Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Megler 2
Fridtjof Schmidt, Eiendomsmegler
Tlf. 94891455

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

EK TAKST

4-roms leilighen på bakkeplan i tremannsbolig

Bærumsveien 18 , 0284 OSLO

OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 215, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 13.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1953 **Eiendomsverdi ref nr:** SE6541

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no
959 21 793

Norsk takst

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet beliggende i byggets 1. etasje, skjermet fra innsyn fra gaten og med direkte utgang til markterrasse og hageparti. Leiligheten holder meget god standard og ble i 2026 ribbet ned til betongkonstruksjoner og yttervegger og deretter bygget opp på nytt. Leiligheten har ikke vært bebodd etter renoveringen.
Det er parkett på gulvene, med fliser i entré, gjestetoalett, bad og vaskerom. Boligen har et romslig bad med både dusjhjørne og badekar, samt separat vaskerom/teknisk rom. Kjøkkenet har innredning fra Sigdal og åpen løsning mot spiseplass og stue. Leiligheten har tre soverom.
Fra stuen og ett av soverommene er det utgang til markterrasse i trykkimpregnert trevirke med plassbygget benk. Lagring er sikret gjennom to eksterne boder.
Undertegnede takstmann har fulgt arbeidene jevnlig gjennom byggeprosessen, med blant annet fuktmålinger og kontroll av våtrom og brannskiller. Leiligheten fremstår som ny innenfor eksisterende bygningskropp. Fasadepartier, vinduer og ytterdører er i hovedsak videreført fra tidligere.
Det vises til tilstandsrapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og vurdering av boligens konstruksjoner og bygningsdeler.

4-roms leilighen på bakkeplan i tremannsbolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Boligen har valmet tak tekket med takstein. Ytterveggene har stående bordkledning og pussede murfasader.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør. Døren har vindusfelt. Fra soverommet er det utgang til terrassen via en tofløyet balkongdør med isolerglass. Fra stuen er det utgang til terrassen via en malt balkongdør med isolerglass.
Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse. Terrassen er oppført i trykkimpregnert trevirke og har tilgang til felles hageareal.
Leiligheten disponerer to boder. Den ene boden ligger ved inngangspartiet, mens den andre ligger i felles bodrekke på baksiden av huset.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett og fliser på gulvene.
Boligen har utforede og isolerte vegger mot grunn, med slette, malte overflater. Det er fliser på veggene på badet.
Himlingene er utført med to lag brannforebyggende gipsplater og har slette, malte overflater.
Støpt såle i betongkonstruksjon fra byggeåret.
Boligen har innvendige profilerte dører.
Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom alle renovert i 2026. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2006 og har kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter.
Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Taket har slett, malt overflate med spotter som lyskilder.
Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.
Benkeplaten er i hardpresset laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger.
Det er en kjøkkenventilator fra produsenten Røros hetta som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Fra entré/gang er det adkomst til gjestetoalettet. Det er fliser på gulvet med varmekabler. Vegger og tak har slette, malte overflater. Gjestetoalettet har veggmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og våtrom.
På vaskerommet er det en Høiax varmtvannsbereder på 282 liter.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 40 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell.
Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.
Betongkonstruksjoner fundamentert på antatt komprimerte masser. Støpt såle mot grunn. Det er felles støttemurer ved nedgang til boligen.

Betongkonstruksjonen er i dag skjult bak utforede vegger. Grunnmuren ble kontrollert under byggeperioden, og det ble ikke registrert synlige sprekker eller riss ved kontrollene.

Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighen på bakkeplan i tremannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

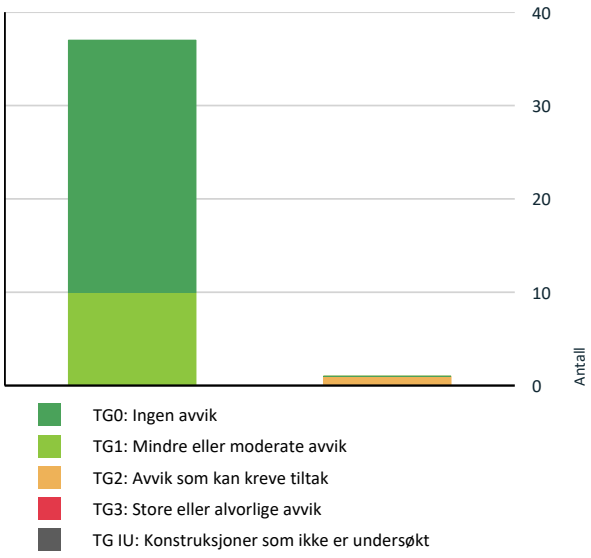
Det foreligger ekspedisjonsdokument (uattestert) datert 19.01.1924 som omhandler våningshus.
Leiligheten ble ferdigstilt i september 2026. Det foreligger ikke ferdigattest for arbeidene på leiligheten på tidspunktet for utarbeidelse av rapporten. Det er utført endringer i rominndelingen sammenlignet med opprinnelige tegninger.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighen på bakkeplan i tremannsbolig

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHEN PÅ BAKKEPLAN I



Byggeår 1924

Kommentar

Anvendelse
Leilighet i horisontaldelte tremannsboligen fra 2007, renovert i 2026.

Standard
4-roms leilighet beliggende i byggets 1. etasje, skjermet fra innsyn fra gaten og med direkte utgang til markterrasse og hageparti. Leiligheten består av entré/gang med garderobemuligheter, gjestetoalett, bad, vaskerom, kjøkken med åpen løsning mot spiseplass og stue, samt tre soverom. Fra stuen og ett av soverommene er det direkte utgang til terrassen. Lagring er sikret gjennom to boder. Leiligheten er totalrenovert i 2026 og har ikke vært bebodd etter renoveringen.

Vedlikehold
Leiligheten ble i 2026 ribbet ned til betongkonstruksjoner og ytteregger, og deretter bygget opp på nytt. Undertegnede takstmann har fulgt arbeidene jevnlig gjennom byggeprosessen, med blant annet fuktmålinger og kontroll av våtrom og brannskiller.
Leiligheten fremstår etter renoveringen som en ny bolig etablert innenfor eksisterende bygningskropp. Fasadepartier, vinduer og ytterdører er i hovedsak videreført fra den tidligere leiligheten.
Det vises til tilstandsrapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og vurdering av boligens konstruksjoner og bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har valmet tak tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har stående bordkledning og pussede murfasader. Det er registrert enkelte mindre glipper mellom Platonplast og klemlist ved drenering m.m.

Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Veggkonstruksjonen er kun beskrevet og ikke nærmere inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2007.

Vinduene har luftespalte i toppkant og fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hoveddøren er malt og er av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren har vindusfelt.
Fra soverommet er det utgang til terrassen via en tofløyet balkongdør med isolerglass, produsert i 2006.
Fra stuen er det utgang til terrassen via en malt balkongdør med isolerglass fra 2026.

TG 0 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse. Terrassen er oppført i trykkimpregnert trevirke fra 2026 og har tilgang til felles hageareal. Terrassen har også plassbygget benk i en solkrok.

Terrassen har stikkontakt, og det er etablert sykkelskur med tak på vestsiden av terrassen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:
• Fremlagte Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan av en slik art at bygningssakkyndig mener den er uegnet til bruk i dag.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG 1 Boder

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Leiligheten disponerer to boder. Den ene boden ligger ved inngangspartiet, mens den andre ligger i felles bodrekke på baksiden av huset.
Fra stuen er det utgang til en sørvendt terrasse. Terrassen er oppført i trykkimpregnert trevirke og har tilgang til felles hageareal. Terrassen har også plassbygget benk i en solkrok.

Terrassen har stikkontakt, og det er etablert sykkelskur med tak på vestsiden av terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Det er parkett og fliser på gulvene.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvise hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har utforede og isolerte vegger mot grunn, med slette, malte overflater. Det er fliser på veggene på badet.

Himlingene er utført med to-lag brann forebyggende gipsålater og har slette, malte overflater.
Det er synlige bærebjelker.
Innfelte spotter og taklamper fungerer som lyskilder.
Boligen har store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt såle i betongkonstruksjon fra byggeåret.

Det ble utført målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjen. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre eller nyere boliger.

Radon

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre (ref eier)

TG 0 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Leiligheten har vært ribbet inn til grunnmur og betongkonstruksjoner. Undertegnede takstmann har ved flere anledninger under renoveringsarbeidene utført inspeksjoner og fuktmålinger i konstruksjoner mot grunn, både på betong og treverk. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier ved disse kontrollene.

Det er derfor ikke utført hulltaking i forbindelse med befaringen. Siste fuktmåling mot grunnmur ble utført ca. tre uker før befaringstidspunktet.



TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

TG 0 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen. Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er strippet ned og renovert i 2026, og det foreligger dokumentasjon på arbeidene. Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon, kvitteringer og bilder fra byggeperioden.

KJELLER > BAD

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 60 x 60 cm fliser. Taket har slett, malt overflate. Spotter i tak og lys i speil fungerer som lyskilder.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bom bak flisene.

KJELLER > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser, med 5 x 5 cm fliser i nedsenket dusjsone. Det er varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 40 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved baderomsdøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det skal være fallforhold på minimum 1:50 i våtsonen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

KJELLER > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemring. Dokumentasjon er fremlagt.



KJELLER > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har skuffeinnredning med heldekkende dobbel servant og ettgreps blandebatterier. Det er speilskap med belysning.

Badet har badekar og dusjhjørne med innfelt dusj og håndholdt dusj. Det er veggmontert toalett.

KJELLER > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i tak og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende avtrekk ved bruk av papirark.



KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nytt fra 2026 og har ikke vært i bruk. Undertegnede takstmann har under byggeperioden utført fuktmålinger i grunnmur og bakenforliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller andre avvik ved kontrollene.

På bakgrunn av dette er hulltaking ikke vurdert som nødvendig.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet er strippet ned og renovert i 2026, og det foreligger dokumentasjon på arbeidene. Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn for vurderingen.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger dokumentasjon i form av FDV-dokumentasjon, kvitteringer og bilder fra byggeperioden.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vaskerommet har malte vegger og flislagt sokkel som er trukket ca. 8 cm opp på veggene som vannsikring. Taket har slett, malt overflate med taklampe som lyskilde.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse
På gulvet er det lagt 60 x 60 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 34 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved døren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Det skal være fallforhold på minimum 1:50 i våtsonen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemring. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid), fremlagt dokumentasjon og synlige observasjoner.



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og vask. Vaskeromsinnredning var ikke montert på befaringstidspunktet. Varmtvannsbereder er plassert på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk via ventil i tak og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredsstillende avtrekk ved bruk av papirark.



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Vaskerom er nytt fra 2026 og har ikke vært i bruk. Undertegnede takstmann har under byggeperioden utført fuktmålinger i grunnmur og bakenforliggende konstruksjoner. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller andre avvik ved kontrollene.

På bakgrunn av dette er hulltaking ikke vurdert som nødvendig.

KJØKKEN

KJELLER > KJØKKEN / STUE

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2006 og har kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter.

Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Taket har slett, malt overflate med spotter som lyskilder.

Kjøkkenet har følgende integrerte hvitevarer:
Stekeovn fra Siemens
Induksjonstopp fra Siemens
Mikrobølgeovn fra Siemens
Oppvaskmaskin fra Siemens
Kombiskap fra Siemens
Avtrekksvifte fra RørosHetta
Kjøkkenet er utstyrt med vannstoppsystem og komfyrvakt.

Benkeplaten er i hardpresset laminat med planlimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger.





KJELLER > KJØKKEN / STUE

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator fra produsenten Røros hetta som trekker luften ut gjennom det sentrale luftesystemet. Ventilatoren er funksjonstestet ved hjelp av "ark"-testen og virker som den skal.



TOALETTROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 0 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra entré/gang er det adkomst til gjestetoalettet. Gjestetoalettet har 60 x 60 cm fliser på gulvet med varmekabler. Vegger og tak har slette, malte overflater.

KJELLER > TOALETTROM

TG 0 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gjestetoalettet har veggmontert toalett og servantskap med heldekkende nedfelt servant og blandebatteri.

KJELLER > TOALETTROM

TG 0 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har elektrisk avtrekksvifte og tilluft via luftespalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert. Vannskap har forskriftsmessig avrenning.

Tilstandsrapport



TG 0 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av pvc.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og våtrom. Tilluft til boligen kommer gjennom lufteventiler i veggene samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På vaskerommet er det en Høiax varmtvannsbereder på 282 liter fra 2026.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 40 Amp.

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

Leiligheten er renovert i 2026 og er ifølge utbygger bygget opp med brannforebyggende tiltak i henhold til gjeldende krav.
Brannteknisk notat som beskriver forutsetninger og ytelser i forbindelse med etablering av brannskille mellom boenhetene i underetasjen og 1. etasje er utabeidet av Firefront og fremvist.

TG 0 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har følgende oppvarming:

Det er varmefolie under parkett i oppholdsrom, med unntak av soverommene. Det er varmekabler i entré/gang, toalettrom, bad og vaskerom. Varmekablene i entré/gang er sentrert i midtre del av gulvet og er ikke lagt i områdene langs sidene som er tiltenkt garderobeløsninger.

Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygning er antatt fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongkonstruksjoner fundamentert på antatt komprimerte masser. Støpt såle mot grunn. Det er felles støttemurer ved nedgang til boligen.

Betongkonstruksjonen er i dag skjult bak utforede vegger. Grunnmuren ble kontrollert under byggeperioden, og det ble ikke registrert synlige sprekker eller riss ved kontrollene.

Dette er fellesanliggende konstruksjoner. Grunnmur og fundamenter er derfor kun beskrevet og ikke nærmere vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

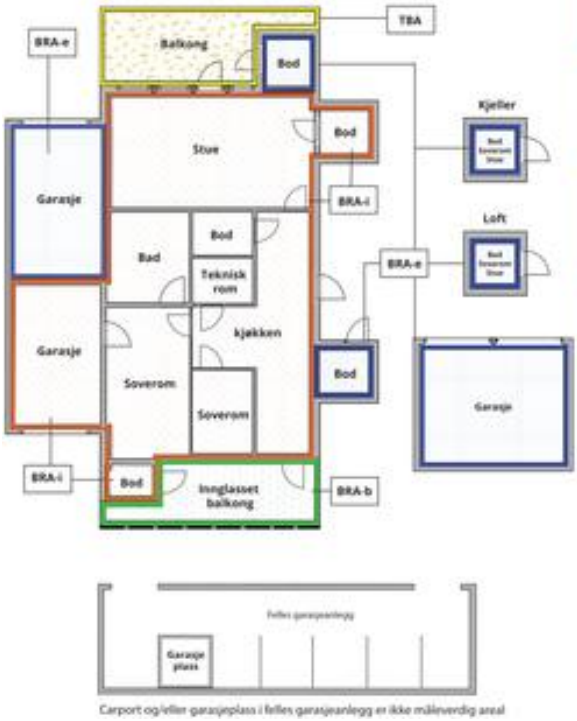
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighen på bakkeplan i tremannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	102	9		111	83
SUM	**102**	**9**			**83**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, gang, toalettrom, bad, kjøkken / stue, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3	Utvendig bod 1. etg., bod ved inng.parti.	

Kommentar

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Boligen har to utvendige boder, oppmålt til henholdsvis 4,58 m² og 4,29 m².
Boden i tilknytning til inngangspartiet var uten innvendige vegger på befaringstidspunktet. Ved etablering av innvendige vegger vil målbart areal bli noe redusert. Det tas derfor forbehold om oppgitt areal for denne boden. BOder ofført som BRA-e

Treterrassen har et samlet areal på 84 m² og strekker seg rundt store deler av boligen. Det totale terrassearealet er ført opp som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ekspedisjonsdokument (uattestert) datert 19.01.1924 som omhandler våningshus.
Leiligheten ble ferdigstilt i september 2026. Det foreligger ikke ferdigattest for arbeidene på leiligheten på tidspunktet for utarbeidelse av rapporten. Det er utført endringer i rominndelingen sammenlignet med opprinnelige tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er renovert i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	215		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bærumsveien 18

Hjemmelshaver
Gathe Elisabeth Lønningdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bærumsveien 18 ligger i et attraktivt boligområde på Ullern. Her bor du i idylliske omgivelser med kort vei til sentrum, med alle fasiliteter. Ullern ligger sørvest i Oslo, mellom Lysakerelven og Mærradalen, og består av rolige villastrøk, supplert med blokkbebyggelse. For den aktivitetslystne kan Ullern Idrettsforening tilby bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk.

Kiwi Ullern Allé ligger ca. 200 meter unna. Videre er det kort gangavstand til Coop Extra og Shell.

Det er kort avstand til det meste. Lilleaker har et bredt utvalg av butikker og spisesteder som Pizza da Mimmo, Fåbro hage, Cafe Grønn, Nishi Sushi. En kort spasertur tar deg til CC vest med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Her er det blant annet 90 butikker med bl.a. sportsforretning, brillebutikk, flere klesbutikker, lege- og tannlegesenter, Clas Ohlson, parfymeri, Meny, treningssenteret SATS, vinmonopol, flere spisesteder, bakeri .m.m. Røasenteret og Røa Torg, Majorstuen og de øvrige handlegatene i Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Det er naturskjønne turmuligheter ved Kyststien, badeplassen ved Hydrobygget og bryggeanlegget langs Bestumkilen med Sollerudstranda og Vækerøparken. Ellers er det sykkelstier langs vannet mot Bygdøy og Aker Brygge. Langs Lysakerelven er det fine turstier. På vinterstid kan man gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og Sørkedalen.

For den aktivitetslystne kan Ullern Idrettsforening tilby bandy, basketball, fotball, håndball og gymnastikk. I tillegg finner man Hullebergmyra kunstgressbane i umiddelbar nærhet. Ullern Tennisklubb ligger idyllisk til på Blokkajordet ved Ullern Kirke, og har et høyst moderne tennisanlegg til helårsbruk. I tillegg er det kort vei til tennisbane i nabogata Ullernkollen. Ellers byr området på lekeplass, idrettshall og treningssenter m.m. En kort kjøretur unna ligger Oslo Golfklubb med en av Europas beste golfbaner

Idylliske Vækerø park er en godt bevart hemmelighet for de som er kjent i området. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og stier, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger pent opparbeidede Sollerudstranda som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det disponeres to parkeringsplasser på felles gårdsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger innenfor småhusplanen.

Om tomten

Fellestomt, 1029 kvm
Tomten er fellesareal i eierseksjonssameiet, og kan som utgangspunkt benyttes av alle seksjonseiere.

Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Brannteknisk notat			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave			Gjennomgått		Nei
Anticimex rapport			Gjennomgått		Nei
Bilder fra byggeperiode.			Gjennomgått		Nei
Tegninger fra takstmann			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Malgorzata Miekus-plusa	9578-5994-4-656192	2026-09-15 10:27:30

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. sep. 2026

Oppdragsnummer
56-0237/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bærumsveien 18, 0284 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Malgorzata Miekus-Plusa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2026

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: SP6000458.1.3
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abc Entreprenør As, Elektriker Gruppen As, NMC Rørservice As Badet ble totalrenovert. Det ble etablert nye rør- og sanitærinstallasjoner, nytt elektrisk anlegg og nye membraner. Det ble også lagt nye fliser på både vegger og gulv. Juni/September 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny sluk, membran. Utført - Nmc Rørsevice As, Abc Entreprenør As. Juni/September 2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Abc Entreprenør As, Nmc Rørservice As. Membranen og fallet på gulvet ble kontrollert av Thomas Espolin-Kahrs (Ek Takst As). Juni/September 2026

---

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: Deler av fasaden ble rehabilitert, inkludert utskifting av råtne bord og maling av fasaden. Nor Entreprenør As. 2025

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen As - Hele det elektriske anlegget er nytt og ble installert i juli 2026. Juni/September 2026

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? September 2026

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nmc Rørservice As - Det er installert nye sluk på badet og i vaskerommet, samt nye vannrør. Juni/September 2026

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier startet en renovering, hvor det ble avdekket mangler ved boligen som ikke var omtalt i tilstandsrapporten utarbeidet av selger. Det ble avdekket følgende avvik: Deler av brannhimlingen var feil utført. Dampsperren i ytterveggene var feil montert, og det manglet isolasjon. En bærende vegg mellom stuen og kjøkkenet var bygget om/åpnet uten at det var montert en korrekt dimensjonert bærende bjelke. Alle disse forholdene ble utbedret i forbindelse med den omfattende renoveringen. Brannhimlingen ble bygget opp i henhold til rapporten utarbeidet av Firefront AS. Den bærende veggen ble bygget om i henhold til godkjenningen og tegningene utarbeidet av Esmark Gestalt AS, samt i henhold til tillatelsen gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo. Arbeidene ble utført av Abc Entreprenør AS, under faglig oppfølging og tilsyn av Thomas Espolin-Kahrs fra EK Takst AS. Juni/September 2026

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Deler av fasadebordene bør skiftes ut fordi de er råteskadet. Arbeidene er planlagt utført neste år, etter at tidspunktet er avtalt med sameiet.

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier opplyste at det kunne ha vært tegn til museavføring i himlingen. I forbindelse med den påfølgende renoveringen ble det ikke funnet museavføring eller andre spor etter mus. I himlingen ble det imidlertid funnet enkelte rester/biter av stubbloft som inngår i etasjeskillet mellom etasjene. Under fasadebordene er det montert sikringsbørster for å hindre at mus og andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.

---

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?

Ja

Beskriv: Deler av brannhimlingen var feil utført. Dampsperren i ytterveggene var feil montert, og det manglet isolasjon. En bærende vegg mellom stuen og kjøkkenet var bygget om/åpnet uten at det var montert en korrekt dimensjonert bærende bjelke.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det forelå skaderapport fra selger når vi kjøpte boligen, som avdekket de mangler som er beskrevet med bla.a. dampsperre, brannhimling og bærebjelke. Forholdene er nå utbedret og takstmann Thomas Espolin-Kahrs fra EK takst har kontrollert arbeidene gjennom oppussingen av leiligheten og utarbeidet en tilstandsrapport basert på dagens situasjon.

---

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? Tilstadnsrapport fra 11.09.2026

---

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

Ja

Beskriv: Per dags dato foreligger det ikke ferdigattest for ombyggingen av den bærende veggen. Søknad om ferdigattest ble sendt til kommunen i uke 37.

---

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?

Ja

Beskriv: Utskifting av deler av fasade bordene og maling av fasaden.

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0237/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Malgorzata Miekus-plusa	**2026-09-15**

Identifikasjon

Malgorzata Miekus-plusa

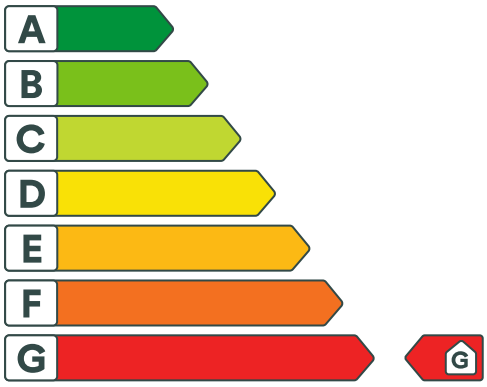
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Bærumsveien 18, 0284 OSLO**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350574**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80037686**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **215**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1924**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **102,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **102,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **437,12**

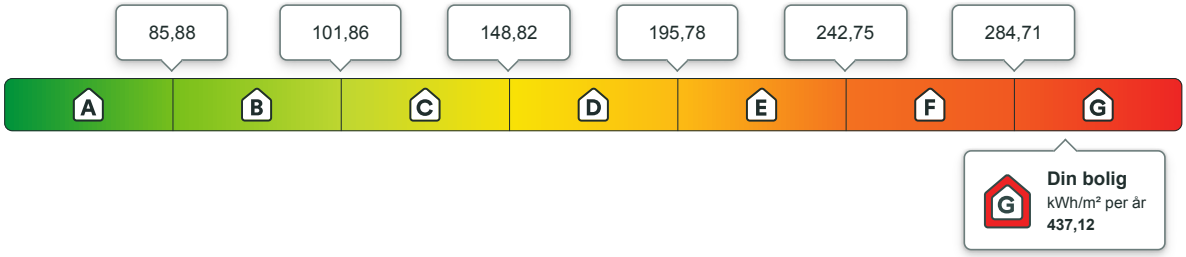
Bærumsveien 18, 0284 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 586,65	**437,12**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Bærumsveien 18, 0284 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Bærumsveien 18, 0284 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

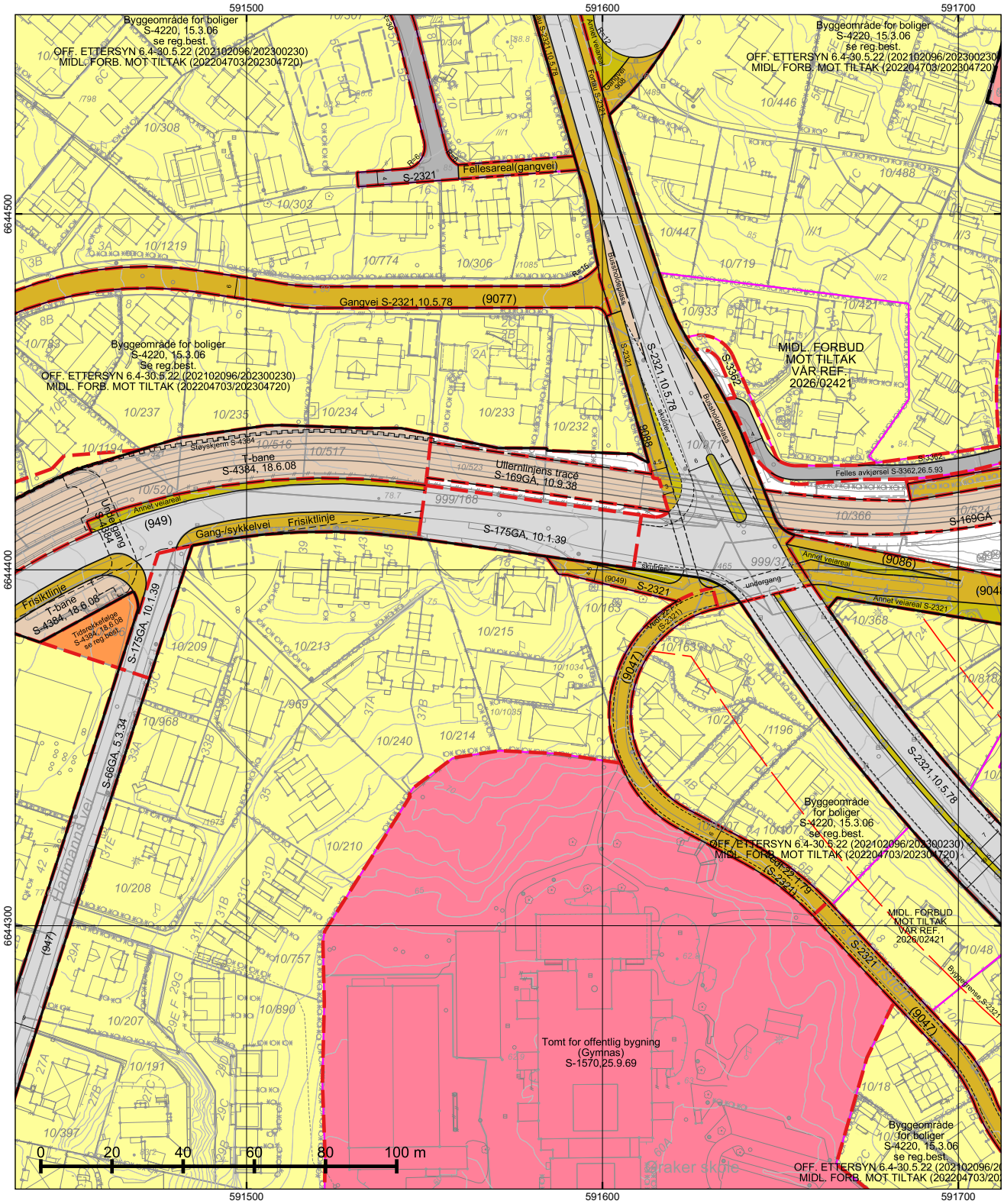
Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

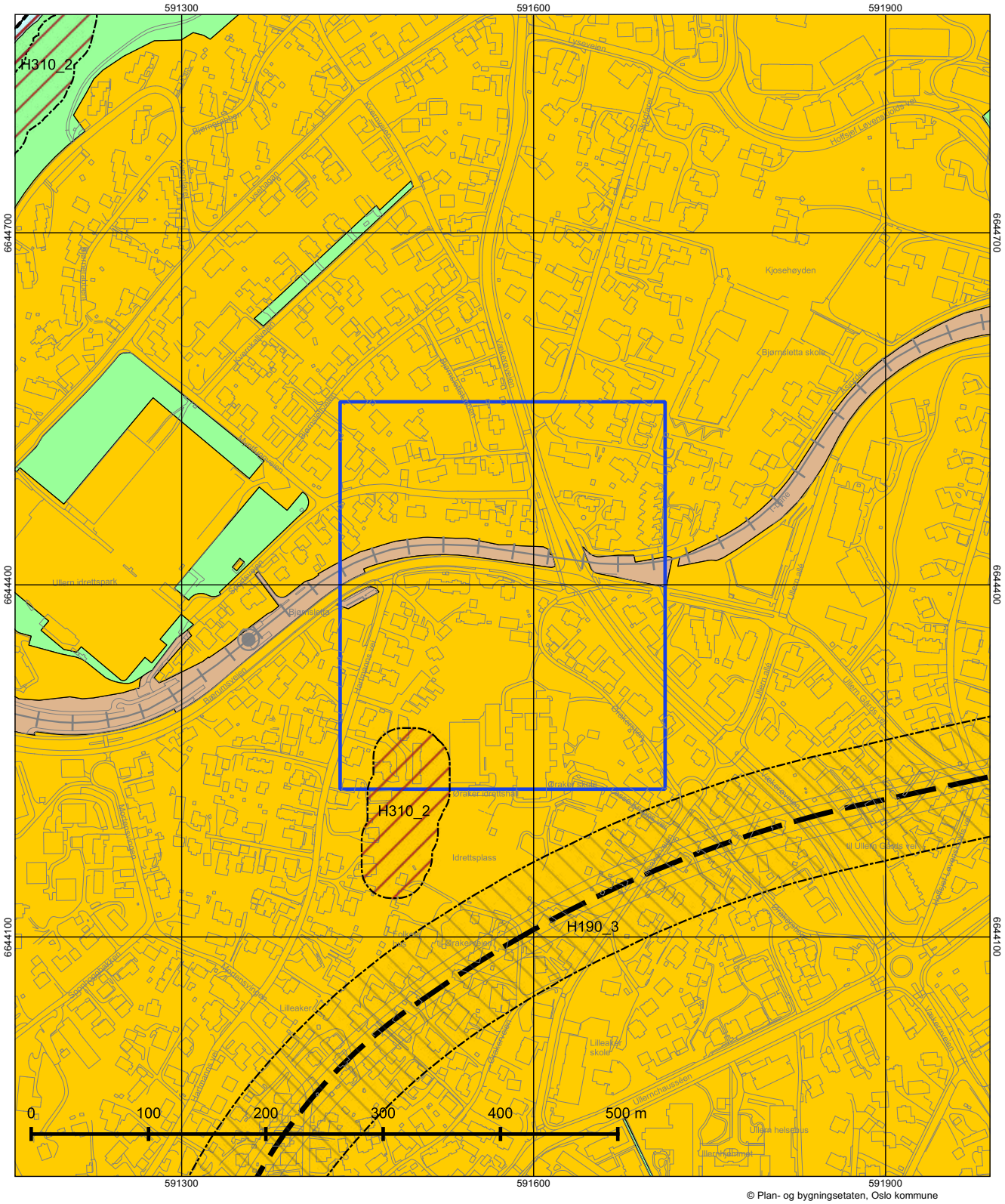
PlottID/Best.nr: 163005/ 86539800
Deres ref.:
Adresse: Bærumsveien 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 10/215

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163005/86539800
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

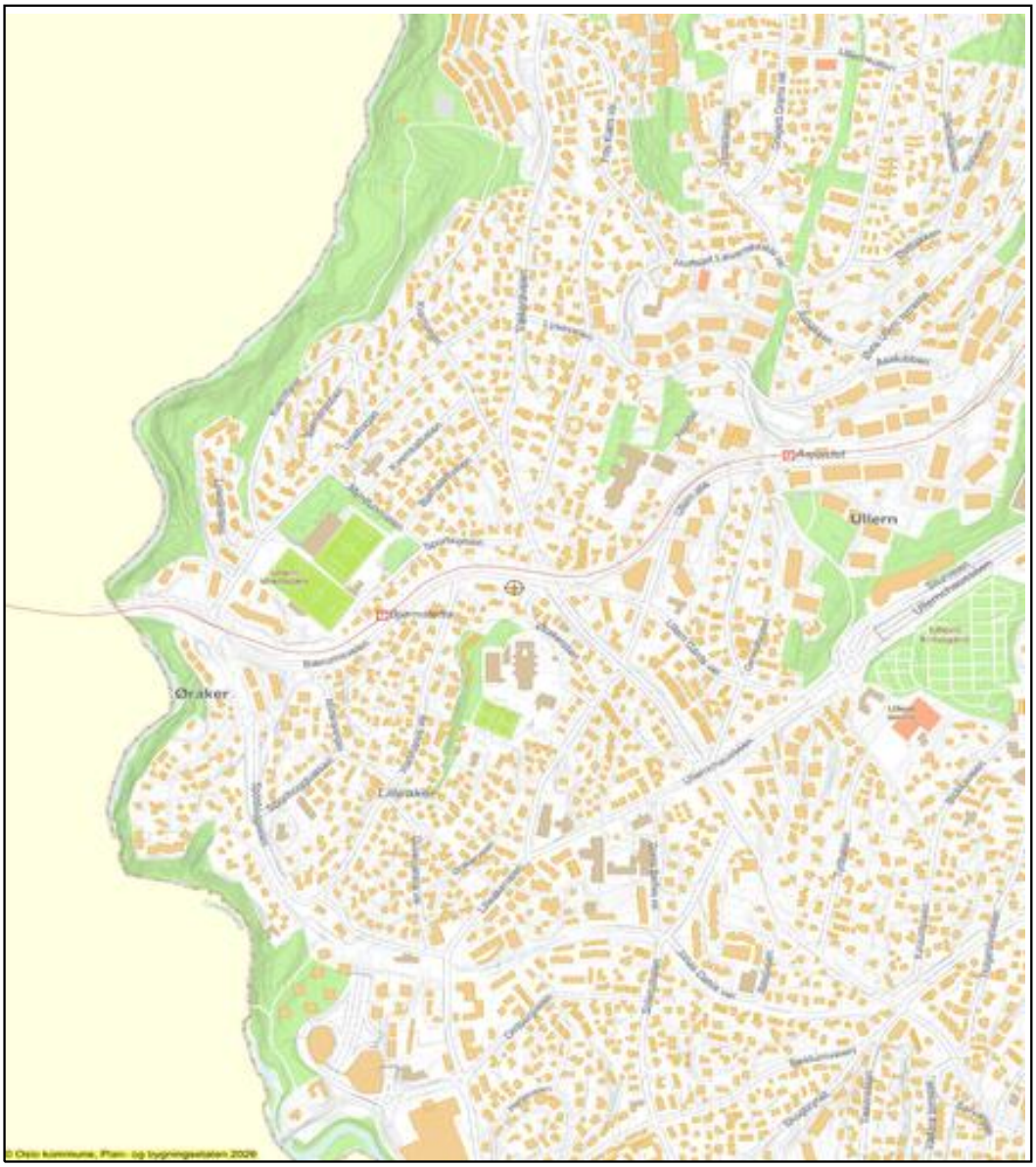
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

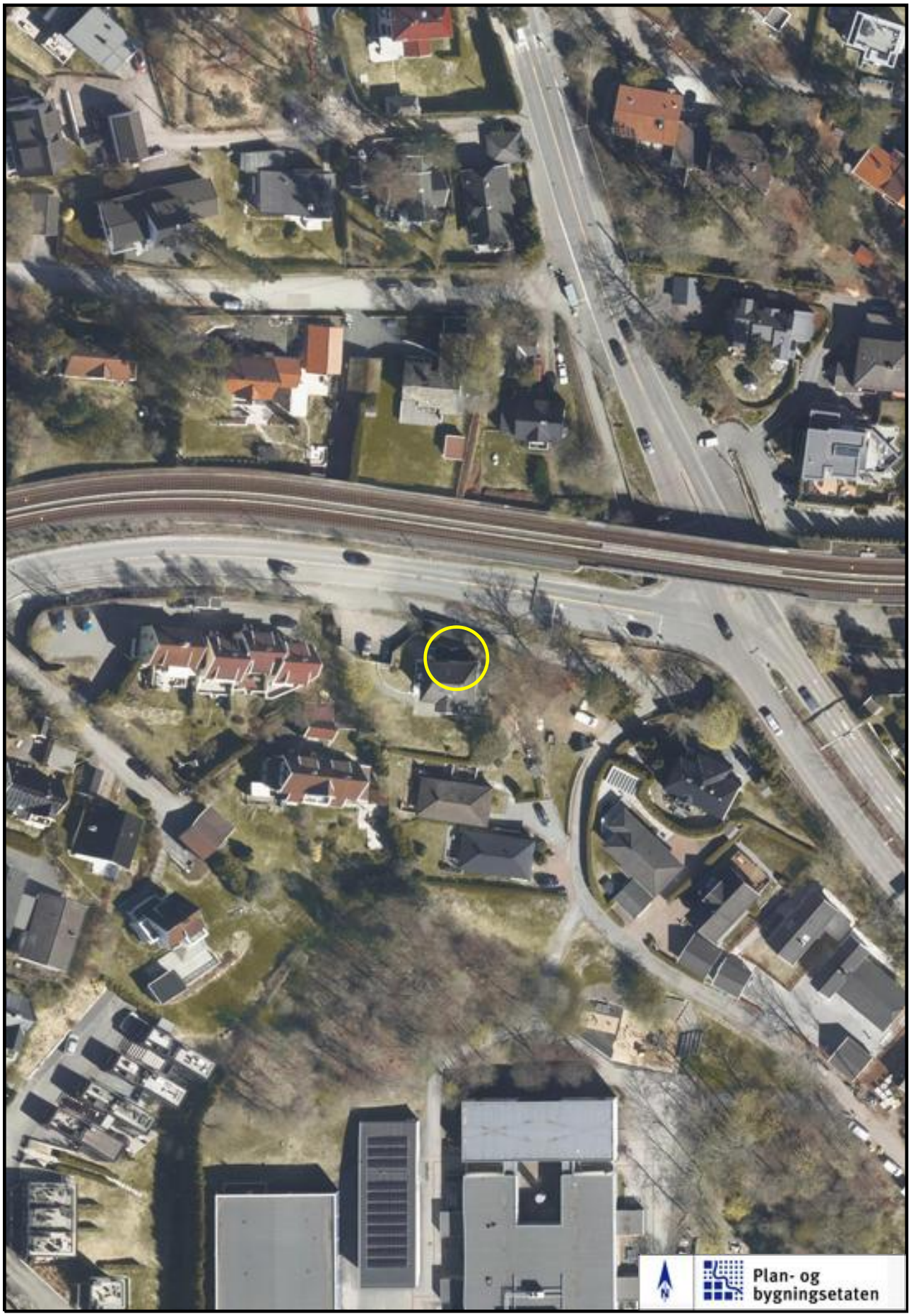
Adr.: Bærumsveien 18

Gnr bnr : 10 / 215

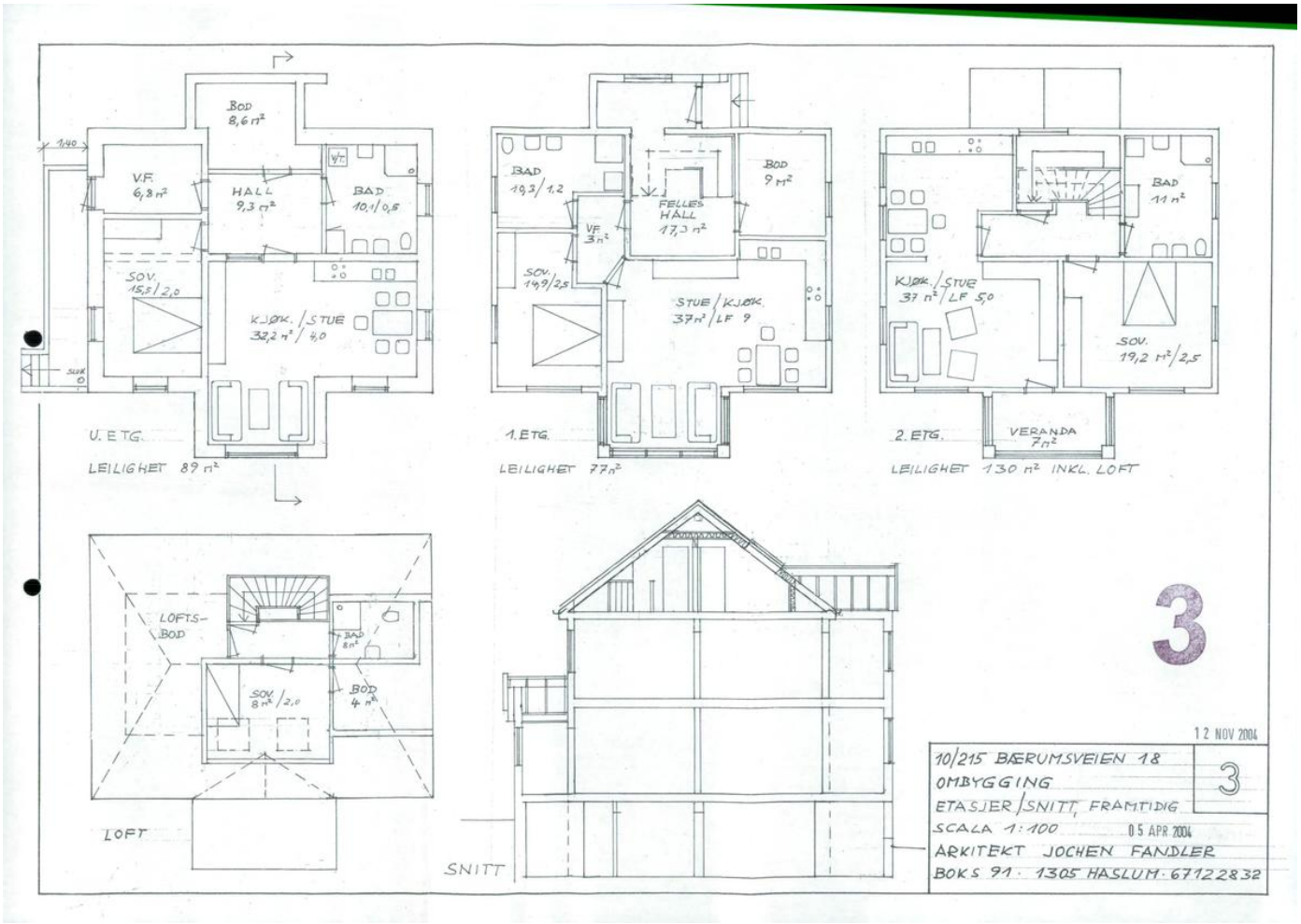


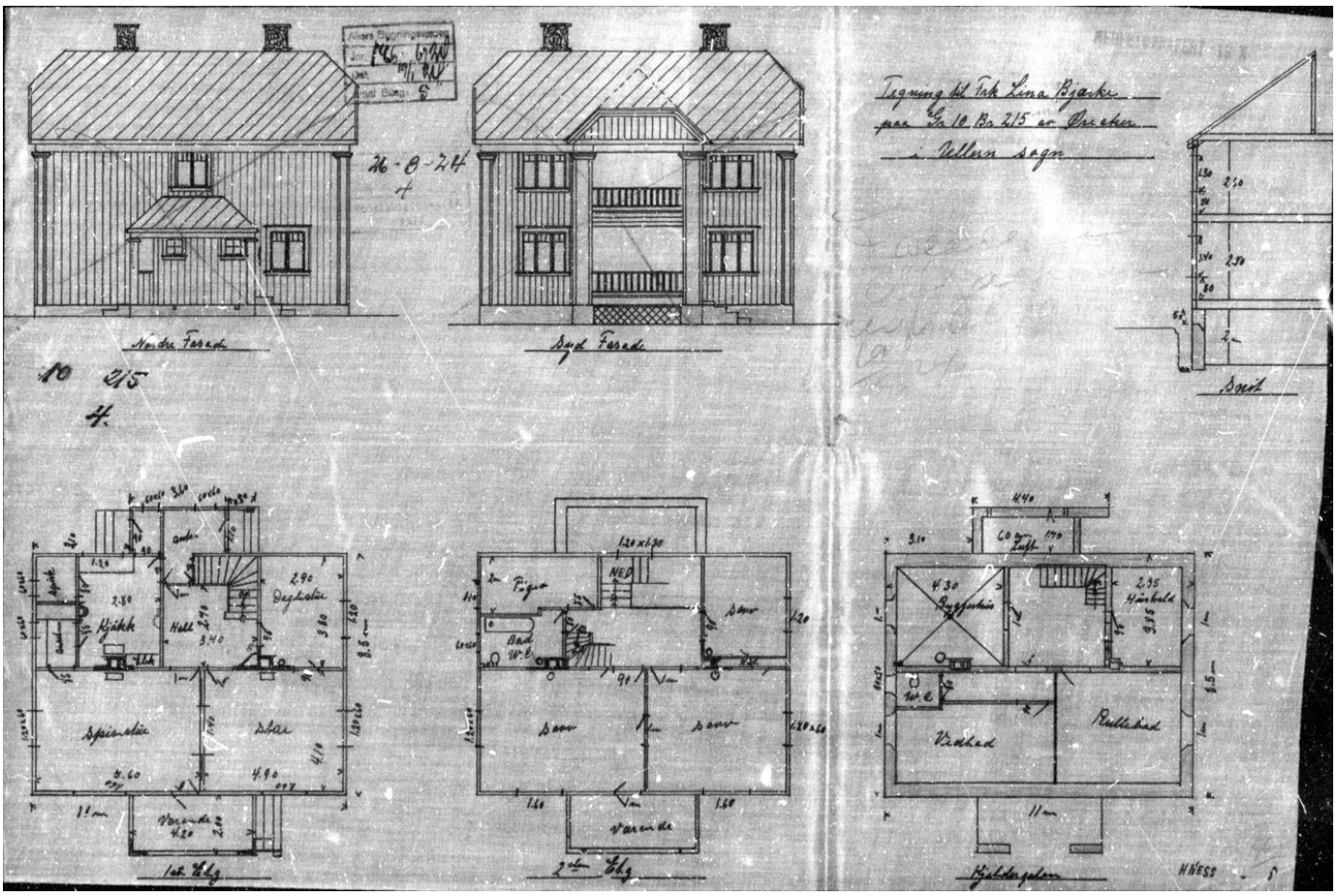
Dato: 14.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Bærumsveien 18 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.09.2026


BOD 8,6 m²
V.F. 6,8 m²
HALL 9,3 m²
BAD 10,1/0,6
SOV. 15,5/2,0
KJØK./STUE 32,2 m²/4,0
U. ETG.
LEILIGHET 89 m²
BAD 10,3/1,2
FELLES HALL 17,3 m²
BOD 9 m²
VF 3m²
SOV. 14,9/2,5
STUE/KJØK. 37m²/LF 9
1. ETG.
LEILIGHET 77m²
BAD 11 m²
KJØK./STUE 37 m²/LF 5,0
SOV. 19,2 m²/2,5
VERANDA 7m²
2. ETG.
LEILIGHET 130 m² INKL. LOFT
LOFTS-BOD
BAD 8m²
SOV. 8m²/2,0
BOD 4m²
LOFT
SNITT
3
12 NOV 2004
10/215 BÆRUMSVEIEN 18
OMBYGGING
ETASJER/SNITT, FRAMTIDIG
3
SCALA 1:100
05 APR 2004
ARKITEKT JOCHEN FANDLER
BOKS 91 1305 HASLUM 67122832


Tegning til Enk Lina Bjarke
paa G. 10 Bn 215 av Onsøen
i Tune sogn
Nordre Fasade
Sydre Fasade
Snitt
1st Etg
2den Etg
Bjelkelagsplan

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/06841-2	John Philip Santillan	24.06.2026

Adresse: Bærumsveien 18
Eiendom: 10/215
Ansvarlig søker: ESMARK GESTALT AS
Tiltakshaver: Malgorzata Miekus-Plusa

Tillatelse til tiltak - Bærumsveien 18 – U0101 - Bæreveggер

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om åpning av bærevegg mellom hall og stue/kjøkken samt endring i bærevegg mellom soverom og vindfang i underetasje leilighet med bolignummer H0101 som vi mottok 11.06.2026. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som våtrom, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter åpning av bærevegg mellom hall og stue/kjøkken samt endring av bærevegg mellom soverom og vindfang i underetasje leilighet med bolignummer H0101, i Bærumsveien 18, i bydel Ullern.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

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

Denne tillatelsen gjelder kun åpning og endring av bæreveggер som vist på godkjent tegning, andre tiltak som er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven må omsøkes separat.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §21-4.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og/eller kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Erklærte ansvarsretter

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Innsending av erklæringer

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om

gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

John Philip Santillan
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Vida Juul Oftebro
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plan kjeller 1

Mottakere:
ESMARK GESTALT AS, Mathias Esmark Tollefsen

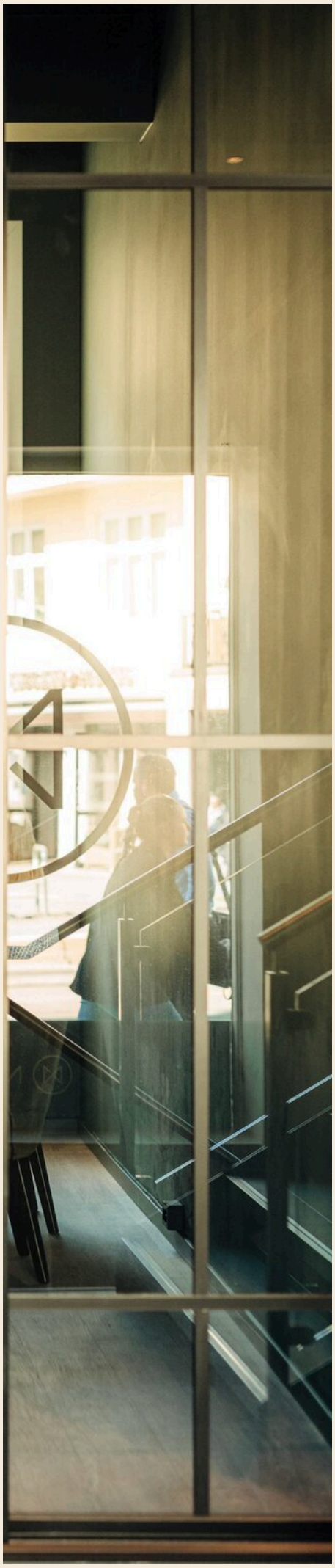
Kopi til:
Malgorzata Miekus-Plusa

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 56-0237/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bærumsveien 18 0284 OSLO
Matrikkel: Gnr 10, bnr 215, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Jan-Petter Solberg Hansen
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
j.hansen@nordvikbolig.no
906 56 346

Fridtjof Schmidt
Eiendomsmegler
Nordvik Bærum
F.schmidt@nordvikbolig.no
948 91 455

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