

Bjørnveien 19B



Velkommen til

Bjørnveien 19B



Salgsoppgaven produsert 2. oktober 2025

Slemdal

Påkostet familiebolig med attraktiv beliggenhet rett ved Holmendammen. Solrik og barnevennlig hage. Garasje. Peis. 2 bad

Prisantydning	16 900 000,-
Omkostninger	423 740,-
Totalpris	17 323 740,-
BRA-i	159 kvm
Totalt BRA	187 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Byggeår	1954

Ansvarlig megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no
Megler	Hannah Westlie Gromholt
Telefon	455 06 664
E-post	h.gromholt@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Påkostet halvpart av vertikaldelt tomannsbolig beliggende, på en høyde, i barnevennlige omgivelser ved Holmendammen. Stor og solrik hage med der barn kan ferdes fritt og trygt. Huset ligger usjenert og skjermet til og har en familievennlig planløsning. Store vindusflater og riktig orientering gir mye naturlig lys inn i huset. Huset gir et svært godt inntrykk og bør sees!

- Påkostet og innholdsrik familiebolig
- 3 soverom og 2 bad + separat toalett og vaskerom
- Stor og idyllisk hage med flotte solforhold
- Garasje med elbillader
- Peis
- Barnevennlig beliggenhet i vakre omgivelser
- Rikelig med lagringsplass med utvendig og innvendige boder samt loft
- Gangavstand til skoler, barnehager, buss, T-bane, Holmenkollen tennisklubb, Heming, Readybanen og Marka

Arealer og innhold

BRA-i:	159 kvm
BRA-e:	28 kvm
Totalt BRA:	187 kvm
TBA:	42 kvm

Beskrivelse

Vertikaldelt tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 28 kvm. Gang, 2 boder, vaskekjeller.
Total BRA: 28 kvm.

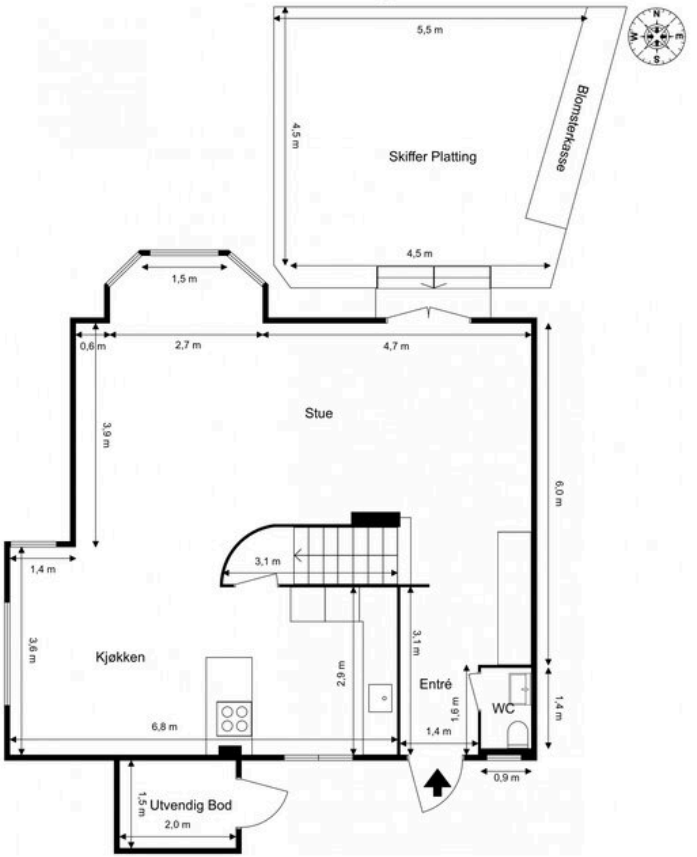
1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré/gang, toalettrom, stue og kjøkken.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 39 kvm. Sørvendte plattinger av skiferstein på 24 kvm og 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, 3 soverom og 2 bad.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 3 kvm. Sørvendt balkong ca. 3 kvm som er etablert over underliggende karnapp i stue.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Garasje.
Total BRA: 25 kvm.

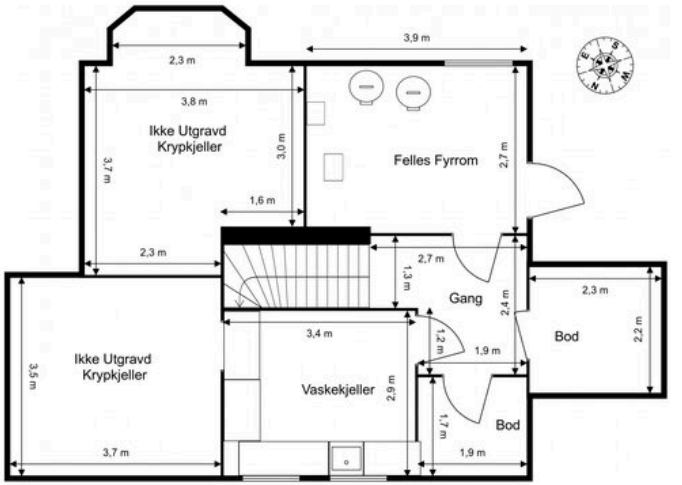
Bjørnveien 19B

1. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Bjørnveien 19B
Kjeller

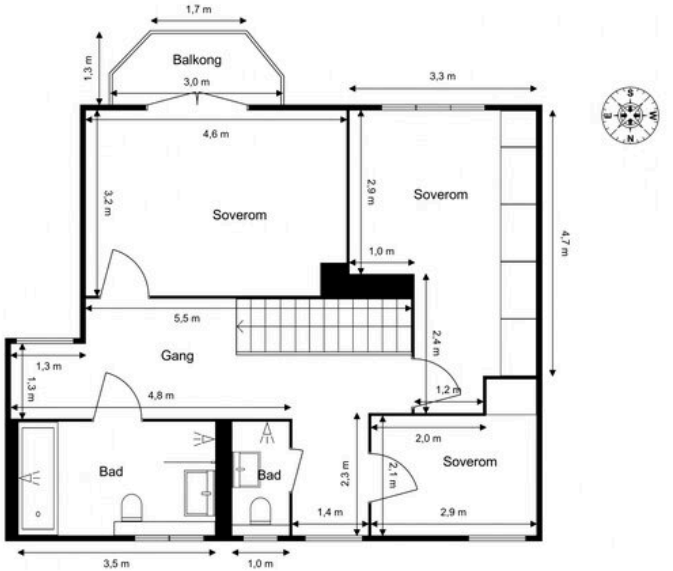


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Bjørnveien 19B

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet












































































makita






19



Informasjon

Bjørnveien 19B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0778/24

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bjørnveien 19B, 0774 OSLO
Gnr 27, bnr 1262 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ingvild Schistad
Erik Follestad

Kjøpesum og omkostninger
16 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
422 500,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
423 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
442 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 323 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 342 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1954

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 159 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 42 kvm

Beskrivelse:
Vertikaldelt tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 28 kvm. Gang, 2 boder, vaskekjeller.
Total BRA: 28 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré/gang, toalettrom, stue og kjøkken.
BRA-e: 3 kvm. Utvendig bod.

Total BRA: 71 kvm.
TBA: 39 kvm. Sørvendte plattinger av skiferstein på 24 kvm og 15 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Gang, 3 soverom og 2 bad.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 3 kvm. Sørvendt balkong ca. 3 kvm som er etablert over underliggende karnapp i stue.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 25 kvm. Garasje.
Total BRA: 25 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Ikke målbare arealer:
I tillegg til ovennevnte areal er det en ikke utgravd krypkjeller med et areal på ca. 29 kvm, og ett felles fyrrom på ca. 10 kvm.

Innhold

Flott halvpart av vertikaldelt tomannsbolig – solrikt og barnevennlig beliggende på populære Slemdal!

Velkommen til en moderne og innholdsrik familiebolig over tre plan, rolig og solrikt beliggende i et attraktivt boligområde. Boligen fremstår som velholdt og oppgradert, og passer perfekt for barnefamilier som ønsker en funksjonell og komfortabel hverdag i grønne omgivelser – med kort vei til både natur og byliv.

Planløsningen er godt utnyttet og inneholder: Entré/gang, separat toalett, kjøkken, romslig stue med tofløyet dør ut til plattinger og hage, tre soverom, to bad, vaskekjeller, gang og to boder. Fra hovedsoverommet i 2. etasje er det også utgang til en sørvendt balkong på ca. 3 m^2. Det er etablert to flotte, sørvendte skiferplattinger på henholdsvis ca. 24 og 15 m^2 – perfekte uteplasser for både avslapning og sosiale sammenkomster. I tillegg medfølger utvendig bod – praktisk til oppbevaring av dekk, ski og hageutstyr.

Boligen har gjennomgått en vesentlig overflateoppussing de siste årene, med modernisering av overflater og oppgradering av flere rom og utstyr i både 1. og 2. etasje. Resultatet er et hjem med lyse, moderne løsninger og en gjennomført stil.

Her får du en moderne og funksjonell bolig med mange kvaliteter – og ikke minst flotte utearealer for både små og store.

Takhøyder:
Takhøyde i kjeller måles til ca. 2,05m. Høyeste takhøyde i 1. etasje måles i stuen til ca. 2,48m, mens laveste takhøyde måles i karnapp i stuen til ca. 2,28m. Høyeste takhøyde i 2. etasje måles på soverom til ca. 2,44m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak i gang til ca. 1,59m.

1. ETASJE
Etasjen inneholder entré/gang, toalettrom, stue og kjøkken. Bod med adkomst fra utsiden av huset.

Entré/gang:
Lys og innbydende entré med flislagt gulv (60x60 cm) og behagelig gulvvarme. Veggene er malt i lyse farger, og taket har downlights. Plassbygd garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass, og det er god plass til kommode, skohylle eller annet ønsket møblement. Entréen er både praktisk og romslig, og gir et godt førsteinntrykk.
Ny inngangsdør fra Swedoor med Yale Doorman.

Toalett:
Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, tapet på veggene, samt malt overflate og downlights i taket. Rommet er utstyrt med mekanisk avtrekk, veggmontert WC og et stilrent 40 cm bredt servantskap med profilert front og frostet glass servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Tapwell. Toalettrommet ble totalrenovert av Norsk Rørservice i 2024.

Stue:
Romslig stue i en delvis åpen løsning med kjøkkenet, som gir en sosial og luftig atmosfære. Rommet har rikelig med naturlig lys fra tre sider, og det er god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og en stor spisegruppe. Gulvet er belagt med 1-stavs parkett, og veggene samt himlingen har en pusset og malt overflate. En flott peis gir både hyggelig stemning og god varme på kalde vinterdager.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt skiferplatting på ca. 24 kvm, samt en ekstra skiferplatting på ca. 15 kvm i hagen – begge med god plass til utemøblement, grill, solstoler og lignende. Perfekt til å nyte solrike dager i rolige omgivelser.

Kjøkken:
Stort og moderne spisekjøkken med god plass til både matlaging og sosiale sammenkomster. Kjøkkeninnredningen fra Impuls (2021) har slette fronter og en 20 mm tykk steinbenkeplate fra Steinriket med underlimt vaskekum i børstet stål. Blandebatteriet fra Tapwell i rustfritt stål har avtakbart munnstykke for ekstra brukervennlighet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn fra eksklusive Gaggenau og platetopp med induksjon, wifi og mekanisk avtrekk. Det er også montert komfyrvakt og lekkasjestopper for økt sikkerhet.

En stilren kjøkkenøy markerer overgangen til spiseområdet og gir både ekstra benke- og oppbevaringsplass. Her er det rikelig med skapplass, samt god plass til et stort spisebord. Gulvet er belagt med 1-stavs parkett, og både vegger og himling har en pusset og malt overflate. Oppvarming via radiator.

Utvendig bod:
Boden har egen adkomst fra utsiden og egner seg ypperlig som sportsbod eller til oppbevaring av hageutstyr, redskaper og sesongutstyr. Gulvet har asfalt på grunn, ringmur i Leca, og veggene er kledd med ubehandlet og malt panel. Himlingen er belagt med OSB-plater.

2. ETASJE
Etasjen inneholder gang, 3 soverom og 2 bad.

Gang:
Gang med 1-stavs parkett på gulvet og pussete, malte overflater på vegger og i himling. Downlights gir god belysning, og i taket finnes luke med skyvestige til kaldloftet – praktisk for ekstra lagringsplass. I gangen er det også plassert

rørfordelerskap og stoppekraner for badene. Fra gangen er det adkomst til alle rommene i etasjen.

Soverom:
Boligen har tre soverom, alle med 1-stavs parkett på gulv og lyse overflater som gir et moderne og helhetlig uttrykk.
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Herfra er det utgang via tofløyet balkongdør til en sørvendt balkong på ca. 3 kvm – perfekt for en stille morgenkaffe.
Soverom 2 og 3 har også en god størrelse og passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Begge rommene har garderobeskap, og soverom 3 har i tillegg en kombinasjon av tapet og malte flater på veggene.

Bad 1:
Romslig og stilrent baderom pusset opp i 2024 av Norsk Rørservice. Badet har lyse 60x60 cm fliser på gulv med behagelig gulvvarme, samt en kombinasjon av grønne og lyse veggfliser. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med skillevegg i glass og dusjarmatur med både regnfallsdusj og håndusj. I tillegg finnes et frittstående badekar med veggmontert armatur og håndusj. Servantskapet er 90 cm bredt med mørke, profilerte fronter og en slitesterk og eksklusiv benkeplate i kompositt, toppet med en rund servant i glass og vegghengt ettgreps armatur. Malt himling med innfelt LED-lysstripe og mekanisk avtrekk bidrar til et funksjonelt og delikat helhetsinntrykk.

Bad 2:
Lekkert og plassutnyttende baderom pusset opp i 2024 av Norsk Rørservice. Rommet er innredet med lyse 60x60 cm fliser på gulv med gulvvarme, samt en kombinasjon av grønne og lyse rektangulære veggfliser. Dusjnisjen har veggmontert dusjarmatur med både regnfallsdusj og håndusj, og badet er ellers utstyrt med veggmontert toalett og mekanisk avtrekk. Servantskapet er 60 cm bredt med profilerte fronter, og benken er i 12 mm slitesterk kompositt med en rund servant i mørkt glass og et vegghengt ettgreps armatur. Malt himling med innfelt LED-lysstripe sørger for et stilrent preg.

KJELLERETASJE
Etasjen inneholder gang, 2 boder og vaskekjeller.

Gang:
Gang med malt gulv, malt muroverflate på vegger og malt betong i himling. Rommet har adkomst til øvrige kjellerrom og inneholder sikringsskap samt trapp opp til hovedetasjen.

Bod:
Kjelleren har to romslige boder som gir god lagringsplass. Begge rommene har malte gulvflater, malt muroverflate på vegger og malt betong i himling. Praktisk for oppbevaring av alt fra sesongutstyr til ekstra møbler og esker.

Vaskekjeller:
Funksjonell vaskekjeller med betong på gulv, malt muroverflate på vegger og malt betong i himling. Rommet er utstyrt med dobbel vaskekum i granitt og vegghengt to-greps blandebatteri i rustfritt stål. Det er opplegg for vaskemaskin, tilgang til stoppekraner og luke til krypkjeller – alt samlet i et praktisk bruksrom.

Felles fyrrom (ikke en del av boligareal men ett felles areal på ca. 10 kvm): Malt overflate på gulv og pusset overflate på vegger. Malt betong i himling. Varmtvannsbereder, stoppekraner, el-kjele og oljefyr på parafinolje.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Drenering.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.
Anbefalte tiltak: Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. For å få TG-0 eller TG-1 må dreneringen oppgraderes, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si eksakt.

- Grunnmur og fundament.
Det registreres enkelte riss/ sprekker i grunnmuren og noe avskalling i puss.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

- Krypkjeller.
Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling. Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres avskalling i dekke på grunn av rust i armering som oppstår på grunn av et fuktig miljø i krypkjelleren. Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 75,4% RF. Ved stikktakninger i trevirke i krypkjeller måles fuktprosent på 19,7%. Verdiene viser fare for mugg.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere plast mot grunn og sikre fortsatt god ventilering, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

- Støttemur.
Det registreres sprekker i Støttemur av betong ved rekkverksstål.
Anbefalte tiltak: Utbedring av riss/sprekker i støttemur bør påregnes.

- Rom under terreng.
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det ble rutinemessig søkt etter fukt på vegger mot grunnen med fuktindikator (overflatesøk med MMS2). Målingene viste utslag utenfor normale verdier på befaringstidspunktet i nedre del av kjellervegger og kjeller gulv.
Anbefalte tiltak: Kjelleren fungerer til dagens bruk. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Lagring av fuktømfintlige varer frarådes.

- Balkong, terrasse, platting: Sørvendt balkong.
Balkongen er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen er bygget opp. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling. Rekkverk er lavt (ca. 83cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om

utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet. Det registreres rust på rekkverk Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.
Anbefalte tiltak: For å bedre personsikkerheten anbefaler takstmann å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selv om det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav. Overflatebehandling, vedlikehold og utbedringer/oppgraderinger bør påregnes.

- Vinduer og dører.
Ytterdør og innvendige dører i 1. og 2.etasje fungerer som tiltenkt. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på eldre vinduer. Det er høy slittasjegrad på eldre vinduer og dører. Eldre vindu på kjøkken har riper i glasset. Det registreres harde og manglende tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres stedvis rust. Enkelte vinduer og eldre dører tar i karm/terskel og har behov for justering/høvling. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på kjellervinduer montert i mur eller under ytterdør.
Anbefalte tiltak: Justeringer/smøring/høvling anbefales. Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

- Yttervegger.
Utvendig panel har slitasje og høy alder. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.
Anbefalte tiltak: Grunnet manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt. Hyppigere vedlikehold og/eller utskiftinger er påregnelig i årene som kommer.

- Loft.
Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner. Manglende eller gammel og redusert dampsperre på varm side i loftsetasjen er den vanligste årsaken til kondensering og dannelse av svertesopp på kalde loft.
Anbefalte tiltak: Takstmann anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid for vurdering av lufting i konstruksjonen. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bør utbedres/etableres og luftingen på loftet forbedres.

- Renner og nedløp.
TG-2 settes pga alder på deler av takrenner og nedløp. Det er ikke etablert nedløp til takrenne på utvendig bod slik at utkast er plassert høyt oppe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og lekkasjer/skader kan oppstå.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere nedløp ved utvendig bod. En utbedring av takrenner bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

- Takkonstruksjon.
Takkonstruksjonen er inspisert fra bakken, fra loft og fra takvinduer på loft. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak: Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

- Taktekking.
Taksteinen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og visuelt fra balkong og loftsvindu. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres råteskader toppbord på tak over utvendig bod. Det registreres skadet takstein ved takvindu. Dette skaper en ekstra belastning på undertak og kan føre til lekkasje.
Anbefalte tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Rengjøring av mosegrodd tak, bytte av skadet takstein og råteskader toppbord bør påregnes.

- Utstyr på tak.
Det er etablert takstige. Det er etablert snøfangere, men det mangler snøfanger på deler av taket.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere snøfangere på taket der dette mangler.

- Etasjeskille og gulv på grunn.
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 597cm(hele rommet) og 4mm over 2m. Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 9mm over en lengde på 798cm(hele rommet) og 6mm over 2m. Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på 456cm(hele rommet) og 2mm over 2m. Gang i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 675cm(hele rommet) og over 2m.
Anbefalte tiltak: Riss/sprekker i kjellergulv stammer trolig tidligere, men bør kontrolleres fra tids til annen for å se om det er utvikling i avvik. Utbeding av avskalling i siporexplate i krypkjeller anbefales.

- Ildsted/Skorstein.
Det er vantilasjonskanal på en side og det er kun 3 sider av røykløpet i teglsteinspipen som skal være tilgjengelig for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker og skader. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Selger informerer at peis sprekker opp litt ved fyring pga kleberstein som utvider seg. Peisen er malt opp etter vinter.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Det bør etableres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget på peisen.

- Trapp.
Innvendig trapper lukkede tretrapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpene. Knirk i trapp mot kjeller. Håndløper på trapp til 2.etasje er flising.
Anbefalte tiltak: Pussing av håndløper i eik anbefales. Håndløper på vegg der det mangler anbefales etablert for å bedre personsikkerheten.

- Avløpsrør.
Avløpsrør fungerer hovedsakelig som tiltenkt. Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger.
Vannrør i 1. og 2.etasje fungerer tilfredsstillende. Fordelerskap er plassert i gang mot lite bad i 2.etasje. Stoppekraner fungerer som tiltenkt. Deler av vannrør i kjeller har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke

registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannbåren varme.
Radiator i stue ble byttet, men er ikke i drift. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det registreres drypplekkasje fra rør i kjeller, og grunnet alder vil det være risiko for mer skader og lekkasjer i tiden som kommer.
Anbefalte tiltak: Utbedring av lekkasjer må påregnes. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere videre tiltak på anlegget.

- Varmesentral.
Det er etablert el-kjele og fyrkjele på parafin. GUP-tank 3000L skiftet i år 2000. Renset og klargjort for bioolje i år 2020, opplyses fra tidligere eier. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.
Anbefalte tiltak: For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

- Våtrom: Stort bad.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. TG-2 settes grunnet Dør med karmer og listverk er plassert i våtsone og vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Jeg registrerer riss/sprekker i flisfuge på kasse til vegghengt toalett, og i overgang gulv/vegger under servant.
Anbefalte tiltak: Badet fungerer til dagens bruk. For å unngå fuktskader ved dør anbefales det å etablere dusjdør mellom dusjsone og dør. Lokal utbedring av flisfuger bør påregnes.

- Våtrom: Lite bad.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dør er med karmer og listverk er plassert i våtsone og vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Anbefalte tiltak: For å unngå fuktskader ved dør og på servantskap over tid anbefales det å etablere dusjdør mellom dusjsone og dør.

- Garasje.
Det registreres avskalling/riss/sprekker på garasje, skade på takrenner, høy slitasjegrad og alder på taktekking og loft komnstruksjon med manglende tilkomst.
Anbefalte tiltak: Utbedring av ovennevnte avvik bør påregnes.

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

Parkering

Det medfølger en dobbelgarasje som deles med nabo i Bjørnveien 17A. Hver bolig disponerer én biloppstillingsplass. Garasjen er utstyrt med leddport i metall, elektrisk portåpner og elbillader. Innvendig har garasjen betonggulv og pussete overflater på både vegger og himling.

Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Innvendig:

2021:
- Kjøkkeninnredning oppgradert.
- Innmat i sikringsskap oppgradert.

2023:
- Gulvavretting (flytsparkling) utført i både 1. og 2. etasje.
- Ny peis murt opp med kleberstein og åpen grue.
- Rehabilitering av alle overflater i 1. og 2. etasje, inkl. rehabgips og malte flater.
- Ny 1-stavs eikeparkett fra Boen lagt i begge etasjer.
- Nye eiketrinn i trapp, ny håndløper i eik samt nytt glassrekkverk.
- Nye innerdører i eik fra Swedoor.
- Radiatorer bygget inn i tilpassede MDF-kasser.
- Satt opp skillevegg mellom hovedsoverom og garderoberom, og etablert ny garderobeløsning.
- Nye terrassebord på balkong.
- To nye bad og toalettrom – totalrenovert 2023/2024 av Norsk Rørservice.

2023–2024: Elektrisk anlegg oppgradert:
- Nytt skjult elektrisk anlegg.
- Nye stikkontakter og brytere fra Elko+ i hele boligen.
- Nye spotter og downlights i begge etasjer, flere med trådløs dimmer.
- Nye jordfeilautomater i sikringsskap.
- Taklamper og belysning etablert i stue, kjøkken, entré og soverom.
- Lampe montert over kjøkkenøy.
- 5 nye utelamper montert.

Kjøkken:
- Ny steinbenkeplate i kompositt fra Steinriket.
- Ny oppvaskkum og armatur fra Tapwell.
- Ny stekeovn fra Gaggenau og vinskap fra Temptech.
- Nytt servantskap og benkeplate i entré/gang.
- Ny inngangsdør fra Swedoor med Yale Doorman.
- Nye håndtak på garderobeskap.

Utvendig:

2024:
- To nye skiferplattinger etablert (ca. 24 og 15 kvm).
- Planert ut tomten for større og flatere gressplen.
- Ferdigplen lagt våren 2024.
- Ny hekk (bøk) plantet, med vanningssystem.
- Nye blomsterbed med kantstein og ny blomsterkasse.

2025:
- Vaskekjeller ble overflatebehandlet, sluk og innredning ble byttet.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 9. september 2023.
- Har du kjennskap til eiendommen? Ja.
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja.

Oppsummert fra selgers egenerklæring:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice har revet og bygd opp 2x bad + toalettrom fra bunn. Arbeidet ble fullført i januar 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice har revet og bygd opp 2x bad + toalettrom fra bunn. Arbeidet ble fullført i januar 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice har revet og bygd opp 2x bad + toalettrom fra bunn. Arbeidet ble fullført i januar 2024.

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?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bråthen Murservice har murt ny peis. arbeid utført desember 2023. Gartnar Helleland har lagt to skiferplattinger i hagen Juli 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestre Aker Elektro: Arbeid utført desember 23-februar24. Kjøkken: Montert vegglamper med trådløs dim Montert spotter i tak med trådløs dim Montert taklampe over spisebord med trådløs dim Montert stikkontakter Stue: Montert spotter i tak med trådløs dim Montert stikkontakter Entré: Montert nye DL Hovedsoverom: Montert taklampe med trådløs dim Montert nye stikkontakter Sov1: Montert spotter med trådløs dim Montert nye stikkontakter sov2: Montert taklampe med bryter Montert nye stikkontakter SG Elektriker AS: Arbeid utført februar 2024 Nye jordfeilautomater sikringsskap. Montering lampe over kjøkkenøy. Odin Elektro: Arbeid utført Juni 2024 Montering av 5stk nye utelamper.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toyota Norge monterte lader i garasjen April 2024.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Svar: Ja.
Beskriv: Fyringen har blitt sjekket av faglærte. Nabo som holder i det.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Gulvavretting har avrettet gulv i begge etasjer. Arbeid utført 11.10.23. Raduta Bygg har gipset vegger, lagt gulv, lagt flis i gang, listet, byttet alle innerdører + ytterdør (swedoor) og malt vegger og himling. arbeider utført oktober 23-januar 24. Steinriket har byttet Benkeplater på kjøkken og i gang + ny oppvaskkum. Arbeid utført januar 2024. Oslo Hageservice etablerte bøkehekk, planerte ut hagen, etablerte gressplen, vanningssystem til hekk og kantstein til blomsterbed. Nytt blandebatteri monter av Norsk Rørservice. Ny stekeovn og vinskap 2024 Innstallert oppgradert alarmsystem og Yale doorman. Alle innerdører + ytterdør er byttet i 2024. Radiatorer er bygd inn i MDF.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Peis sprekker opp litt ved fyring pga kleberstein som utvider seg. Peisen er malt opp etter vinter.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja.
Beskriv: Murpuss har skallet av ved garasje.

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.
Svar: Ja.
Beskriv: observert en brunrotte i blomsterbed.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja.
Beskriv: Radiator i karnapp er ikke koblet til.

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?
Svar: Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble utført arealoppmåling i forrige salgsoppgave.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Svar: Ja.
Beskriv: Nabo i Bjørnveien 13B har søkt og fått godkjent påbygg. Ble søkt om for flere år siden.

For nærmere informasjon se egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig:
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig er oppført over tre plan, i to etasjer over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak i trekonstruksjon og er tekket med tegl-takstein. Etasjeskillere er betongdekkei 1.etasje og Siporexdekke mot krypkjeller, trebjelkelag i 2.etasje. Vinduer med koblet glass, 2+1-lags glass, 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Garasje:
Garasje er oppført i én etasje. Betong på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og lecastein, og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med papp.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin følger ikke.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Pendellampe over kjøkkenøy.
- Lampe over spisebord.
- Lamper over kjøkkenvask.
- Hyller på kjøkken og spisestue.
- Lamper soverom.
- Tv på hovedsov.
- Bilder.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjennelse fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspliktig. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til 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 http://www.nrpa.no

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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:
- Elektrisk gulvvarme, radiatorer og peis.

Det er etablert el-kjele og fyrkjele for parafin. GUP-tank på 3 000 liter ble skiftet i 2000, og anlegget ble renset og klargjort for bioolje i 2020, ifølge tidligere eier. Fyringsanlegget deles med nabo i Bjørnveien 19A, og kostnadene til olje deles.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13.845 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 519,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Vann-og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og feie- og tilsynsgebyr.
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11.748,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 515,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 1.190,- pr mnd.
- Brøyting og snørydding av stikkvei til garasje kr. 3.595,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 7 510,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 396 093,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 280 133,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind forsikring

Polisenr: 31134789

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 600 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, vakre trær, blomsterbed og en skiferlagt sti som slynger seg rundt huset. Med sin gode størrelse, inngjerding og solrike beliggenhet byr hagen på rikelig plass for lek og aktiviteter året rundt. Her kan lange sommerdager nytes i fredelige og grønne omgivelser.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bjørnveien 19B har en attraktiv og rolig beliggenhet i et veletablert boligområde på Slemdal. Boligen ligger tilbaketrukket i en stikkvei, skjermet for gjennomgangstrafikk – et ideelt sted for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig stille og grønt. Området er svært barnevennlig, med kort vei til både lekeplasser, barnehager og skoler.

I umiddelbar nærhet finner du Holmendammen med store grøntarealer, parkmiljø og fiskemuligheter, samt idylliske turveier som fører deg videre inn i Nordmarkas fantastiske løype- og turterreng. Herfra har du tilgang til milevis med tur- og skiløyper, sykkelstier, badevann og populære utfartssteder. Det er også kort vei til Holmenkollen nasjonalanlegg, Tryvann skisenter og klatrepark. Heming idrettslag ligger i nærheten og tilbyr et bredt aktivitetstilbud innen blant annet fotball, tennis, langrenn og friidrett. Gressbanen byr på skøytebane om vinteren og det er kort vei til Bogstad golfbane.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Coop Extra og Kiwi Slemdal, Matkroken på Gressbanen eller Joker med utvidet åpningstid. Slemdal og Vinderen har et variert tilbud av butikker, vinmonopol, treningssenter og øvrige servicetilbud. For et enda bredere utvalg ligger både Røa senter og CC Vest innen kort kjøreavstand.

Det er gode kollektivforbindelser i området, med kun ca. 3 minutters gange til bussholdeplass i Dalsveien (buss 46), samt ca. 10 minutters gange til både Slemdal T-banestasjon og Holmendammen bussholdeplass (buss 45). Eiendommen har gangavstand til Slemdal og Holmen barneskole, Midtstuen ungdomsskole og Oslo Montessoriskole, i tillegg til flere videregående skoler og et godt utvalg av både kommunale og private barnehager.

Skoler og barnehager

Bjørnveien sokner til Slemdal barneskole. Skolegrensene er veiledende og revideres av Utdanningsetaten hver høst. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke med skolesjefens kontor og/eller

bydelsadministrasjonen. Se forøvrig vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for selve oppføringen, men det foreligger en approbasjon for oppføring av tomannsbolig datert 29.10.1954.

Videre foreligger det:
- Ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, samt utvidelse av baderom datert 12.09.2011. Arbeidet omfattet ombygging og rehabilitering av våtrom hvor deler av bod ble innlemmet i nytt bad og det ble satt inn ett nytt vindu.
- Melding om ferdig byggearbeid for dobbeltgarasje på gnr. 27, bnr. 861 datert 04.06.1958. Garasjen ligger delvis på denne tomten og delvis på nabotomten i Bjørnveien 17A.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Inndeling av kjeller stemmer ikke overens med byggetegninger.
Byggetegningene av kjelleren har utydelig skrift og er derfor vanskelig å tyde.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i 1.etasje. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger gjennom reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, revidert 12.06.2013 og 17.03.2015.

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

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

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

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke

innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Plan/byggesaker i nærområdet:

Saksnummer 201903912 - Byggesak: Bjørnveien 13 B - Bruksendring av underetasjen fra tilleggsdel til hoveddel.
Status: Tillatelse gitt.

Saksnummer 202305405 - Byggesak: Bjørnveien 13 B - Påbygg og fasadeendring.
Status: Tillatelse gitt.

Saksnummer 202461041 - Byggesak: Bjørnveien 15 B - Tilbygg, bruksendring, fasadeendring og riving.
Status: Rammetillatelse gitt.
Eksisterende tilbygg i én etasje tilhørende Bjørnveien 15 B skal rives og erstattes med nytt tilbygg i tre etasjer (inkludert kjeller). Tilbygget har et fotavtrykk på 25,2 m2.

Saksnummer 202304272 - Byggesak: Bjørnveien 14 - Etablering av svømmebasseng.
Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Saksnummer 202104779 - Byggesak: Dalsveien 50 - Oppføring av dobbeltgarasje, hagestue, svømmebasseng og levegg.
Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Saksnummer 202103344 - Byggesak: Tråkka 10 - Bruksendring av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel.
Status: Tillatelse gitt.

Saksnummer 202204462 - Byggesak: Bamseveien 4 - Riving og oppføring av enebolig, dobbeltgarasje og bod. Status: Endret tillatelse gitt.
Saksnummer 202455424 - Byggesak: Bamseveien 4 - Etablering av svømmebasseng. Status: Tillatelse gitt.

Saksnummer 200905136 - Byggesak: Bjørnveien 3 - Tilbygg samt innvendig ombygging bolig.
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Saksnummer 202111333 - Byggesak: Dalsveien 43 E-H - Oppføring av rekkehus med fire boliger, garasjer og støydempende gjerde mot vei.
Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Saksnummer 202112767 - Byggesak: Dalsveien 45 A - Riving av enebolig, garasje og bod. Status: Igangsettingstillatelse gitt.
Saksnummer 202305924 - Byggesak: Dalsveien 45 B - Oppføring av to tomannsboliger - Hus 2-3 og 4-5. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.
Saksnummer 202305921 - Byggesak: Dalsveien 45 B - Oppføring av enebolig og tomannsbolig - Hus 6-7 og 8. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

For mer 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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

05.03.1958 - Dokumentnr: 2493 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301, GNR: 27, BNR: 873

Eiendommen ble utskift fra gnr. 27, bnr. 873 (Bjørnveien 19) den 05.03.1958. Det er tinglyst 5 servitutter før utskillelsen. Disse omhandler blant annet bestemmelse om vann/kloakkledning, veg, gjerde, regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn, bestemmelse om bebyggelse, bruksendring og adkomstrett.

1955/47-1/105 04.01.1955 Bestemmelse om vann/kloakkledning.

1955/732-1/105 20.01.1955 Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Utdrag fra servitutt:
Bjørneveien 19 godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 meter bred kjørebane. Eierne er forpliktet til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veien med kloakk langs tomta i inntil 8 meters bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunn tilskjøtet kommunen, overtar grunneier veiens vedlikehold. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.

1956/5855-1/105 23.05.1956 Bestemmelse om vann- og kloakkledning
Med flere bestemmelser

1957/8967-1/105 06.08.1957 Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om bruksendring
Gjelder denne registerenheten med flere

1957/13037-1/105 26.10.1957 Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Utdrag fra servitutt:
I forbindelse med delingen av eiendommene Bjørnveien 19B og 19, som er bebygget med en tomannsbolig, forplikter eierne seg overfor bygningsrådet og hverandre til å følge følgende bestemmelser:
1. Utvendige arbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av én bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.
2. Eierne av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til atkomst til annen del av eiendommen etter oppdeling for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen, samt når som helst adgang til felles fyrrom og brenselsrom i kjeller.
3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdeling skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
4. Eierne skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevd.
5. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å

få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.
6. Eierne er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

EIENDOMMENS RETTIGHETER:

28.09.2020 - Dokumentnr: 3088947 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 873
Bruk av bil tillates kun til av-/pålessing
Utdrag fra servitutt:
Den som til enhver tid eier gnr. 27, bnr. 1262 (denne eiendommen/Bjørnveien 19B), skal ha rett til gangadkomst over eiendommen gnr. 27, bnr. 873 (Bjørnveien 19). Bruk av bil over Bjørnveien 19 tillates kun til av-/pålessing, og all parkering skal skje i dobbeltgarasjen på bnr. 1262.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Nordvik grunnpakke kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3900 per stk.

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 2. oktober 2025

Ansvarlig megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 93428550

Megler

Hannah Westlie Gromholt, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45506664

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Bjørnveien 19B

Bjørnveien 19B

Nabolaget Østre Holmen - vurdert av 121 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Slemdal skole (1-7 kl.)	576 elever, 34 klasser	11 min 0.8 km
Holmen skole (1-7 kl.)	543 elever, 32 klasser	14 min 1 km
Svendstuen skole (1-7 kl.)	384 elever, 15 klasser	19 min 1.5 km
Ris skole (8-10 kl.)	730 elever, 52 klasser	22 min 1.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	517 elever, 25 klasser	24 min 1.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min 2.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	7 min 3.4 km

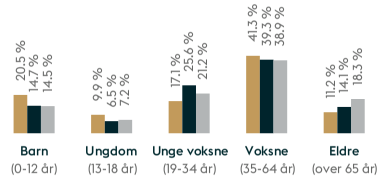
Offentlig transport

Bjørnveien	Linje 46	3 min 0.2 km
Slemdal	Linje 1	12 min 0.9 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	5 min 3.3 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	9 min 3.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 12.1 km

Barnehager

Villa Utsikten Frilufts- og id...	27 barn	6 min 0.4 km
Holmen Kanvas-barnehage (1-5 å...	44 barn	9 min 0.7 km
Giske barnehage (2-5 år)	16 barn	9 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Holmen	1 921	756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Slemdal skole	11 min
Gressbanen	15 min
Heming Treningssenter	18 min
SATS Vinderen	20 min

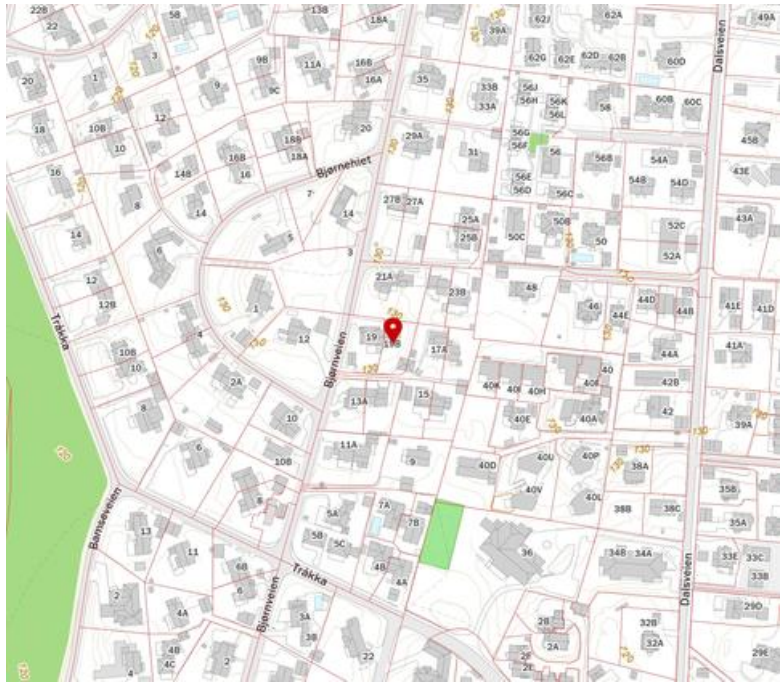
«Nærhet til Marka, sentrum, sjøen. Stille område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Gateparkering
Lett 86/100



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 2024

Bjørnveien 19B
0774 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 1954
BRA: 162 m^2
BRA-i: 159 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
7	7	23	0	1

Supertakst
GNR: 27 BNR: 1262
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Bjørnveien 19B
0774 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29973

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.
For å få TG-0 eller TG-1 må dreneringen oppgraderes, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si eksakt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres enkelte riss/ sprekker i grunnmuren og noe avskalling i puss.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Krypkjeller

Oppsummering

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
Det registreres avskalling i dekke på grunn av rust i armering som oppstår på grunn av et fuktig miljø i krypkjelleren.

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 75,4% RF
Ved stikktakninger i trevirke i krypkjeller måles fuktprosent på 19,7%.
Verdiene viser far for mugg.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen,
innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktinnhold kan gi skader i konstruksjoner slik som etasjeskiller, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn og sikre fortsatt god ventilering, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker i Støttemur av betong ved rekkverksstål.

Anbefalte tiltak

Utbedring av riss/sprekker i støttemur bør påregnes.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt på vegger mot grunnen med fuktindikator (overflatesøk med MMS2).
Målingene viste utslag utenfor normale verdier på befaringstidspunktet i nedre del av kjellervegger og kjeller gulv.
Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti da det blant annet er begrenset hvor dypt instrumentet kan måle, og hvordan det reagerer på ulike materialer og konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Kjelleren fungerer til dagens bruk.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Lagring av fuktømfintlige varer frarådes.

Balkong, terrasse, platting: Sørvendt balkong

Oppsummering

Balkongen er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen er bygget opp.
Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Rekkverk er lavt (ca. 83cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Det registreres rust på rekkverk

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

Anbefalte tiltak

For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.

Overflatebehandling, vedlikehold og utbedringer/oppgraderinger bør påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Ytterdør og innvendige dører i 1. og 2.etasje fungerer som tiltenkt.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på eldre vinduer.
Det er høy slittasjegrad på eldre vinduer og dører.
Eldre vindu på kjøkken har riper i glasset.
Det registreres harde og manglende tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres stedvis rust.
Enkelte vinduer og eldre dører tar i karm/terskel og har behov for justering/høvling.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på kjellervinduer montert i mur eller under ytterdør.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring/høvling anbefales.
Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig panel har slitasje og høy alder.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak

Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.

Hyppigere vedlikehold og/eller utskiftinger er påregnelig i årene som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.
Manglende eller gammel og redusert dampsperre på varm side i loftsetasjen er den vanligste årsaken til kondensering og dannelse av svertesopp på kalde loft.

Anbefalte tiltak

Jeg anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid for vurdering av lufting i konstruksjonen
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bør utbedres/etableres og luftingen på loftet forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 settes pga alder på deler av takrenner og nedløp.
Det er ikke etablert nedløp til takrenne på utvendig bod slik at utkast er plassert høyt oppe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og lekkasjer/skader kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere nedløp ved utvendig bod.
En utbedring av takrenner bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen er inspisert fra bakken, fra loft og fra takvinduer på loft.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Taksteinen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og visuelt fra balkong og loftsvindu.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Det registreres råteskader toppbord på tak over utvendig bod.
Det registreres skadet takstein ved takvindu. Dette skaper en ekstra belastning på undertak og kan føre til lekkasje.

Anbefalte tiltak

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

Rengjøring av mosegrodd tak, bytte av skadet takstein og råteskader toppbord bør påregnes.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert takstige.
Det er etablert snøfangere, men det mangler snøfanger på deler av taket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere snøfangere på taket der dette mangler.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 597cm(hele rommet) og 4mm over 2m.
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 9mm over en lengde på 798cm(hele rommet) og 6mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på 456cm(hele rommet) og 2mm over 2m.
Gang i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 675cm(hele rommet) og over 2m.

TG-2 settes grunnet registrert riss/avskalling på kjellergulv, og grunnet avskallinger i siporexplate i krypkjeller under stue og kjøkken.

Det registreres rystelser i gulv ved kjøkken.
Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak

Riss/sprekker i kjellergulv stammer trolig tidligere, men bør kontrolleres fra tids til annen for å se om det er utvikling i avvik.

Utbeding av avskalling i siporexplate i krypkjeller anbefales.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er vantilasjonskanal på en side og det er kun 3 sider av røykløpet i teglsteinspipen som skal være tilgjengelig for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker og skader.
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.
Selger informerer at peis sprekker opp litt ved fyring pga kleberstein som utvider seg. Peisen er malt opp etter vinter.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Det bør etableres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget på peisen.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapper lukkede tretrapper.
Det mangler håndløper i trappeløpet. Det er krav til håndløper/rekkverk på begge sider i innvendige trapper.
Knirk i trapp mot kjeller.

Anbefalte tiltak

Håndløper på vegg der det mangler anbefales etablert for å bedre personsikkerheten.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør fungerer hovedsakelig som tiltenkt.
Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør i 1. og 2.etasje fungerer tilfredsstillende.

Fordelerskap er plassert i gang mot lite bad i 2.etasje.
Stoppekraner fungerer som tiltenkt.
Deler av vannrør i kjeller har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannbåren varme

Oppsummering

Radiator i stue ble byttet, men er ikke i drift.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det registreres drypplekkasje fra rør i kjeller, og grunnet alder vil det være risiko for mer skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utbedring av lekkasjer må påregnes.
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere videre tiltak på anlegget.

Til informasjon: Det må tas egne forhåndsregler ved fjerning av eldre isolasjon på vannrør da disse kan inneholde asbest.

Varmesentral

Oppsummering

Det er etablert el-kjele og fyrkjele på parafin.

GUP-tank 3000L skiftet i år 2000.
Renset og klargjort for bioolje i år 2020, opplyses fra tidligere eier.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Våtrom: Stort bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
TG-2 settes grunnet Dør med karmer og listverk er plassert i våtsone og vil ikke tåle belastningen av fritt vann.
Jeg registrerer riss/sprekker i flisfuge på kasse til vegghengt toalett, og i overgang gulv/vegger under servant.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk.
For å unngå fuktskader ved dør anbefales det å etablere dusjdør mellom dusjsone og dør.
Lokal utbedring av flisfuger bør påregnes.

Våtrom: Lite bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Dør er med karmer og listverk er plassert i våtsone og vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

For å unngå fuktskader ved dør og på servantskap over tid anbefales det å etablere dusjdør mellom dusjsone og dør.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Det registreres avskalling/riss/sprekker på garasje, skade på takrenner, høy slitasjegrad og alder på taktekking og loft komnstruksjon med manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte avvik bør påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Innmat i sikringsskap ble oppgradert i 2021 og i 2024.
Sikringsskap er plassert i gang i kjeller.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Inndeling av kjeller stemmer ikke overens med byggetegninger.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i 1.etasje. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2025

Rapportdato
30.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Erik Follestad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Ingvild Schistad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **Sebastian@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørnveien 19B, 0774 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **27** Bruksnr: **1262** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1954** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et valmtak i trekonstruksjon og er tekket med tegl-takstein. Etasjeskillere er betongdekkei 1.etasje og Siporexdekke mot krypkjeller, trebjelkelag i 2.etasje. Vinduer med koblet glass, 2+1-lags glass, 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig er oppført over tre plan, i to etasjer over kjeller og krypkjeller. Boligen inneholder entre/gang, toalettrom, kjøkken, 3 soverom, 2 bad, vaskekjeller, gang, 2 boder og stue med tofløyet balkongdør ut til sørvendt skiferplatting på ca. 24kvm. Fra hovedsoverom i 2.etasje fører tofløyet balkongdør ut til sørvendt balkong på ca. 3kvm. Takhøyde i kjeller måles til ca. 2,05m. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles i stuen til ca. 2,48m, mens laveste takhøyde måles i karnapp i stuen til ca. 2,28m. Høyeste takhøyde i 2.etasje måles på soverom til ca. 2,44m, mens laveste takhøyde måles i nedre del av skråtak i gang til ca. 1,59m. Boligen har naturlig ventilasjon og varmes opp av elektrisk gulvvarme, radiatorer og peis. De siste årene har boligen gjennomgått en vesentlig overflateoppussing og oppgradering av rom og utstyr i 1. og 2. etasje. Boligen fremstå i disse etasjen moderne og tidsriktig. Kjeller, enkelte bygningsdeler og bærende konstruksjoner er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. Boligen er bygget med solide materialer fra byggeår,

men grunnet alder vil det være avvik opp mot NS3600 og dagens tekniske byggestandard. Det er påregnelig med større skjevheter, riss/sprekker og hyppigere vedlikehold i eldre boliger. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Oppgradert kjøkkeninnredning.	Nei
2021.	Innmat i sikringsskap ble oppgradert.	Ja
2023	Elektriske arbeiderutført: Kjøkken: Montert vegglamper med trådløs dim. Montert spotter i tak med trådløs dim. Montert taklampe over spisebord med trådløs dim. Montert stikkontakter. Stue: Montert spotter i tak med trådløs dim. Montert stikkontakter. Entré: Montert nye DL Hovedsoverom: Montert taklampe med trådløs dim. Montert nye stikkontakter. Soverom: Montert spotter med trådløs dim. Montert nye stikkontakter. Soverom: Montert taklampe med bryter. Montert nye stikkontakter.	Ja
2023	Gulvavretting i 1. og 2.etasje.	Ja
2023	Murt opp ny peis.	Ja
2023/2024	Badene og toalettrom ble oppgradert.	Ja
2024	Elektriske arbeider: Nye jordfeilautomater i sikringsskap. Montering lampe over kjøkkenøy. Montering av 5stk nye utelamper.	Ja
2024	Etablert to skiferplattinger.	Ja
2025	Vaskekjeller ble overflatebehandlet, sluk og innredning ble byttet.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	162	159	3	0	42
Garasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	**187**	**159**	**28**	**0**	**42**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	28	28	0	0	0
1. etasje	71	68	3	0	39
2. etasje	63	63	0	0	3
Totalt m²	**162**	**159**	**3**	**0**	**42**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	64	63	1
Totalt m²	**64**	**63**	**1**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	28	0	28		Gang, 2 boder, vaskekjeller.
1. etasje	71	68	3	Entré/gang, toalettrom, stue, kjøkken.	Utvendig bod.
2. etasje	63	63	0	Gang, soverom x3, bad x2.	
Totalt m²	**162**	**131**	**31**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	**25**	**0**	**25**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25		Garasje.
Totalt m²	**25**	**0**	**25**		

Kommentar til arealberegning

I tillegg til ovennevnte areal er det en ikke utgravd krypkjeller med et areal på ca. 29kvm, og ett felles fyrrom på ca. 10kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.
For å få TG-0 eller TG-1 må dreneringen oppgraderes, men tidspunkt for når dette er nødvendig er vanskelig å si eksakt.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det registreres enkelte riss/ sprekker i grunnmuren og noe avskalling i puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg i vaskekjeller.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 75,4% RF
Ved stikktakninger i trevirke i krypkjeller måles fuktprosent på 19,7%.
Verdiene viser far for mugg.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.
Det registreres avskalling i dekke på grunn av rust i armering som oppstår på grunn av et fuktig miljø i krypkjelleren.

Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 75,4% RF
Ved stikktakninger i trevirke i krypkjeller måles fuktprosent på 19,7%.
Verdiene viser far for mugg.

Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktinnhold kan gi skader i konstruksjoner slik som etasjeskiller, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn og sikre fortsatt god ventilering, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemurer oppført i betong og granittstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemur **TG-2**

Det registreres sprekker i Støttemur av betong ved rekkverksstål.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av riss/sprekker i støttemur bør påregnes.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller

Kjeller med muroverflater.

Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Det ble rutinemessig søkt etter fukt på vegger mot grunnen med fuktindikator (overflatesøk med MMS2). Målingene viste utslag utenfor normale verdier på befaringstidspunktet i nedre del av kjellervegger og kjeller gulv.
Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti da det blant annet er begrenset hvor dypt instrumentet kan måle, og hvordan det reagerer på ulike materialer og konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleren fungerer til dagens bruk.
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Lagring av fuktømfintlige varer frarådes.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Sørvendt balkong

Type	Balkong, Takterrasse

Det er etablert en sørvendt balkong ca. 3kvm som er etablert over underliggende karnapp i stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det ble lagt nyte terrassebord i 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkongen er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen er bygget opp.
Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Rekkverk er lavt (ca. 83cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Det registreres rust på rekkverk

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å bedre personsikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minstekravet som er 100cm over ferdig gulv, selvom det med bakgrunn i byggeår ikke er et krav.

Overflatebehandling, vedlikehold og utbedringer/oppgraderinger bør påregnes.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Plattinger

Type	Platting

Det er etablert sørvendte plattinger av skiferstein på 24kvm og 15kvm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-0**

Plattingene fremstår tilfredsstillende.

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malte vinduer og balkongdører med trekarm, tre ramme og 2-lags glass,
Vinduer med trekarm, treramme og koblet glass og 1+2-lags glass.
Eikelaminert ytterdør med 3-lags glass og Yale-dorman.
Innvendige dører i 1.- og 2.etasje er ett speils profilerte eikedører.
Kjellerdører er originale malte 3-speils profilerte tredører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ytterdør og innvendige dører i 1. og 2.etasje ble byttet i 2023.
2-lags vinduer i karnapp er fra 2019.
2 vinduer ble byttet i 2010.
Balkongdører ble byttet i 1995.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Ytterdør og innvendige dører i 1. og 2.etasje fungerer som tiltenkt.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på eldre vinduer.
Det er høy slittasjegrad på eldre vinduer og dører.
Eldre vindu på kjøkken har riper i glasset.
Det registreres hårde og manglende tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres stedvis rust.
Enkelte vinduer og eldre dører tar i karm/terskel og har behov for justering/høvling.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på kjellervinduer montert i mur eller under ytterdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring/høvling anbefales.
Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig panel ble rengjort i April 2025.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Utvendig panel har slitasje og høy alder.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt.

Hyppigere vedlikehold og/eller utskiftinger er påregnelig i årene som kommer.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige i gang i 2.etasje.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.
Manglende eller gammel og redusert dampsperre på varm side i loftsetasjen er den vanligste årsaken til kondensering og dannelse av svertesopp på kalde loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jeg anbefaler kontroll ved vinter-/kald årstid for vurdering av lufting i konstruksjonen
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille bør utbedres/etableres og luftingen på loftet forbedres.

6.11 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av takrenner og nedløp er skiftet, det er usikkert tidspunktet dette ble utført.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

TG-2 settes pga alder på deler av takrenner og nedløp.
Det er ikke etablert nedløp til takrenne på utvendig bod slik at utkast er plassert høyt oppe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og lekkasjer/skader kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere nedløp ved utvendig bod.
En utbedring av takrenner bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2

Takkonstruksjonen er inspisert fra bakken, fra loft og fra takvinduer på loft.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taksteinen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og visuelt fra balkong og loftsvindu.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Det registreres råteskader toppbord på tak over utvendig bod.
Det registreres skadet takstein ved takvindu. Dette skaper en ekstra belastning på undertak og kan føre til lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Rengjøring av mosegrodd tak, bytte av skadet takstein og råteskader toppbord bør påregnes.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2

Det er etablert takstige.
Det er etablert snøfangere, men det mangler snøfanger på deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere snøfangere på taket der dette mangler.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er av betong og trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 8mm over en lengde på 597cm(hele rommet) og 4mm over 2m.
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 9mm over en lengde på 798cm(hele rommet) og 6mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på 456cm(hele rommet) og 2mm over 2m.
Gang i 2.etasje måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 675cm(hele rommet) og over 2m.

TG-2 settes grunnet registrert riss/avskalling på kjellergulv, og grunnet avskallinger i siporexplate i krypkjeller under stue og kjøkken.

Det registreres rystelser i gulv ved kjøkken.
Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Riss/sprekker i kjellergulv stammer trolig tidligere, men bør kontrolleres fra tids til annen for å se om det er utvikling i avvik.

Utbeding av avskalling i siporexplate i krypkjeller anbefales.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis
Bråthen Murservice har murt ny peis i stuen i 2023.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Det er vantilasjonskanal på en side og det er kun 3 sider av røykløpet i teglsteinspipen som skal være tilgjengelig for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker og skader.
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.
Selger informerer at peis sprekker opp litt ved fyring pga kleberstein som utvider seg. Peisen er malt opp etter vinter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Det bør etableres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget på peisen.

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Impuls-kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter og 20mm tykk steinbenkeplate fra 2024 med underlimt vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Tapwell med avtagbart munstykke. Det er integrert kjøl/fryseskap, vinkjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon, wifi og mekanisk avtrekk. Det er etablert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.

Det er mekanisk avtrekk i platetopp. Luften forseres ut av boligen, men ut i utvendig bod. Det er ikke et avvik, men det bør etableres utlufting på utsiden av utvendig bod.

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Inndeling av kjøller stemmer ikke overens med byggetegninger.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning i 1.etasje. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.
Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Rommet har elektrisk styrt mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Nei, annen godkjent løsning

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Toalettrommet ble oppgradert i 2023.
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er etablert lekkasjestopper i kasse ved vegghengt toalett.

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapper lukkede tretrapper.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapper lukkede tretrapper.
Det mangler håndløper i trappeløpet. Det er krav til håndløper/rekkverk på begge sider i innvendige trapper.
Knirk i trapp mot kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på vegg der det mangler anbefales etablert for å bedre personsikkerheten.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av badene, toalettrommet og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør fungerer hovedsakelig som tiltenkt.
Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av badtoalettrom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør i 1. og 2.etasje fungerer tilfredsstillende.

Fordelerskap er plassert i gang mot lite bad i 2.etasje.
Stoppekraner fungerer som tiltenkt.
Deler av vannrør i kjeller har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.23 Elektrisk



Sikringsskap plassert i kjellergang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-IU**

Innmat i sikringsskap ble oppgradert i 2021 og i 2024.
Sikringsskap er plassert i gang i kjeller.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

6.24 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiator i stue ble byttet, men er ikke i drift.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Radiator i stue ble byttet, men er ikke i drift.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det registreres drypplekkasje fra rør i kjeller, og grunnet alder vil det være risiko for mer skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av lekkasjer må påregnes.
Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere videre tiltak på anlegget.

Til informasjon: Det må tas egne forhåndsregler ved fjerning av eldre isolasjon på vannrør da disse kan inneholde asbest.

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Fyrkjele, Annet
Det er etablert el-kjele og fyrkjele på parafin.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
GUP-tank 3000L skiftet i år 2000. Renset og klargjort for bioolje i år 2020, opplyses fra tidligere eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Nei
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Det er etablert el-kjele og fyrkjele på parafin.

GUP-tank 3000L skiftet i år 2000.
Renset og klargjort for bioolje i år 2020, opplyses fra tidligere eier.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Felles fyrrom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
300 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt.	

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.	
Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.	

6.28 Våtrom: Stort bad



Sluk på stort bad.



Hulltaking mot dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Lyse 60x60cm fliser på gulv. Grønne og lyse 57x235mm fliser og lyse 60x60cm fliser på vegger. Malt overflate i himling med innfelt ledstripe.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. TG-2 settes grunnet Dør med karmer og listverk er plassert i våtsone og vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Jeg registrerer riss/sprekker i flisfuge på kasse til vegghengt toalett, og i overgang gulv/vegger under servant.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer til dagens bruk. For å unngå fuktskader ved dør anbefales det å etablere dusjdør mellom dusjsone og dør. Lokal utbedring av flisfuger bør påregnes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Tettesjikt fremstår uten avvik ved visuell kontroll.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, elektrisk styrt mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjhjørne med skillevegg i glass og veggmontert dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall) Frittstående badekar med veggmontert armatur med kran og håndholdt dusjhode. 90cm bredt servantskap med mørke og profilerte skuffefronter, 12mm benkeplate i kompositt med rund servant i glass og vegghengt ettgreps armatur.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltakingen er tatt fra gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere på utførelsen.	

6.29 Våtrom: Lite bad



Sluk på live bad.



Hulltaking mot våtsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Lyse 60x60cm fliser på gulv. Grønne 57x235mm fliser og lyse 60x60cm fliser på vegger. Malt overflate i himling med innfelt ledstripe.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dør er med karmer og listverk er plassert i våtsone og vil ikke tåle belastningen av fritt vann.	

Anbefalte tiltak overflater
For å unngå fuktskader ved dør og på servantskap over tid anbefales det å etablere dusjdør mellom dusjsone og dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**

Tettesjikt fremstår uten avvik ved visuell kontroll.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, elektrisk styrt mekanisk avtrekk, veggmontert wc og dusjnisje med veggmontert dusjarmatur med to dusjhoder (håndholdt og regnfall) 60cm bredt servantskap med profilerte skuffefronter, 12mm benkeplate i kompositt med rund servant i mørk glass og vegghengt ettgreps armatur.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har elektrisk styrt mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltakingen er tatt fra gang mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndtverkere på utførelsen.

6.30 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje er oppført i én etasje. Betong på grunn. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og lecastein, og er utvendig pusset. Taket er et valmtak og er tekket med papp.
Innvendig er det pusset overflate på vegger og himling. Leddport i metall og mekanisk portåpner og elbil-lader.

Oppsummering av øvrig	**TG-2**

Det registreres avskalling/riss/sprekker på garasje, skade på takrenner, høy slitasjegrad og alder på taktekking og loft komnstruksjon med manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte avvik bør påregnes.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Follestad, Erik	9578-5999-4-1343721	2025-04-23 09:05:01
Schistad, Ingvild	9578-5992-4-3565133	2025-04-29 10:29:12

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
23. apr. 2025

Oppdragsnummer
14-0778/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørnveien 19B, 0774 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Erik Follestad, Ingvild Schistad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
9. september 2023

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: 31134789
Forsikret i: Fremtind

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: Norsk Rørservice har revet og bygd opp 2x bad + toalettrom fra bunn. Arbeidet ble fullført i januar 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice har revet og bygd opp 2x bad + toalettrom fra bunn. Arbeidet ble fullført i januar 2024.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice har revet og bygd opp 2x bad + toalettrom fra bunn. Arbeidet ble fullført i januar 2024.

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: Bråthen Murservice har murt ny peis. arbeid utført desember 2023. Gartnar Helleland har lagt to skiferplattinger i hagen Juli 2024.

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: Vestre Aker Elektro: Arbeid utført desember 23-februar24. Kjøkken: Montert vegglamper med trådløs dim Montert spotter i tak med trådløs dim Montert taklampe over spisebord med trådløs dim Montert stikkontakter Stue: Montert spotter i tak med trådløs dim Montert stikkontakter Entré: Montert nye DL Hovedsoverom: Montert taklampe med trådløs dim Montert nye stikkontakter Sov1: Montert spotter med trådløs dim Montert nye stikkontakter sov2: Montert taklampe med bryter Montert nye stikkontakter SG Elektriker AS: Arbeid utført februar 2024 Nye jordfeilautomater sikringsskap. Montering lampe over kjøkkenøy. Odin Elektro: Arbeid utført Juni 2024 Montering av 5stk nye utelamper.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Toyota Norge monterte lader i garasjen April 2024

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Fyringen har blitt sjekket av faglærte. Nabo som holder i det.

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: Oslo Gulvavretting har avrettet gulv i begge etasjer. Arbeid utført 11.10.23. Raduta Bygg har gipset vegger, lagt gulv, lagt flis i gang, listet, byttet alle innerdører + ytterdør (swedoor) og malt vegger og himling. arbeider utført oktober 23-januar 24. Steinriket har byttet Benkeplater på kjøkken og i gang + ny oppvaskkum. Arbeid utført januar 2024. Oslo Hageservice etablerte bøkehekk, planerte ut hagen, etablerte gressplen, vanningssystem til hekk og kantstein til blomsterbed. Nytt blandebatteri monter av Norsk Rørservice. Ny stekeovn og vinskap 2024 Innstallert oppgradert alarmsystem og Yale doorman. Alle innerdører + ytterdør er byttet i 2024. Radiatorer er bygd inn i MDF

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?

Ja

Beskriv: Peis sprekker opp litt ved fyring pga kleberstein som utvider seg. Peisen er malt opp etter vinter.

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: Murpuss har skallet av ved garasje.

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.
Ja

Beskriv: observert en brunrotte i blomsterbed

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

Beskriv: Radiator i karnapp er ikke koblet til

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ble utført arealoppmåling i forrige salgsoppgave.

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

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

Beskriv: Nabo i Bjørnveien 13B har søkt og fått godkjent påbygg. Ble søkt om for flere år siden.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0778/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Schistad, Ingvild	2025-04-29	Follestad, Erik	2025-04-23

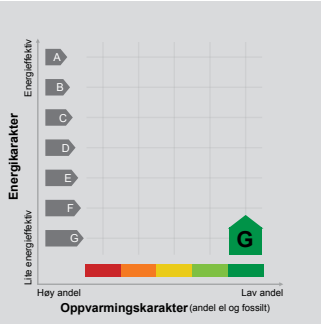
Identifikasjon: bankID Schistad, Ingvild

Identifikasjon: bankID Follestad, Erik

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnveien 19B
Postnummer	0774
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	1262
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80064640
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-113886
Dato	02.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termografering og tetthetsprøving
- Spar strøm på kjøkkenet

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	162
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet 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.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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 26: 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 27: 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.

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: ADA3538
Matrikkel: 301-27/1262/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Erik Follestad,Ingvild Schistad



Adresse:
Bjørnveien 19 B,
0774 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 38 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
4-BDM sluttkontroll (benyttes når det ikke er krav til samsvarserk.)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2015-10-21
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2018-11-06
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2018-11-06
NELFO Rapport fra risiko. og slutt (Lys kjøkken)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2020-09-04
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Lys kjøkkenskap)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2020-09-04
NELFO Rapport fra risiko. og slutt (Elkolbe)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2020-12-01
NELFO Rapport fra risiko. og slutt (Lys kjøkkenskap)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2021-02-05
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Lys kjøkkenskap)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2021-02-05
Termostat Microtemp MTC3 hvit	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2023-08-29
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Termostat stue hybel)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2023-08-29
Punktliste til samsvarserklæring for kjøkken_1.pdf	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-11
NELFO Kursfortegnelse	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-11
Egenkontroll sikringsskap	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-11
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Kjøkken)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-11
NELFO Rapport fra risiko. og slutt (Kjøkken)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-11

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign.	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2021-12-09
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (Kjøkken hybel)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2021-10-28
NELFO Rapport fra risiko. og slutt (Kjøkken hybel)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2021-10-28
NELFO Rapport fra risiko. og slutt (Elkolbe)	BDM ELEKTRO AS	Elektriker	2020-12-18
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-07
3200239 ZIP 230V FLYTTBAR TILKOB SORT	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
3203650 ZIP TUBE MICRO SORT 2700K	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
3201621 ZIP 230V SKINNE 2M MATT-SORT	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
1511536 PLUS DOBBEL STIKK INNF M/J PH	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
1400282 DIMMEAKTUATOR 1-2POL, 300VA, B	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
1400283 TRÅDLØS BRYTER FOR ELKO PH	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
1471441 RS16 315 LED DIMMER PH TIL LED	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-03-24
1511338 RS1050PT STIKK.2X16/2 PH ELKO	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-03-24
5401500 MTOUCH ONE TERMOSTAT POLARHVIT	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
1490117 ONNLINE KOMFYRVAKT MICROSENSE	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
1510727 RS1091 PT STIKK INNFELT M/JORD	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
1655600 JORDFEILAUT. 25A 2P/B A-TYPE P	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
3236600 JUNISTAR LUX DOWNLIGHT 2700K 7	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
1654704 JORDFEILAUT. 10A 2P/C A-TYPE P	HOLMSENS ELEKTRO AS	ELFAG	2022-01-25
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. Stian Magnussen_10918	ODIN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-08-20
NELFO Risikovurdering R1_10859	ODIN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-08-20
Enkel sjekkliste_10858	ODIN ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-08-20
Bjørnveien 19b, Oslo..pdf	NORSK RØRSERVICE AS	Rørlegger	2025-04-24

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

22 JUNI 1973

Gnr. 27 Bnr. 861

Bjørnev. 17

J. nr. 1955/495

Dobbeltgarasje

BYGGEMELDING. 00495 2.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 2 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som aktes utført på

Bjørnev. ~~gate~~ nr. 19, Ø. Holmen.

gnr. 27 bnr. 861,873 ~~parsell~~ ~~av bnr.~~

Melding om ansvarshavende ~~vedlegges~~ innsendes senere.

Arbeidets art:

Fellesgarasje.

(fortsettelse se baksiden)

Det søkes dispensasjon fra i anledning:

bygningslovens (vedtektenes) §

byggeforskriftenes kapitel §

Følgende naboer er varslet under henvisning til bygningslovens § 132.3. (Mrk. Naboene skal varsles i Rek. brev. Kvittering fra Postkontoret og gjenpart av brev vedlegges byggemeldingen.)
Eierne av gnr. 27, bnr. 874,901,872,862, og gårdbruker Chr. Holmen, Kfr. vedlagte gjenpart av nabovarsel samt postverkets kvittering.

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 27. januar 1955.

Eier:

Adr.:

For: Fru Martha Rollinson, som eier av Bjørnev. 19, vestre halvdel. Disp. O. Landsverk som eier av Bjørnev. 19, østre halvhus. Disp. Chr. Krogsbøl, som eier av Bjørnev. 17, vestre halvhus.

Anmelder: HAAKON SVERRE
ARKITEKT MNAL

Adr.: RÅDHUSGATEN 20, OSLO

Tlf.: 42 47 93.

HAAKON SVERRE
ARKITEKT MNAL
Hfg. fullmakt.

BYGGEBESKRIVELSE 00495

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

.....Bjerrpy.....gate, nr. 19, Ø. Holmen.....

Gnr....27.....Bnr. 861,873.....parsell.....av bnr.....

Bygningens art: Enebolig, tomannsbolig, firemannsbolig, boligblokk, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skole, forsamlingslokale.
(annet).....

Arbeidets art: Nybygging, tilbygning, ombygging, innredning, påbygging, hovedreparasjon, riving,
(annet).....

Den kalkulerte verdi av byggearbeidet (ekskl. tomt)..... kr. 8.000,-.

Grunnforhold: Fast fjell og/eller fast grus.....

Fundamentering: Armert betong.....

Grunnmurer:.....Betong.....
Isolasjon: Forskriftsmessig.

Yttervegger:.....Betong m/7 cm treullsem.plater innv.....
Isolasjon: (bindv., reisv., tømmerm., mur, betong, siporex etc.)

Innv. bærevegger:.Ingen. (En stålsøyle midt i skillevegg.).....

~~Trapperomsvegger:~~.....

Andre innervegger:.Sterk-og Lett-Steina skillevegg lange grenser./skillet.

Bjelkelag o.kjeller:.25 cm kultgolv avdekkat med 10 cm stålglattet
Isolasjon: /betong.

~~Andre bjelkelag~~.....
~~Isolasjon:~~

Loftsbjelkelag: Langsgående stålbkelke under mønet, treasperrer og tre-
Isolasjon: /bjelker.
Ildfast forskriftsmessig himling (Kivron eller Rabitz), isol. med Elkem-filt 2 lag.
Taktekking:....1V.hevlet takbord m/.2 lag klebet papp.....

uthus,garasje o.likn....54....m²
Boligareal i kjeller.....m²
Bruttoareal i 1. etg.....m²
" 2. etg.....m²
" 3. etg.....m²
" " ....41....m²
sum bruttoareal ..95....m²

~~antall bad/dusj~~.....ntk
~~antall W.C.~~..... "

Oppvarmingssystem:elektrisk, sentralvarmeanlegg,ovnsfyring

Sum nettoareal:
hybler u/kj.....stk. ....m²
hyb.leil.m/kj.... " .....m²
1 vær.og kj..... " .....m²
2 " " " ..... " .....m²
3 " " " ..... " .....m²
4 " " " ..... " .....m²
5 " " " ..... " .....m²

sum nettoareal .....m²

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 [illegible] 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Dobbeltgarasje.

Arbeidssted		
gnr. 27, bnr. 861.	Bjørnveien 17,	55/495

Byggherre
Herr Chr. Krogsbøl,
Bjørnevn. 17,
Holmen.

Ansvarshavende
/KR

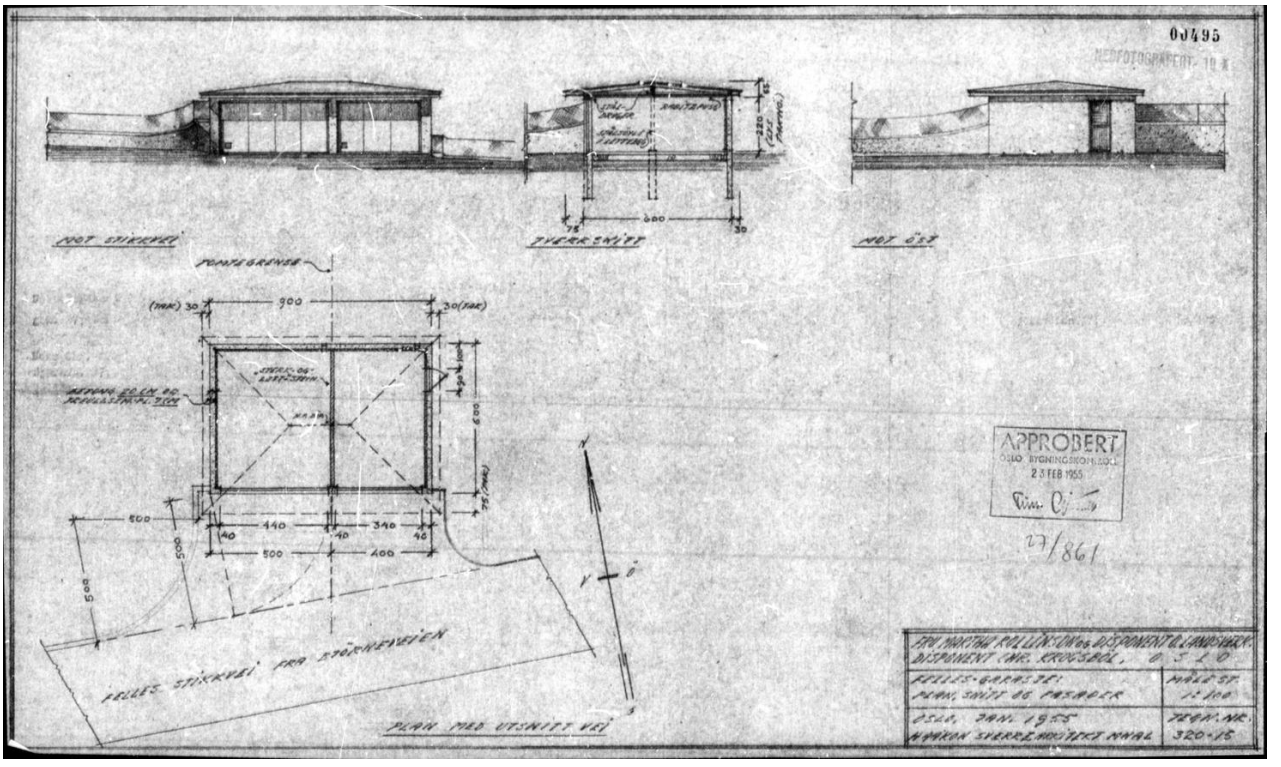
Dato
4. juni 1958.

Arbeidets art
Dobbeltgarasje.

Det meddeles at men ved siste befaring ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Stein Flaata

H. Breathen


0J495
MOT STIKKVEI
TVERRSNITT
MOT ØST
TOMTEGRENSE
(min) 30
900
30(min)
500
500
500
140
340
40
40
40
500
400
FELLES STIKKVEI FRA RØDTVEIEN
PLAN MED UTSNITT VEI
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
23 FEB 1955
27/861
FR. MARTHA ROLLEN OG DOKUMENT O. LANDVERK
DOKUMENT ANK. KROGSKOG, 0 5 1 0
FELLES-GARASJER:
PLAN, SNITT OG FASADER
MÅLESTR.
1:100
OSLO, JAN. 1955
HVIS IKKE ANDRE MÅLESTOKK ANGIR
TEGN. NR.
320-15

Veglovens bestemmelser gjelder imidlertid ikke dersom reguleringsplanen definerer hvor langt du kan bygge fra veien. Avstanden kan for eksempel være definert gjennom en byggegrense eller en byggelinje.

Her er en oversikt over byggegrensen til vei i de ulike veglovene:

Tidsrom	Avstand til kommunal vei	Avstand til riksvei	Mål avstanden fra
1912 - 1931	3,5 meter	3,5 meter	regulert veikant
1931 - 1938	5,0 meter	5,0 meter	regulert veikant
1938 - 1964	7,5 meter	7,5 meter	regulert veikant
1. januar 1964 - 30. juni 1996	12,5 meter	30,0 meter	veiens regulerte midtlinje
1. juli 1996 - 31. desember 2009	15,0 meter	50,0 meter	veiens regulerte midtlinje
1. januar 2010 - nå	15,0 meter	50,0 meter	veiens regulerte midtlinje

Vær oppmerksom på at vegloven også sier at avstanden til sykkelvei skal være 15 meter.

Tegnforklaring

- Riksvei
- Riksvei (tunnel)
- Gang- og sykkelvei langs riksvei
- Kommunal vei
- Gang- og sykkelvei langs kommunal vei
- Privat vei



Oslo

Utskriftsdato: 30.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 30.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/1262 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bjørnveien 19B 0774 OSLO
Fakturamottaker:	Follestad Erik Bjørnveien 19b 0774 OSLO
Eiernavn:	Follestad Erik

Kommunale avgifter	NOK 22 519,46
Eiendomsskatt	NOK 7 510,00
Totalt	NOK 30 029,46

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**7 503,18**	**0,00**	2504000100636203 9	11535813	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**7 503,18**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	7 510,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	6 119,82
Vann- og avløpsgebyr	16 156,64
Totale avgifter	**30 029,46**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0778/24
Vår referanse: 3633521/25355757
Bestilling: C3 2024-11-26 (3) 160

Dato
26.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8967	105	6.8.1957	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	836	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/8967/105
Uthentet 2024-11-26 13:21

6 AUG 1957 8967

Erklæring.

Undertegnede innehavere av byggsel og eiendomstomter av Østre Holmen med nr. til Bjørneveien syd for Stasjonsveien erklærer:

1. Bestemmelsen i våre adkomstdokumenter, at der på hver enkelt tomt bare skal kunne bygges et hus, ene eller tomannsbolig står ved makt.

2. Da det ved dette er på det rene at karakteren av bebyggelsen i strøket ikke vil bli forandret samtykker vi, på basis av gjensidighet i at de tomter som er bebygget med 2 mannsboliger, kan deles i 2 ved oppmåling og skylddeling etter myndighetenes nærmere bestemmelse.

Vi er kjendt med at dette gjensidige samtykke til deling ikke gir noen ubetinget rett til å få tomtene delt. Også de kommunale myndigheter skal behandle søknaden om deling på grunnlag av gjeldende lover og forskrifter.

3. Ellers står de for tomtene gjeldende klausuler ved makt.

Slemdal, mars/april 1957.

Kjøpte tomter:

Gnr. 27 bnr. 842 Bjørnevn. 41. Kristian Hansen, Knut Horn	Kristian Hansen (sign) Knut Horn(sign)
Gnr. 27 bnr. 876 Bjørnevn. 43. Eric Hvistendal Frantz Landgraff Christensen	Erik Hvistendal(sign) Frant Landgraff Christensen (sign)
Gnr. 27 bnr. 882 Bjørneveien 20 Haakon Larsen	Haakon Larsen (sign)
Gnr. 27 bnr. 883 Bjørneveien 18. Bjørn Skreiberg K.H. Brakstad	Bjørn Skreiberg(sign) K.H.Brakstad (sign)
Gnr. 27 bnr. 884 Bjørnevn. 16. Kaare Bogsrud	Kaare Bogsrud (sign) H.Smedsrud(sign)
Gnr. 27 bnr. 885 Bjørnehiet 20. Fritz Hoffmann	P.Hoffmann(sign)
Gnr. 27 bnr. 866 Bjørneveien 39.	Fritz Hoffmann
T.K.Heldahl Gunnar Rasmussen	T.K.Heldal(sign Gunnar Rasmussen(sign)
Gnr. 27 bnr. 877 Bjørneveien 37. Svein B.Sørensen Asbjørn Tidemand	Svein B.Sørensen (sign) Asbjørn Tidemand. (sign)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/8967/105
Uthentet 2024-11-26 13:21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/8967/105
Uthentet 2024-11-26 13:21

side 2.

Gnr. 27 bnr. 878 Bjørneveien 35	
Ing. E.Nelson Oliver Gjersøyen	E.Nelson(sign) Tordis Flaten Gjersøyen (sign)
Gnr. 27 bnr. 867 Bjørneveien 33.	
Ing. Carl Maroni R.Skrammerud	Carl Maroni(sign) R.Skrammerud(sign)
Gnr. 27 bnr. 879 Bjørneveien 31.	
Knut Larsen	Knut Larsen (sign)
Gnr. 27 bnr. 880 Bjørneveien 29.	
Einar Diesen Fru Bjørg Coucheron	Einar Diesen (sign) Bjørg Coucheron(sign)
Gnr. 27 bnr. 881 Bjørneveien 27.	
Fru Berit Bentzen Bjarne Yssen	Berit Bentzen (sign) Bjarne Yssen(sign)
Gnr. 27 bnr. 868 Bjørneveien 25.	
Fru L.Hartmann Bredal Ing. E.O.Svanøe	L.Hartmann (Bredal)(sign) E.O. Svanøe.(sign)
Innehavere av festekontrakter.	
Gnr. 27 bnr. 904 Bjørnevn. 14.	Myres reklamebyrå A/S
Odd Myre	Odd Myre(sign)
Gnr. 27 bnr. 901 Bjørneveien 12.	Vilhelm Hejdell
Disponent D.Eidsvig	D.Eidsvig(sign)
Gnr. 27 bnr. 860. Bjørneveien 23.	
Per April John Andresen	Per April (sign) John Andresen (sign)
Gnr. 27 bnr. 872 Bjørneveien 21.	
O.Chr. Backer	O.Chr. Backer(sign)
Gnr. 27 bnr. 861 Bjørneveien 17.	
Chr. Krogsbøl Helge Krogsbøl	Chr. Krogsbøl(sign) Helge Krogsbøl (sign)
Gnr. 27 bnr. 873 Bjørneveien 19.	
Olav Landsverk Fru M.Rollinson	Olav Landsverk (sign) M.Rollinson (sign)
Gnr. 27 bnr. 862 Bjørneveien 15.	
Odd Storm	Odd S.Storm(sign)
Gnr. 27 bnr. 874 Bjørneveien 13.	
Otto Johansen Gunnar Melle	Otto Johansen(sign) Gunnar Melle(sign)
Gnr. 27 bnr. 875 Bjørneveien 9.	
K.J.Komnæs H.Jordan	K.J.Komnæs (sign) H.Jordan(sign)
Gnr. 27 bnr. 865 Bjørneveien 11.	
Nils Hugo Sand	Nils Hugo Sand (sign)
Gnr. 27 bnr. 886 Bjørneveien 7.	
Direktør Bj. Frang	Bjarne Frang(sign)
Gnr. 27 bnr. 888 Bjørneveien 5.	
Finn Wahlstrøm	Einar Wahlstrøm(sign)
Gnr. 27 bnr. 889 Bjørneveien 1o.	
C.F.Seemann	C.F.Seemann(sign)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/8967/105
Uthentet 2024-11-26 13:21

3.

Gnr. 27 bnr. 89o Bjørneveien 8.	
Fredrik Zimmer Arvid Horn	Fredrik Zimmer(sign) Arvid Horn(sign)
Gnr. 27 bnr.891 Bjørneveien 6.	
Fru Gerd Mordt Arne Killingstad	Gerd Mordt(sign) Arne Killingstad(sign)
Gnr. 27 bnr. 839 Bjørneveien 4.	
R.Christophersen Asbjørn Barlaup	Sigrid Christophersen(sign) Asbjørn Barlaup. (sign)
Gnr. 27 bnr. 840.	Roar Christophersen
K.Jacobsen J.Koren	K.Jacobsen (sign) Jan Koren (sign)
Gnr. 27 bnr. 863 Bjørneveien 3.	
Erik Rinde	Erik Rinde(sign)
Gnr. 27 bnr. 836 Bjørneveien 1.	(Sammenlagt med bnr. 863).
Illustrert Familieblad ved Emil Moestue	Emil Moestue (sign)

På ovenfor nevnte vilkår samtykker jeg på vegne av selgerne og grunneierne i deling av ovennevnte tomter.

Oslo, den 22.juni 1957.

Etter bem.
Chr. Holmen

Husbanken samtykker i at ovennevnte erklæring tinglyses.

Oslo, den 22.juli 1957.
D.Kjellberg
e.f. bem.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0778/24
Vår referanse: 3633518/25355742
Bestilling: C3 2024-11-26 (4) 1

Dato
26.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
47	105	4.1.1955	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	873	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

4 JAN 1955 1/1

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Bjørnevelen
Gnr. 27 Bnr. 873 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

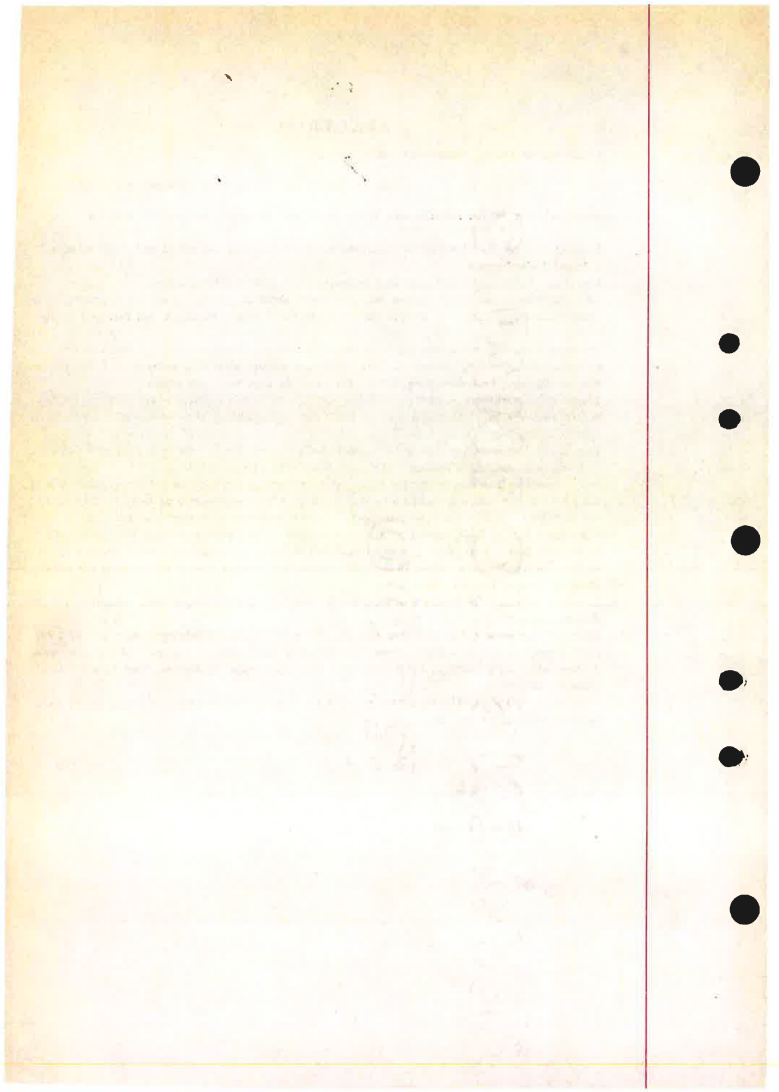
1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inne-holder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eien-dommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i for-skriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 3. 1. 1955

Chr. Holmen
Skjøteinnehaver.

Eier

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/47/105
Uthentet 2024-11-26 09:22



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0778/24
Vår referanse: 3633522/25355762
Bestilling: C3 2024-11-26 (4) 2

Dato
26.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13037	105	26.10.1957	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	873	0	0

(X) Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

26 OKT 1957 /3037.

E r k l æ r i n g.

I anledning av at Oslo bygningssjef i medhold av bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 19 § 5 har tillatt deling m.v. av eiendommen gnr. 27, bnr. 873, som er bebygget med en 2-mannsbolig forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Utvendige arbeider på bygningen skal utføres slik at bygningen alltid bevarer karakteren av én bygning. Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.

2. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til atkomst til annen del av eiendommen etter oppdelingen for vedlikehold og /eller reparasjon av bygningen, samt når som helst adgang til felles fyrrom og brenselsrom i kjeller.

3. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.

4. Eierne av respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

5. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

6. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

7. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

8. Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

9. Forholdet med garasjen må ordnes ved kontrakt eierne imellom.

Stempelmrk. Kr. 5 –
Kassert den 26/10-57

Eier:

Skjøteinnehaver: byfogd.

Martha Rollinson

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0778/24
Vår referanse: 3633519/25355747
Bestilling: C3 2024-11-26 (4) 6

Dato
26.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
732	105	20.1.1955	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	873	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Olaf Landsverk og J.H. Rollinson v/ark.H. Sverre,
Rådhus gt. 20, Oslo.

Erklæring.

20 JAN 1955 732

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

9/11 54.

«Gn.-nr. 27, br.-nr. 873
Björnveien 19.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Björnveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 meter bred kjørebane.»
2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 16/11 1954.
× Martha Rollinson

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 16/11 1954.
× Martha Rollinson

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 3452. Jr. & N.

Vennligst gjenta Deres underskrift på erklæringen med formskrift —

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0778/24
Vår referanse: 3633517/25355737
Bestilling: C3 2024-11-26 (4) 9

Dato
26.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3088947	200	28.9.2020	BESTEMMELSE OM GANGRETT/RETT TIL STI

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	873	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Bygdøy Allé Eiendomsmegling AS	Doknr: 3088947 Tinglyst: 28.09.2020 STATENS KARTVERK
Adresse: Borgenveien 66	
Postnummer: 0373 Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 889 665 742 Ref.nr. 31-20-0052	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tove Lenschow	080448
Jan Gustav Lenschow	090145

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	27	873		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	27	1262		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
Oslo, 22.9.20	Tove Lenschow / J. Lenschow

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Den som til enhver tid eier gnr. 27/bnr. 1262, Oslo med adresse Bjørnveien 19 B, skal ha rett til gangadkomst over eiendommen gnr. 27/bnr. 873, Oslo, med adresse Bjørnveien 19. Bruk av bil over gnr. 27/bnr. 873 tillates kun til av-/pålessing, og all parkering skal skje i dobbeltgarasje på bnr. 1262.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
22/9-20	J. Lenschow. Tove Lenschow

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE MARIE FORBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0778/24
Vår referanse: 3633520/25355752
Bestilling: C3 2024-11-26 (4) 10

Dato
26.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5855	105	23.5.1956	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	873	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempelmrk. Kr. 5
Kassert den 23-5-56 [illegible]

23 MAJ 1956 5855

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede, som eiere av matr.nr. 19, Björneveien - Gr.nr. 27 Br.nr. 873, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eiere av matr.nr. 19, Björneveien - Gr.nr. 27, Br.nr. 873, gir hverandre gjensidig rett til å legge vann og kloakkledninger med tilhørende innretninger over felles grunn og er solidarisk ansvarlige for reparasjon og vedlikehold av fellesanlegget. Vann og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran utvendig, og hvilken som helst av de for eiendommen anbrakte hovedstoppekraner når dette ansees nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldene reglement og gitte pålegg respektert.

Undertegnede som eiere av matr.nr. 19. Björneveien - Gr.nr. 27. Br.nr. 873. gir hverandre gjensidig rett til å føre spillvannet fra sin eiendom inn på det felles renseanlegg. Når dette, i samsvar med avgitt tinglyst erklæring, forlanges slöifet, må samtlige eiere foreta de arbeider som er nödvendig for at alt spillvann fra eiendommen kan föres direkte til offentlig spillvanns kloakk. Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og tömming av renseanlegget.

Oslo 8/5 1956.

Martha Robinson
eier

[illegible]
eier

Oslo lokalhistorie

SITUASJONSKART

M 1:500

GNR 144 BNR 462 PARSELL AV BNR 1 DISTRIKT

NR. 4 ril Solbergliveien SAK NR

AREAL: 1068.1m² KARTBLAD 501.1 VEDSEKTER:

Oppsatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN Mars 68 ved P.Mehjon Sign. 3/6968 bok nr. 36

Målebrevet, grensemerker og koordinater, må respekteres ved prosjektering

0013:7 -4 JUNI 69

144/461

144/85085

144/846

225.

For Gerd Holstad.
Hus inntegnet 5.4.68.

PER COLBAN ARKITEKT
Vardøsa. 47 b, Stenersbr., Oslo. Tlf. 67 59 66

133 34
130 22

2

Dette kart er et arbeidsdokument, hvor alle angitte mål, linjer eller påtrykte ikke må fjernes, endres eller forandres

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

Det påhviler byggherren plikt til å bekoste anlegg av manglende, vann- og avløpsledninger til og langs tomten, før tomten bebygges

For eksisterende ledninger kan følgende opplys:

VANN: 5" STIGEHØYDE 60.42 SPILLVANN 12" SEPTIKTANK — OVERVANN —

Offentlige/private ledninger

Ved anmeldelse av bebyggelse (bolgbygg unntatt) må det fylles ut skjema for avløpsvann. Skjema hentes i vannverket og vedlegges byggesanmeldelsen.

Bemerkninger

Oslo 23/5 1968 sign. Ilse Ørbog

BYPLANKONTORET Regulering for bolgbygg sosialbygg industribygg 4/4-68 G.H.

UNL. GNR
Gnr 144 bnr 462.
4 Solbergliveien

Tegning, anlegt [illegible] ank 5/4, delings- og bebyggelsesgr. ved vedtekter [illegible] vist på situasjonskartet. Reguleringslinjer R.L. og Byggelinjer B.L. er vist. Minste avstand til nabogrense er 4 m [illegible] til midt vei [illegible],5 m. Ytterligere endring av vedtatt plan må [illegible] søkes på eiendommen tegnes inn av anmelderen på situasjonskartet med angivelse av utvendige mål samt minste avstand til nærmeste [illegible] til midt vei [illegible]. Før byggesøknaden [illegible] for byggemelderen samt vedtekter ialkor vedlagt.

På Bygningsrådets vegne
Arkitektkontoret

Ilse Ørbog Larsen
Hennen Larsen.



Bjørnveien 19 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 26.11.2024

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

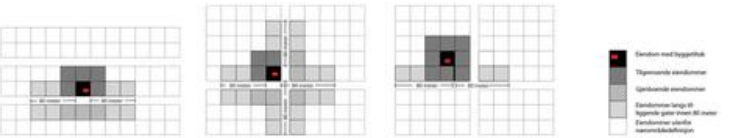
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

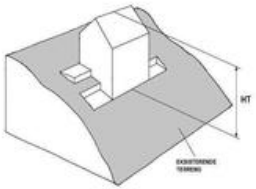
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

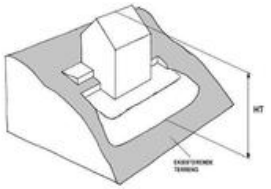
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marte Marie Forberg
BJØRNVEIEN 19B

Dato: 26.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501883
8180418

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1262

Vi viser til bestilling av 20241126 for BJØRNVEIEN 19B.

GNR. 27 BNR. 1262

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.03.1958.

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

600 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

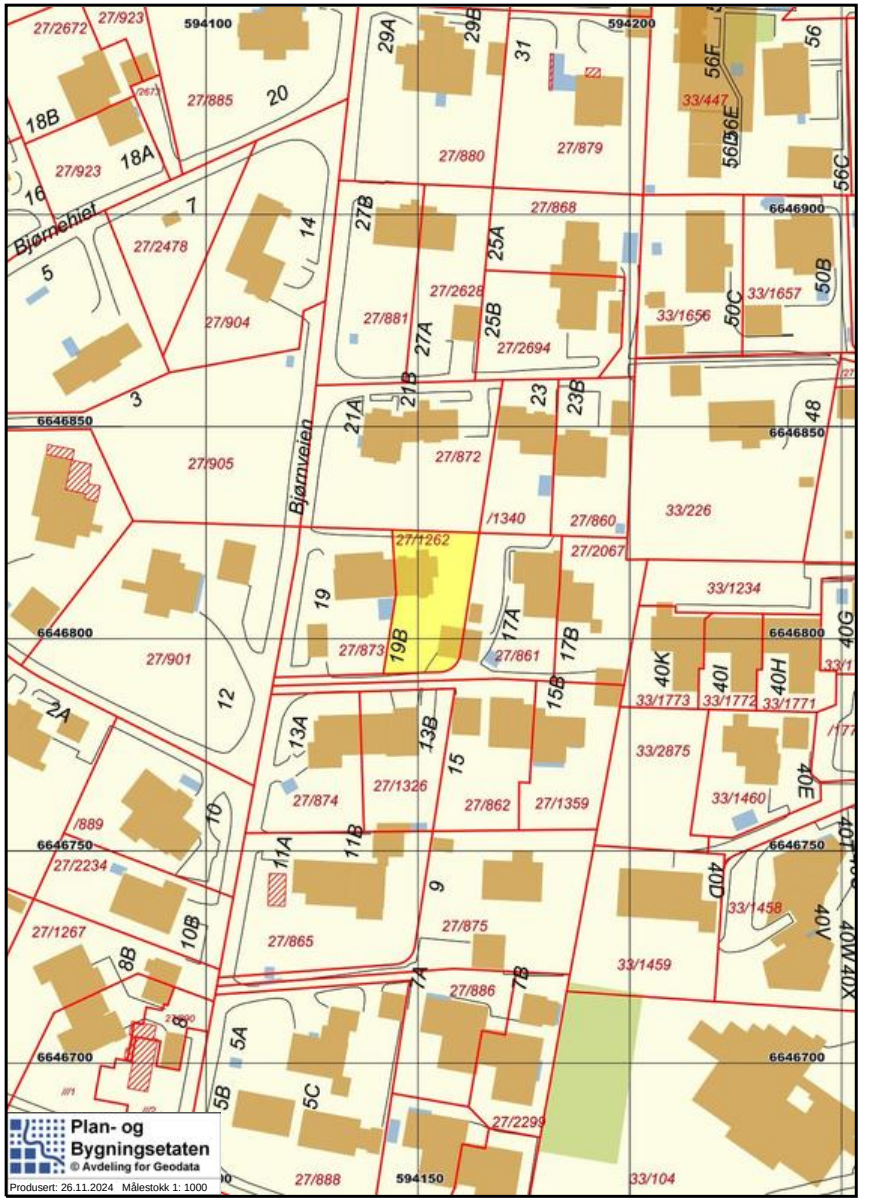
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

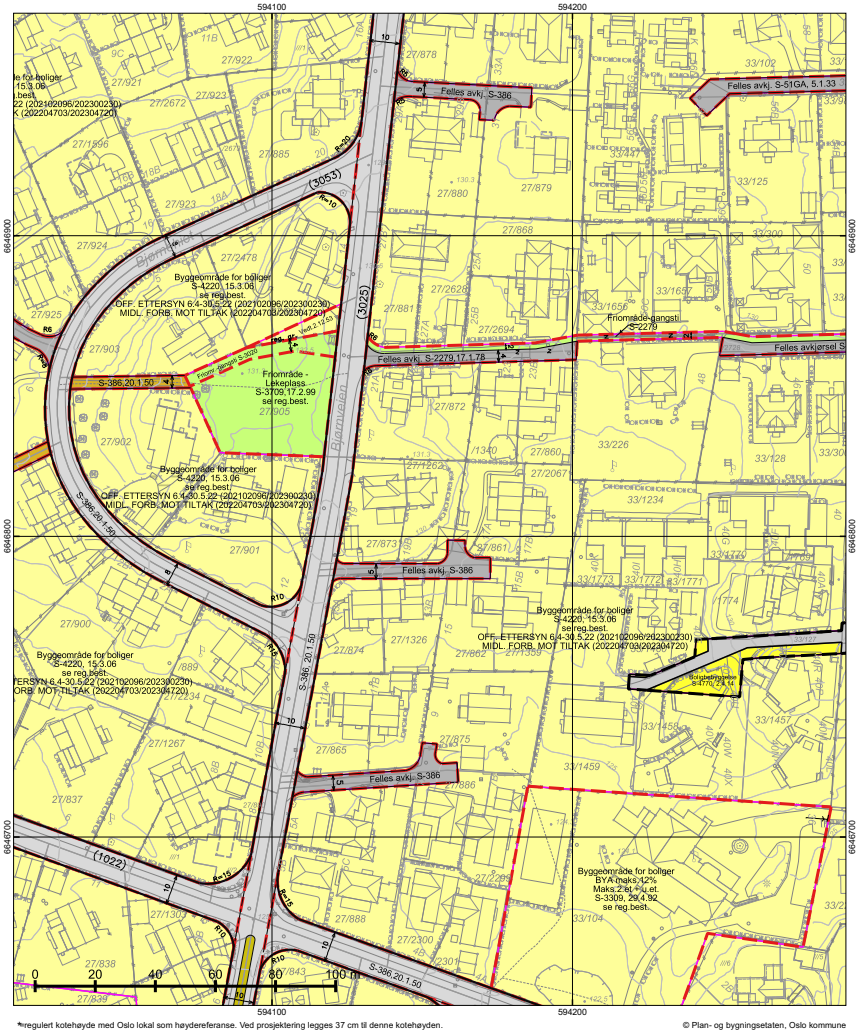
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2024
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136404/ 86501883
Deres ref.: 41553/ MAFO@MSNOP
Adresse: BJØRNVEIEN 19B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1262

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

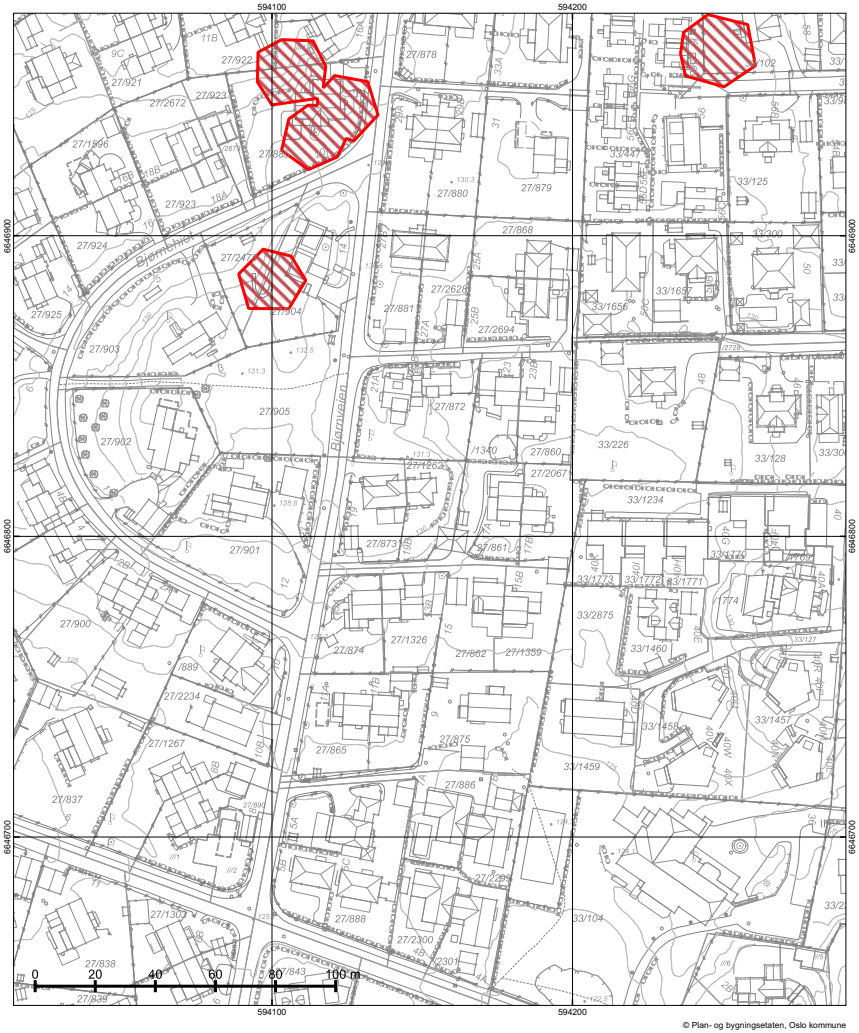
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

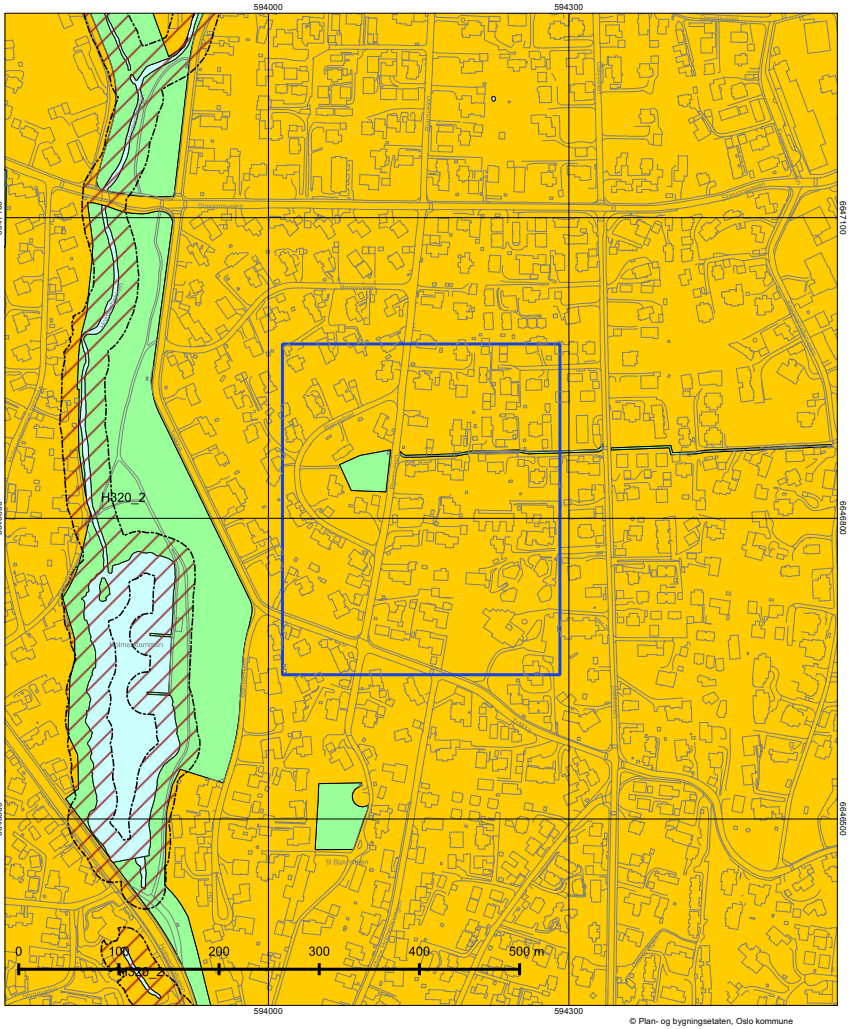
Dato: 26.11.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 136404/ 86501883
Deres ref.: 41553/ MAFO@MSNOP
Adresse: BJØRNVEIEN 19B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1262

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 136404/86501883
Deres ref.: 41553/ MAFO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

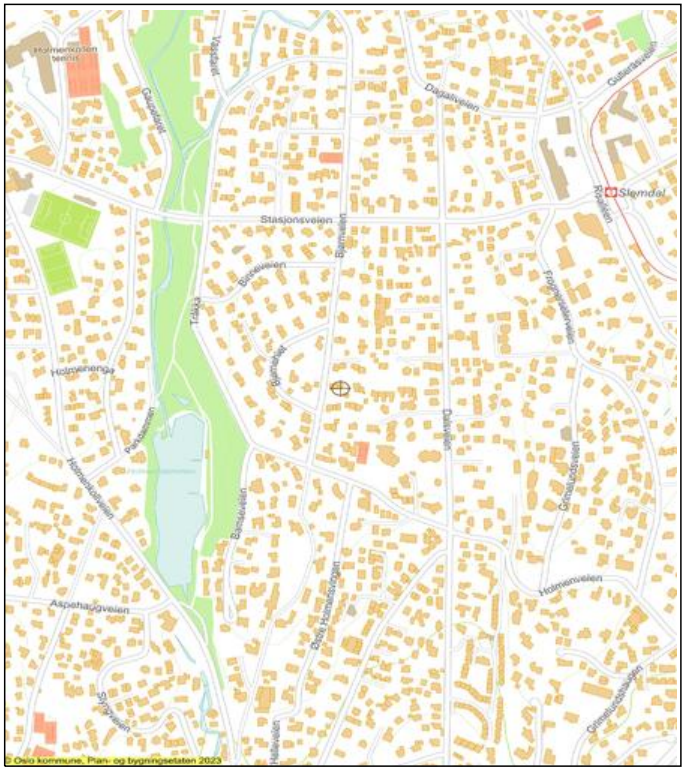
Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oversiktskart

Adr.: Bjørnveien 19 B
Gnr bnr : 27 / 1262

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Slemdal



Dato: 26.11.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-386

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Østre Holmen, gnr.27 bnr.328,V.Aker.

Vedtaksdato: 20.01.1950

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 56948, V021253, V171178, V050949

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekter i forbindelse med bebyggelsesplan for eiendommen gnr.27, bnr. 328 (tidligere gnr.33, bnr1.) Godkjent senest av Oslo reguleringsråd i møte 10/5.1949 (sak 248/49).

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 etasjer, inneholdende maksimum 2 leiligheter og ut hus ikke over 1 etasje.

§ 2. Våningshusene og garasjene (uthus) legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvis forskriftsmessige avstander oppnås, kan mindre utbygg på våningshusene tillates foran byggeflukten, når de ikke gis større framspring enn 2,5 m og ikke oppføres i mer enn 1 etasje.

§ 2b. Beliggenheten av våningshusene på parsellene 90 - 94 bestemmes etter at trærne på arealet er innmålt og angitt på situasjonskart i M. 1:500. Treklyngene skal skånes i størst mulig utstrekning.

§ 3. Våningshusets størrelse kan være opptil 11% av tomtas netto areal. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Ens takform må gjennomføres. Takvinkel skal være 22 grader.

§ 4. På parseller hvor garasje kommer nærmere nabogrense enn 2,5 m skal de være ildfaste. Garasjens (uthusets) størrelse må ikke overstige 25m2. Garasjen kan plasseres i våningshusets kjeller. I så fall bortfaller retten til frittstående garasje.

§ 5. Mot regulert vei må oppsettes tregjerder. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge.

§ 6. Hus- og gjerdefargen må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 8. Unntak fra disse vedtekters punkt 1,-2,3,4 og 5 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

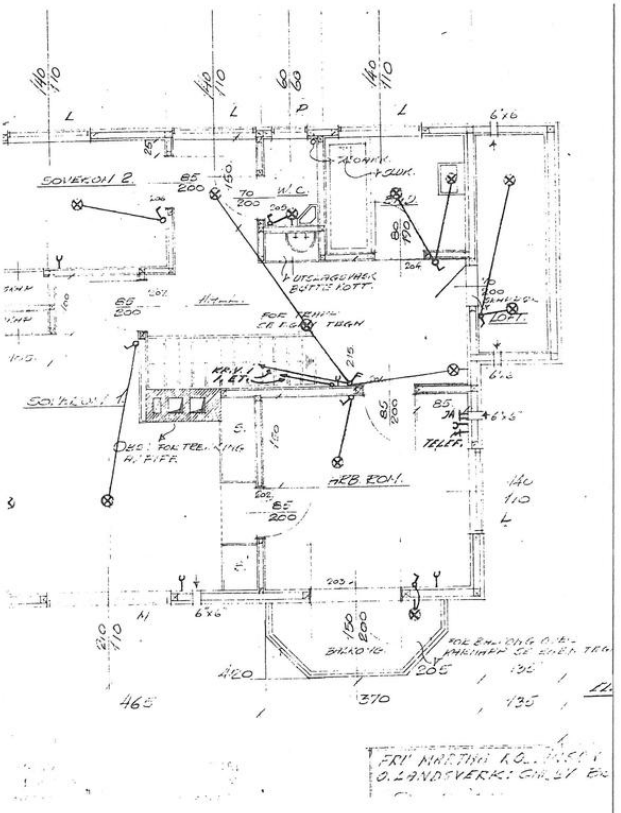
Viktig for produkter i pdf

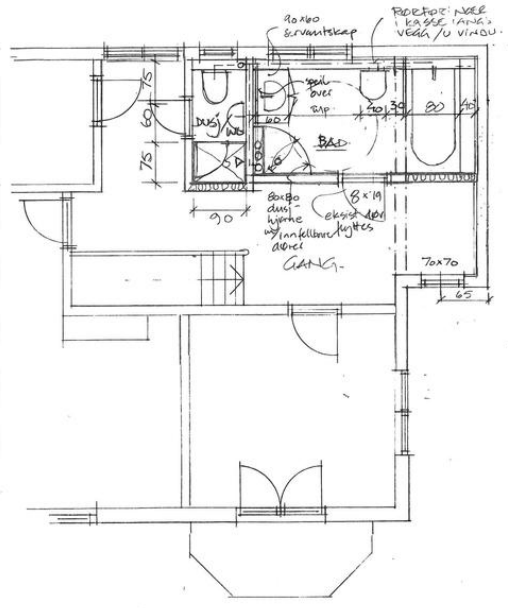
For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.





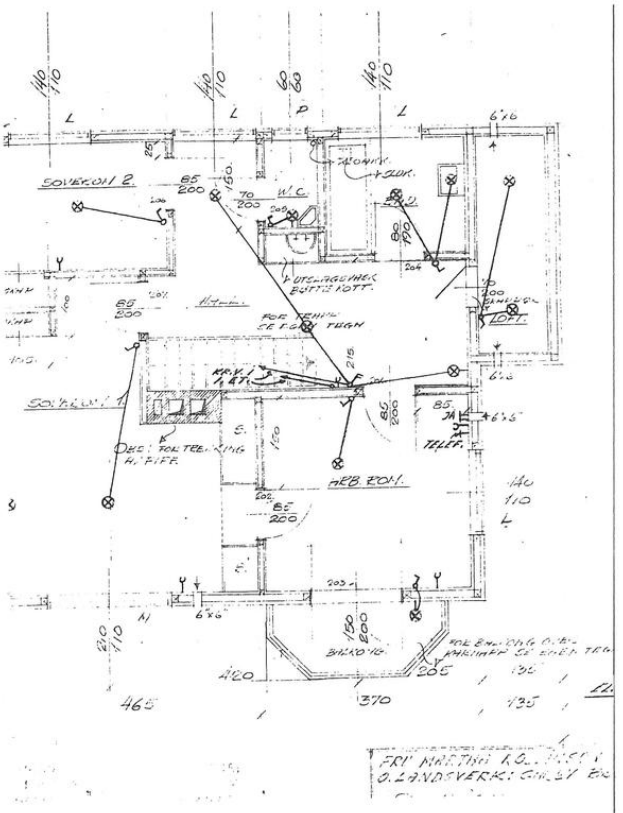
AS BUILT 29/6-11
REV. INNEDR. 19/10-10

FAM. LENSCHOW, BJØRNVEIEN 19 – 0774 OSLO

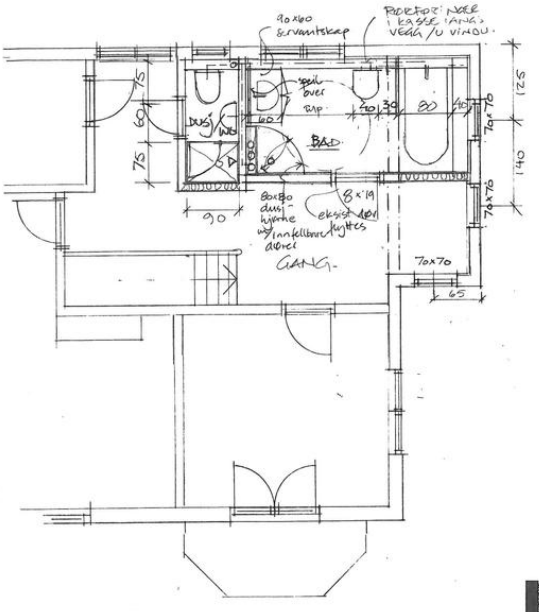
OMBYGGING BAD OG LOFTSBOD JUNI 2010

PLANER FØR OG ETTER OMBYGGING 1:50

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL MAA
ST.OLAVS PLASS 3
0165 OSLO
TLF 23 32 66 00
FAX 23 32 66 01



vedl. E-1



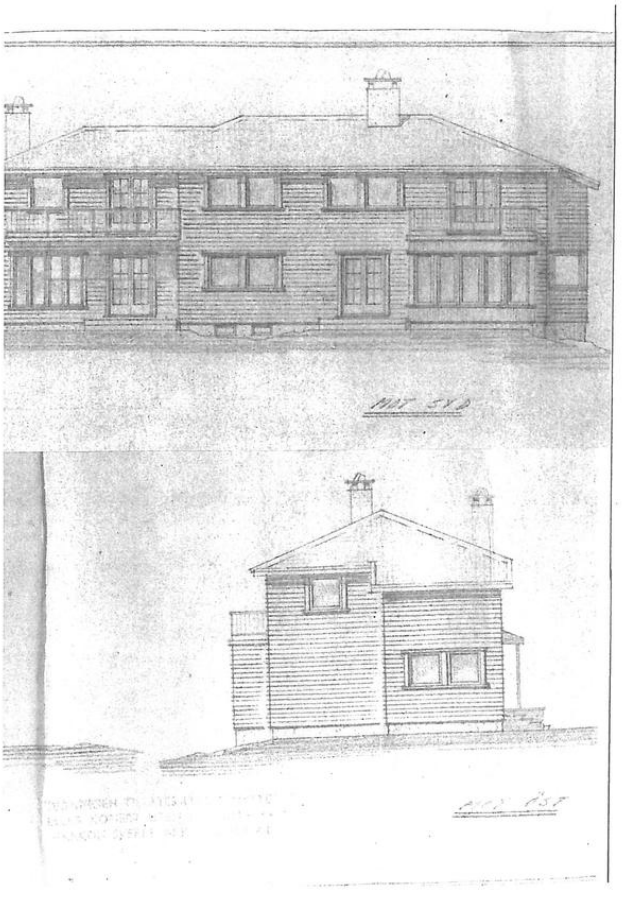
Rev. innredn. 19/10-10

FAM. LENSCHOW, BJØRNVEIEN 19 – 0774 OSLO

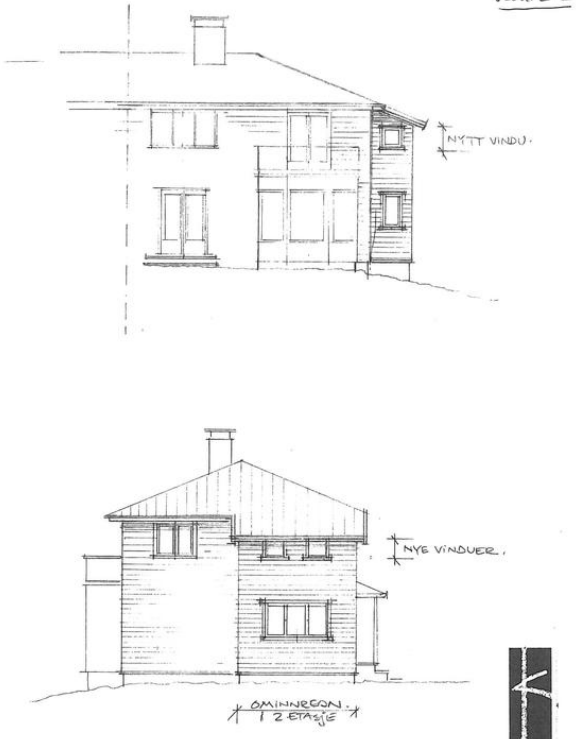
OMBYGGING BAD OG LOFTSBOD JUNI 2010

PLANER FØR OG ETTER OMBYGGING 1:50

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL MPA
ST.OLAVS PLASS 3
0165 OSLO
TLF 23 32 66 00
FAX 23 32 66 01



vedl. E-2



FAM. LENSCHOW, BJØRNVEIEN 19 – 0774 OSLO

OMBYGGING BAD OG LOFTSBOD JUNI 2010

FASADER FØR OG ETTER OMBYGGING 1:100

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL MPA
ST.OLAVS PLASS 3
0165 OSLO
TLF 23 32 66 00
FAX 23 32 66 01

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 12.09.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201013847-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJØRNVEIEN 19B	Eiendom:	27/1262/0/0
Tiltakshaver:	Jan Lenschow	Adresse:	Bjørnveien 19 B, 0774 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St.Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BJØRNVEIEN 19 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.08.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.09.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Jan Lenschow, Bjørnveien 19 B, 0774 OSLO, jan.lenschon@veolia.no

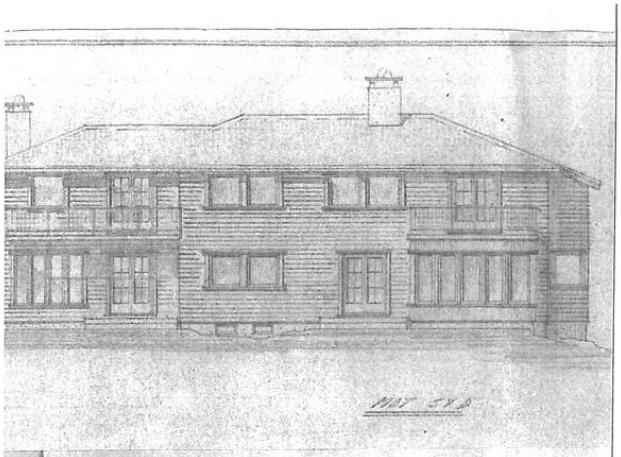
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

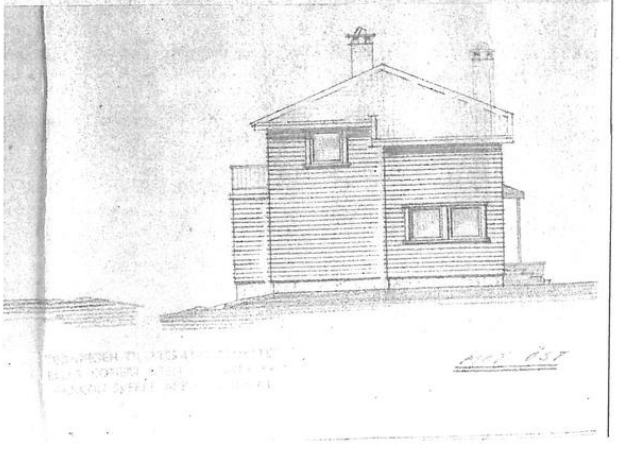
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

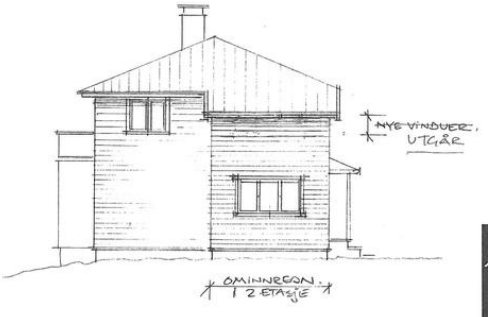
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

vedl. E-2









AS BUILT 28.06.11

FAM. LENSCHOW, BJØRNVEIEN 19 – 0774 OSLO

OMBYGGING BAD OG LOFTSBOD JUNI 2010

FASADER FØR OG ETTER OMBYGGING 1:100

KRITT
ARKITEKTER AS
MNAL MPA
ST OLAVS PLASS 3
0165 OSLO
TLF 22 32 66 00
FAX 22 32 66 01

Byggherre: M.

Arbeidssted:

Pipp i nedkjøring på gate
gang- bak 2den inng

Mangler på dekke i kjøkken
Dusker ikke heit.

Besiktiget av: den 6 19

O. B. 50000. 10-53. R. A.

27 87

Byggherre: Lands m

Arbeidssted: Rotlingen

I Drenering H.P. 2.14 m.
Hbf. 3 grein, mur u
element og gjerd

Ikke utsprengt
hjelle

X

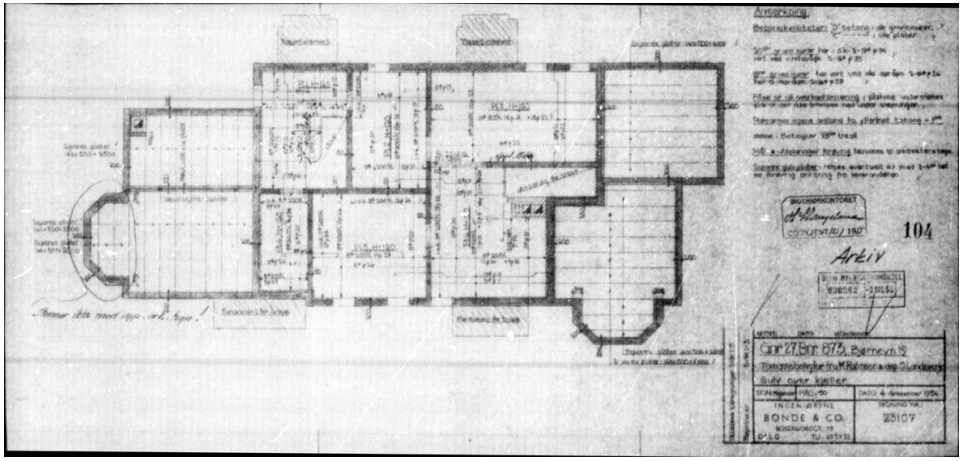
Ikke utsprengt hjelle

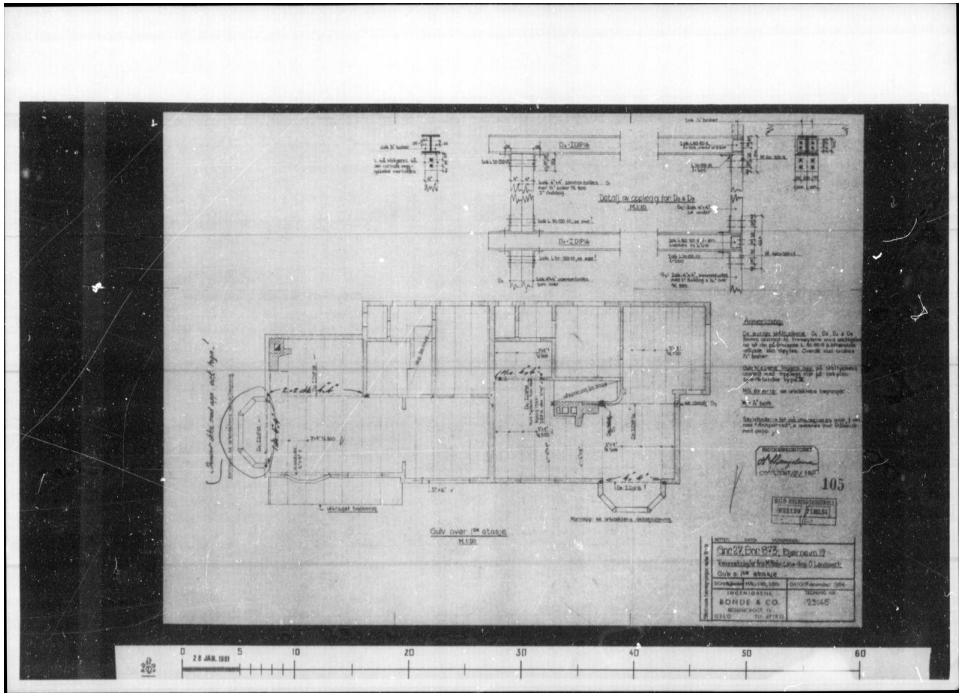
Besiktiget av: den 19

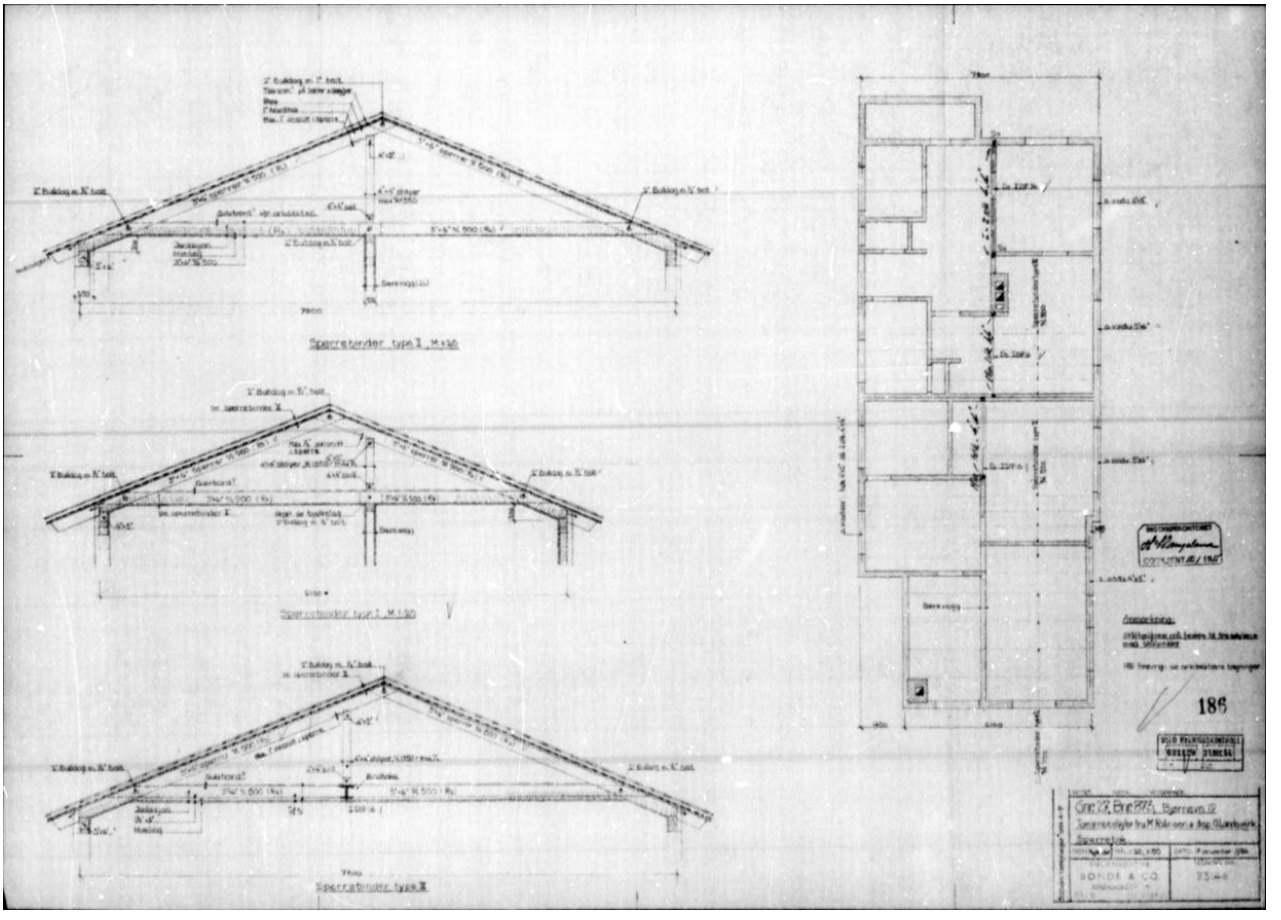
Bjørnsen

O. B. 50000. 10-53. R. A.

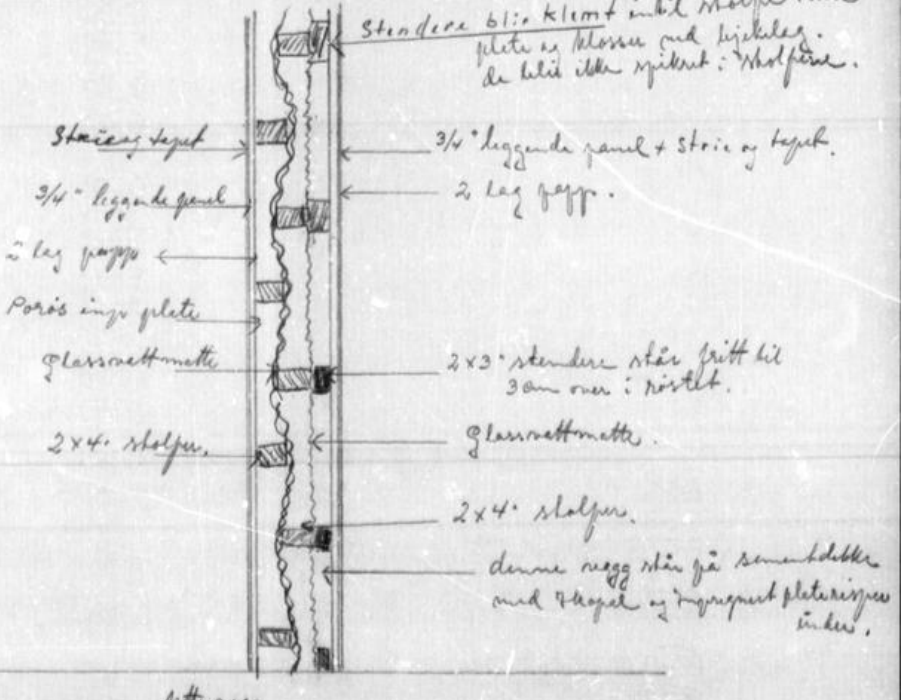
21-5-55


104
Arkiv
Gnr 27 Bnr 875, Bjørnevn 12
Tomannsbolig for fru M Robinson m.fl. Gjerdrum
Gulv over kjeller
INGEN ÆNDRE
BONDE & CO.
23107

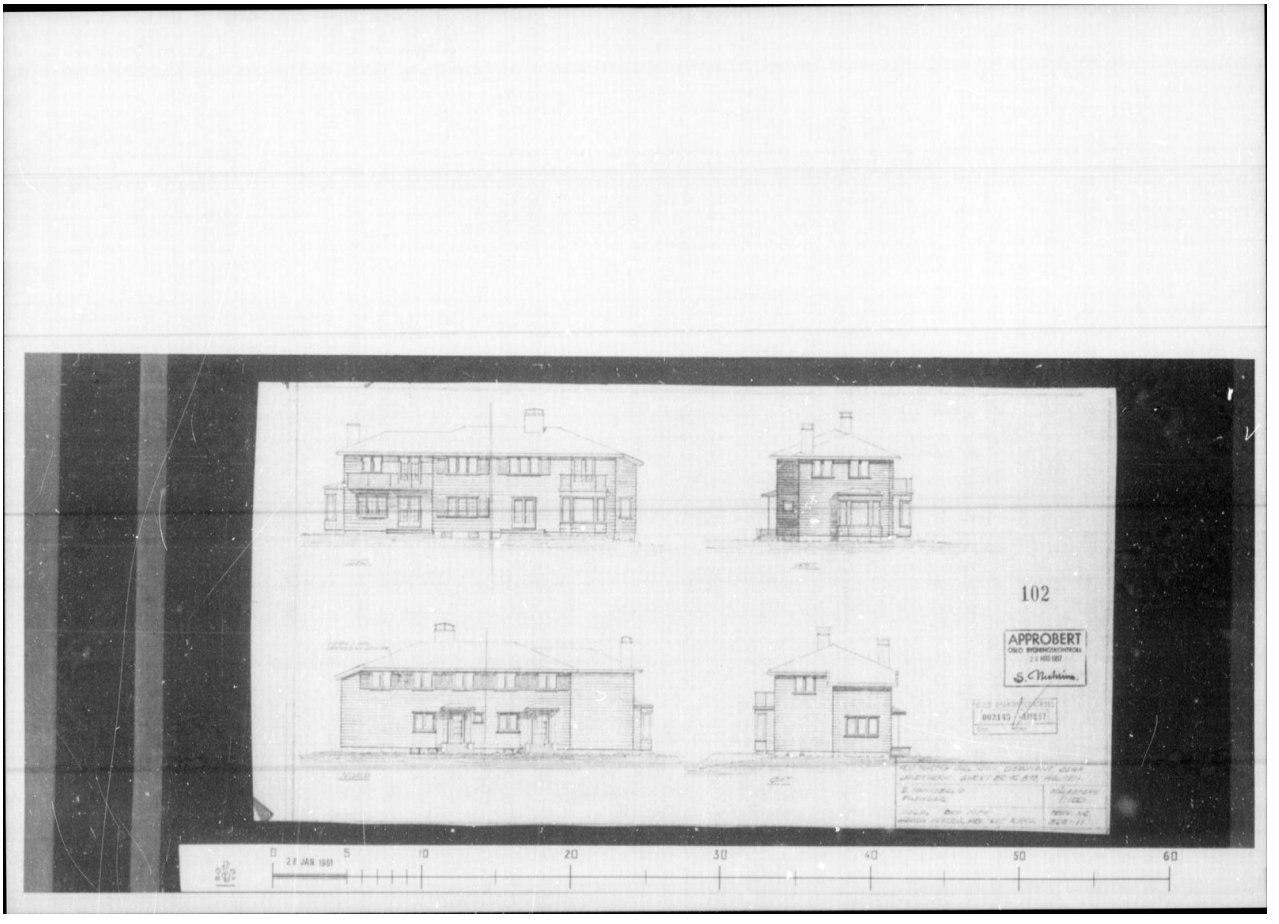

105
Gulv over 1. etasje
Gnr 27 Bnr 875, Bjørnevn 12
BONDE & CO.
23145

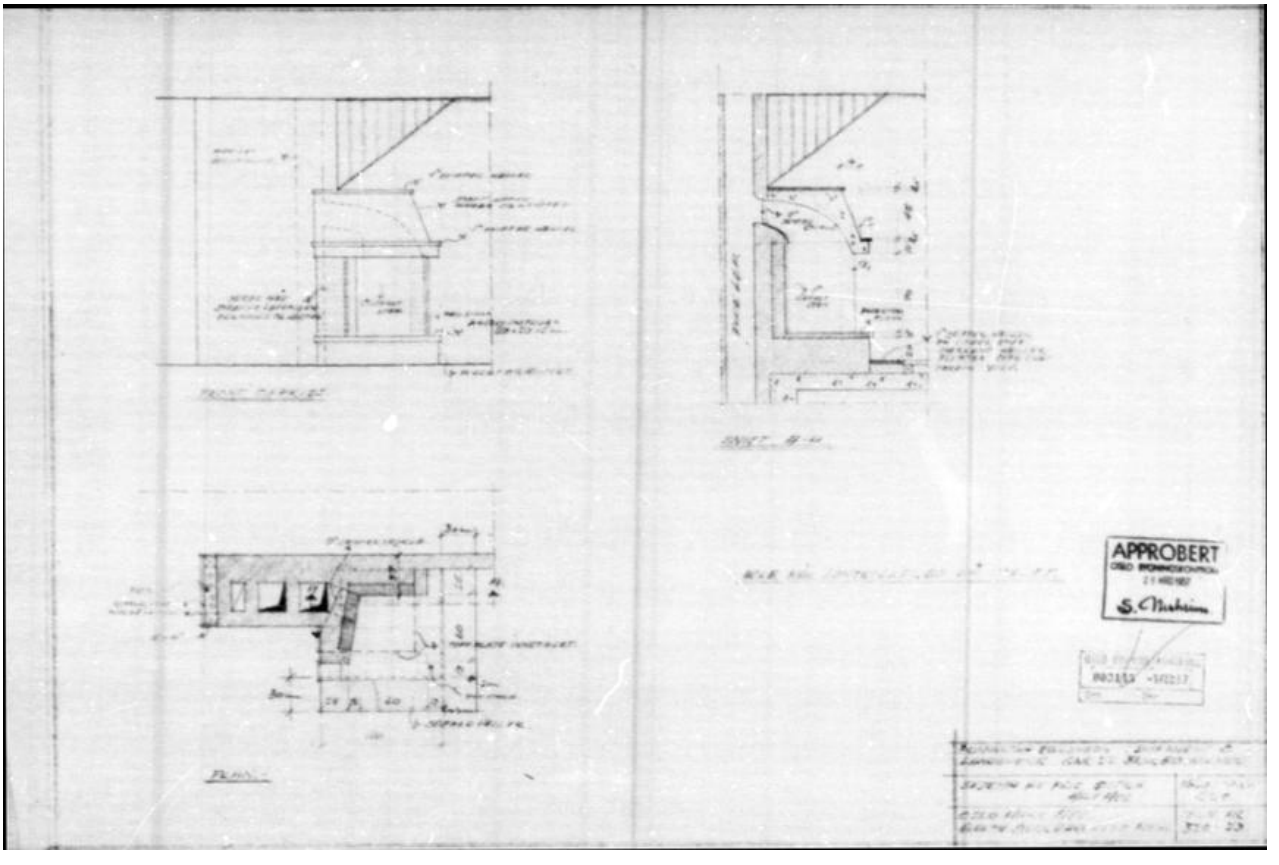


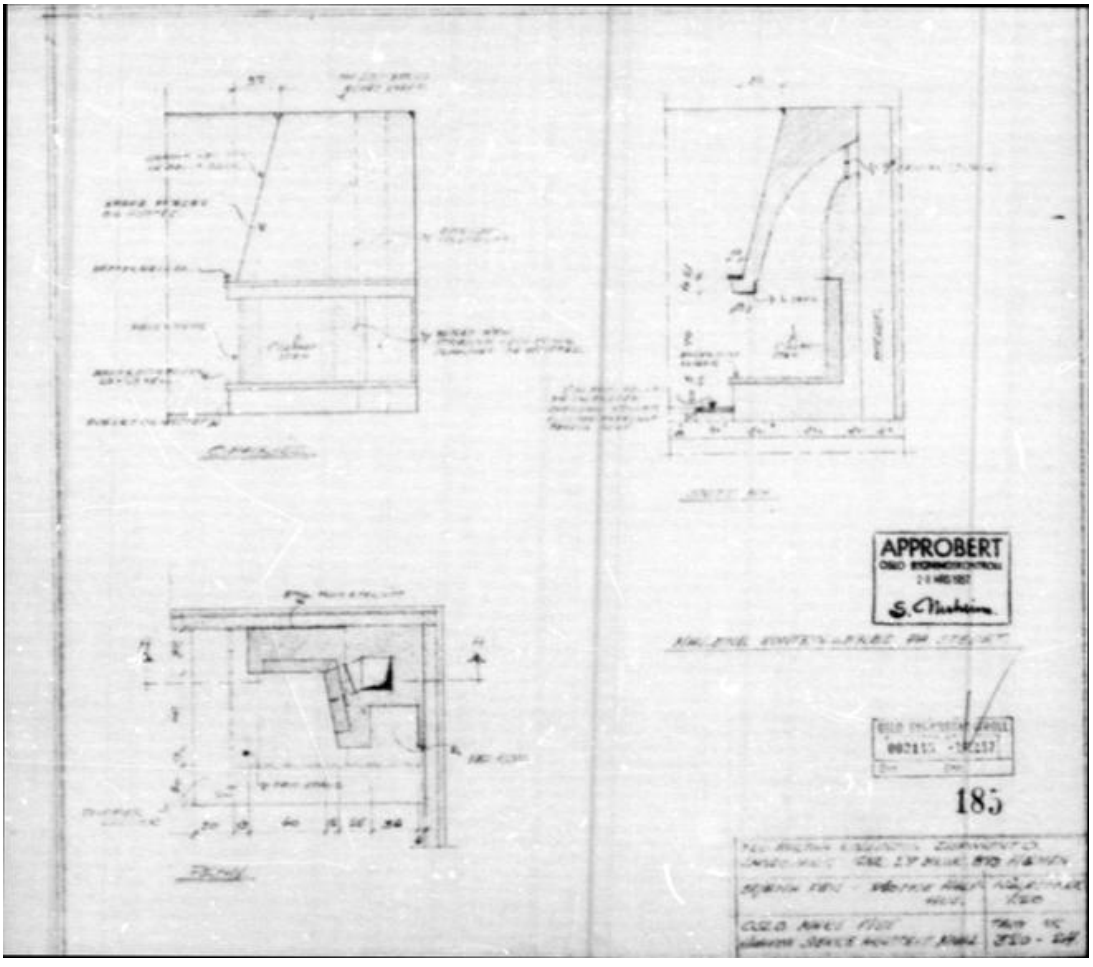
Forslag til isolert vegg mellom 2 leilighetene:

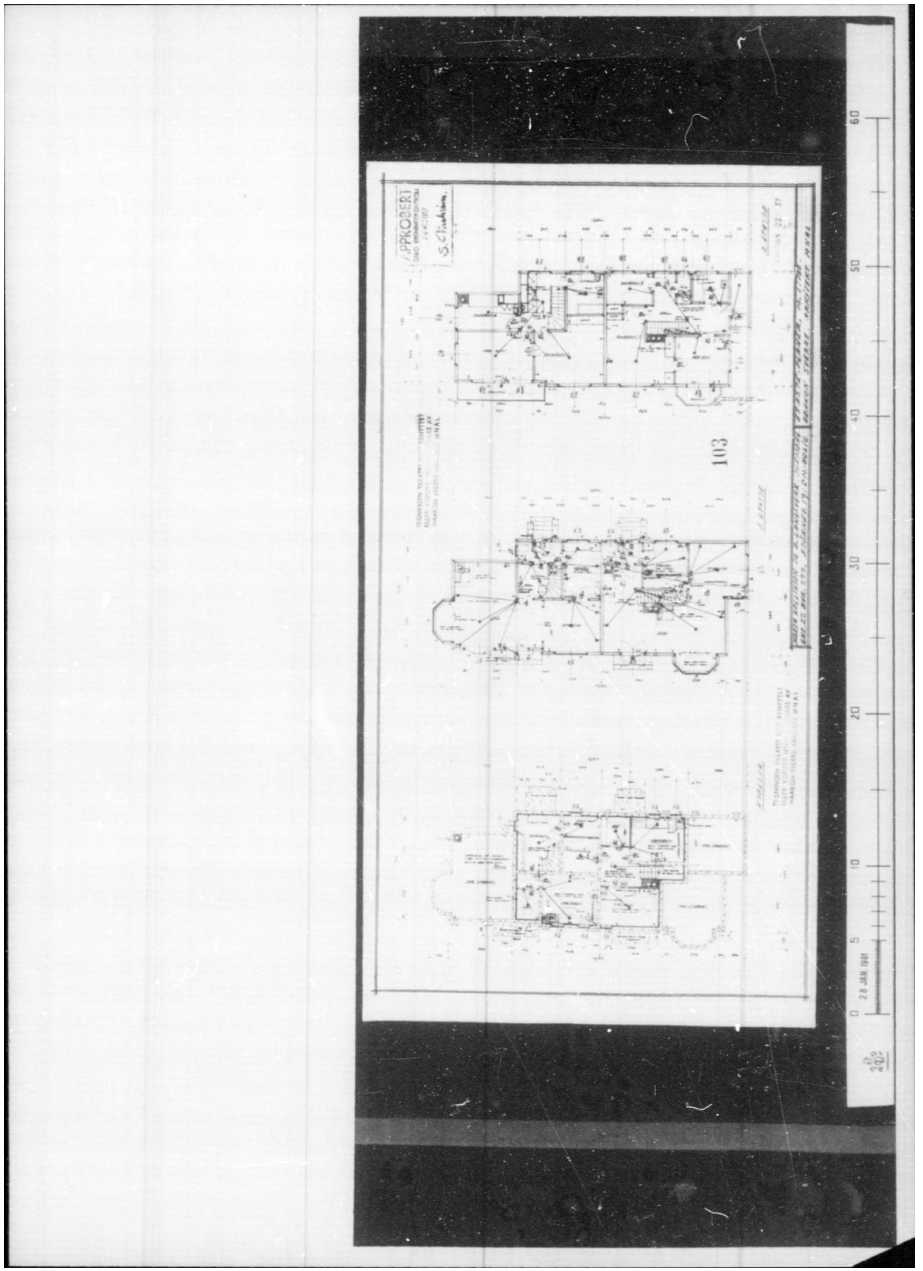


TORLEIV OG MARTIN RANHEIM
ENTREPRENØRFORRETNING A/S
OSLO - 08 02 07


102
APPROBERT
S. Mathiesen
0 5 10 20 30 40 50 60


APPROBERT
S. Mathiesen


APPROBERT
185


PROBERT
113
0 5 10 20 30 40 50 60

A P P R O B A S J O N.

Jnr. 4062/54/FG/AsK.

Ang. gnr. 27, bnr. 873.

Anmelder: Arkitekt Haakon Sverre, RÅdhusgt. 20, Oslo.

Eier: Olaf Landsverk og Fru Martha Rollinson,v/ark. H. Sverre Rådhusgt. 21, Oslo.

Arbeidets art: Tomannsbolig.

Byggemelding med vedlagte 1 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Fasade virker urolig med de forskjellige vindusmotiver og må omarbeides.

Skjema av peiser må innsendes.

Det må anordnes tørkerom i kjeller.

Forøvrig vises til nedenfor nevnte punkter: 1,2,3,4,7,8,11 og 12.

Før byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse foreligge (rød seddel), kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-1951,
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1),
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spørsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling og
6. tinglyst erklæring være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Heiser må anmeldes til heiskontrollen.
10. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 29. oktober 1954.

Harald Wildhagen

Finn Giertsen.

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

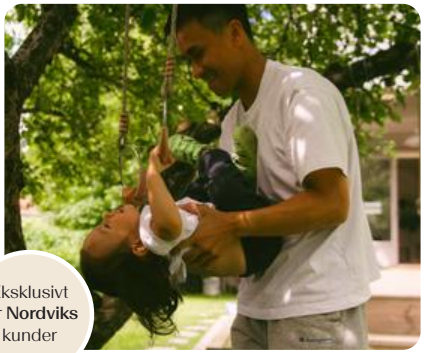
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0778/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjørnveien 19B 0774 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 1262 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no