

Bjerkebakken 21



Velkommen til

Bjerkebakken 21



Salgsoppgaven produsert 14. mai 2025

Røa / Bogstad

Oppussingsobjekt med hageidyll og mange muligheter | Attraktivt og barnevennlig i grønne og rolige omgivelser nær marka

Prisantydning	10 500 000,-
Omkostninger	263 850,-
Totalpris	10 763 850,-
BRA-i	175 kvm
Totalt BRA	187 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1951
Megler	Lasse Staxrud Pedersen
Telefon	934 93 852
E-post	l.s.pedersen@nordvikbolig.no
Megler 2	Erik Høyem
Telefon	452 57 575
E-post	e.hoyem@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Sjelden mulighet i rolige og familievennlige omgivelser på Røa. Del av horisontalt tomannsbolig med stor, solrik tomt. Frodig og skjermet hage som innbyr til lek, ro og sosiale stunder. Seksjonen omfatter det meste av 1. etasje, samt deler av kjeller. Boligen har for det meste standard fra byggeår, og fremstår som et oppussingsobjekt med stort potensial. Usjenert og tilbaketrukket i trafikkstille vei, nær marka.

- Oppussingsobjekt
- Stor tomt | Idyllisk, frodig og skjermet hage
- To parkeringsplasser
- Veranda
- To stuer m/ peis
- Stort kjøkken
- Rikelig med bodplass
- Rolig, usjenert og barnevennlig med lite biltrafikk
- Kort vei til Bogstad skole og barnehager
- Meget sentralt, nær buss og Røa med et bredt servicetilbud
- Nær friarealer og turområder

Arealer og innhold

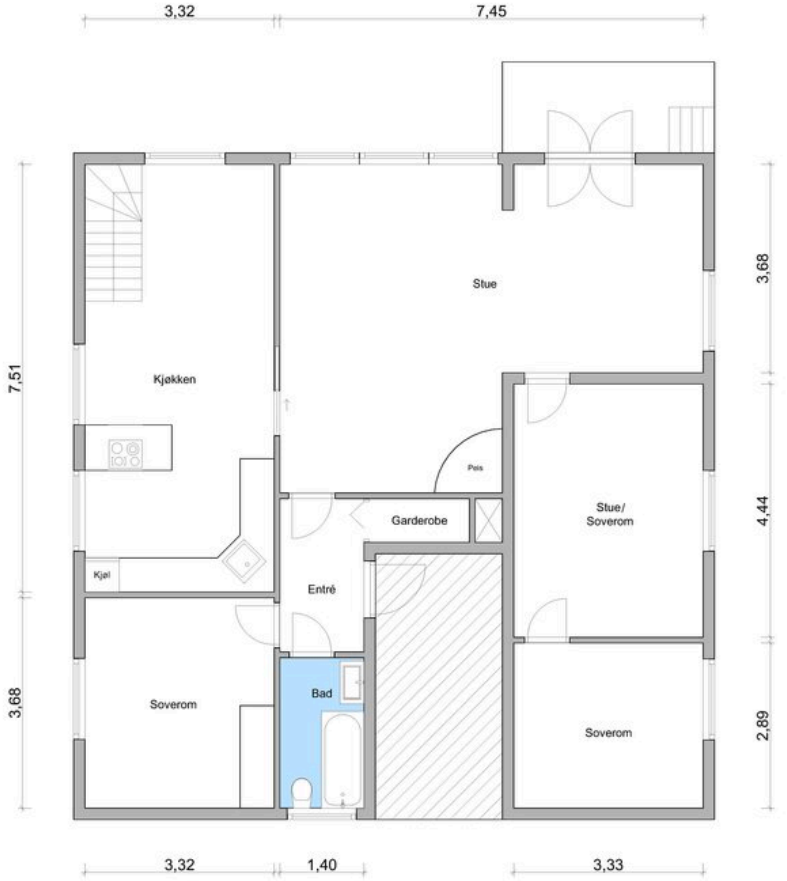
BRA-i:	175 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	187 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, rom benyttet som stue, bad og to rom benyttet som soverom
BRA-e: 12 kvm. Bod
Total BRA: 79 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré, bad, kjøkken, tre soverom, peisestue, stue og garderobe
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda

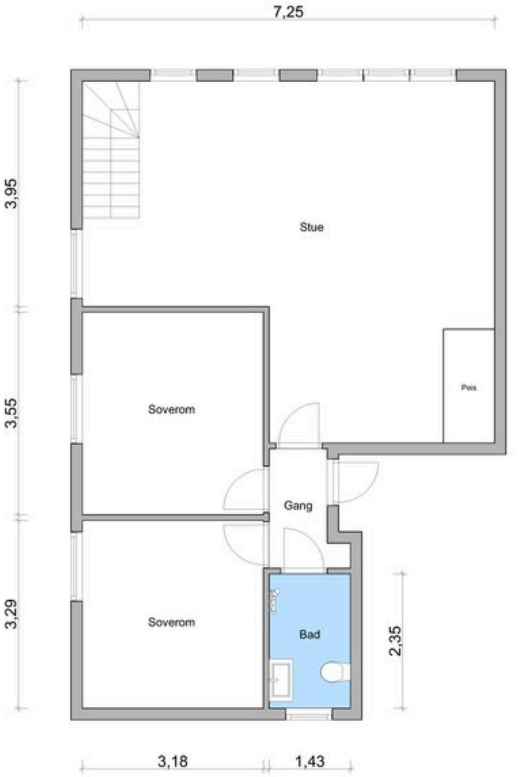
Bjerkebakken 21
1.etg



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST

Bjerkebakken 21
Kjeller



Planskissen er ikke målbar og avvik kan forekomme.
Laget av Boa Takst AS.

BOA TAKST
















W. BIESE

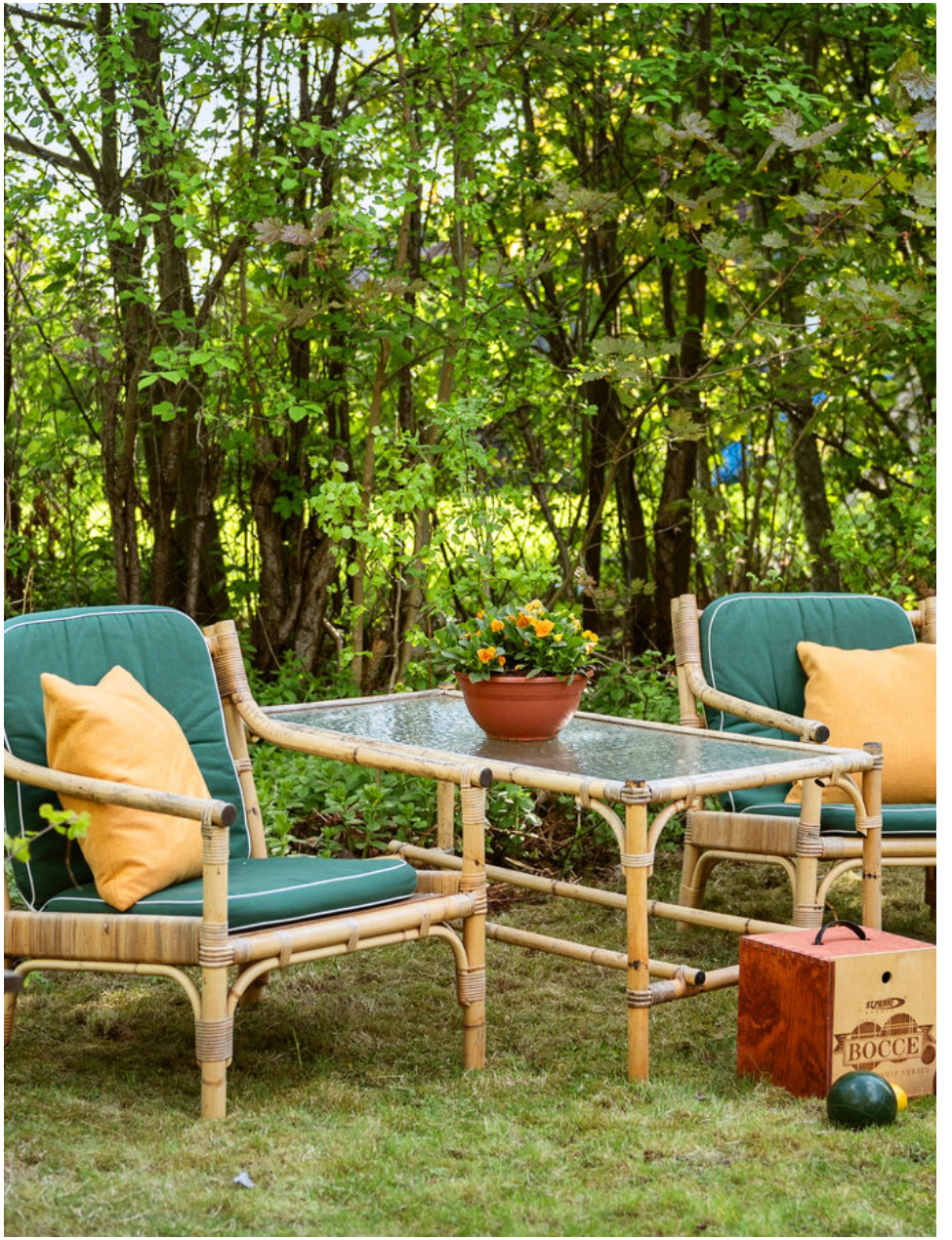











BOCCE














































IKEA
Mölnlycke
clas ohlson
clas ohlson
clas ohlson









Informasjon

Bjerkebakken 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
22-0027/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Bjerkebakken 21 - snr. 1, 0757 OSLO
Gnr 27, bnr 700, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Edvard Kristian Bogstad-Elind
Erling Thomas Elind
Rolf Arthur Elind
Kristoffer Arrington Elind

Kjøpesum og omkostninger
10 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
262 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
263 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
283 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 763 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 783 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 175 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 187 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, rom benyttet som stue, bad og to rom benyttet som soverom
BRA-e: 12 kvm. Bod
Total BRA: 79 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré, bad, kjøkken, tre soverom, peisestue, stue og garderobe
Total BRA: 108 kvm.
TBA: 6 kvm. Veranda

Innhold

Boligen inneholder følgende:
1. etasje: Entré, bad, kjøkken, tre soverom, peisestue, stue og garderobe.
Kjeller: Gang, rom benyttet som stue, bad og to rom benyttet som soverom.

Standard

Stue:
Stor stue i 1. etasje med flere soner og avdelinger, hvilket gir fleksibilitet med tanke på møblering. Stuen har stavparkett, vedovn og åpen peis. Store vindusflater, gode lysforhold og fint utsyn mot hage. 1. etasje har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008. Ellers har boligen originale malte trevinduer med koblet glass. Fra stuen er det utgang til en overbygget veranda på ca. 6 kvm. med direkte adkomst til hage.

Hagen er delt med naboen i seksjonen over og har rikelig med boltreplass for både to- og firbente. Hagen er frodig og skjermet. Pent opparbeidet med gressplen, prydbusker, trær og beplantning. Hagen har gode møbleringsmuligheter for flere sittegrupper, solsenger og trampoline. Eldorado for barna, med mye plass å leke på. Uteområdene egner seg utmerket til soling, lek, ballspill og hyggelige sammenkomster.

I tillegg inneholder boligen en stue i kjelleretasje med åpen peis og gode møbleringsmuligheter.

Kjøkken og spisestue:
Stort kjøkken i 1. etasje med vinduer på to sider. Et åpent og fint allrom med to soner og plass for langbord. Gode lysforhold og idyllisk utsyn mot hage. Eldre kjøkkeninnredning med mørke profilerte fronter, benkeplater med fliser og stålkum med ett-greps blandebatteri. Mellom overskap og benkeplate er det flislagt. Kjøkkenet er praktisk utformet med store arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter. Oppvaskmaskin, komfyr og kjøl- /fryseskap er integrert i innredningen.

Bad:
Helfliset bad i 1. etasje, pusset opp på 1980-tallet i følge selger. Badet er innredet med toalett, badekar, servantskap og veggskap.

Bad i kjeller med malte gulv- og veggflater. Badet er innredet med toalett, vegghengt servant og speilskap. Dusjhjørne med fast dusjvegg og forheng. Badet ble pusset opp på 1980-tallet i følge selger.

Soverom:
1. etasje inneholder tre romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Alle har teppegulv og tapetserte veggflater. Integrerte garderobeskap, store vindusflater og gode lysforhold. Boligens kjelleretasje inneholder flere store rom, men disse er ikke godkjent for varig opphold.

Parkering

Seksjonen disponerer to parkeringsplasser. De siste 25 år har praksisen vært at denne seksjonen disponerer plassen nærmest huset og plassen foran inngangen.

Parkeringsplassene og hagen er fellesareal.

Modernisering og påkostninger

Vedlikehold:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertak, sløyfer og lekter ble byttet i 2010, den gamle taksteinen ble lagt tilbake.
1. etasje har i hovedsak vinduer fra 2008. Originale vinduer i kjeller.
Kledning på syd- og østveggen er av nyere dato. Nord- og vestvegg fra byggeår.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort på 80-tallet, har ikke oversikt over hvem som gjorde hva. Begge eiere er døde og kan ikke redegjøre for dette.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er nok ikke drenert.

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: Honningdal Elektro AS 05/12/2023.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er bygget trapp ned til kjellerstue fra spisestue. Kjellerstue og to soverom i kjeller innen samme branncelle, men det er ikke godkjent bruksendring.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? På 80/90 tallet, det var godkjent iht kravet på den tiden.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Eier har hatt vannlekkasje to ganger fra bad i første etasje.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det er noen steder hvor det ser ut som fuktskader på mur i kjeller.

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

Ja
Beskriv: Tak over inngangspartiet er støttet opp, arbeid utført av snekker Kjell Opaker.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulv i stue knirker og det er litt skjevt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Boa takst 01/10/2024.

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? Målt opp ifm tilstandsrapport 01/10/2024.

Bygningssakkyndig

Anders Roestad

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Saltak i trekonstruksjoner. Taktekkingen er av betongtakstein
- Nedløp, renner og beslag i stål. Det antas at disse ikke ble byttet ifbm. nytt undertak
- Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår
- Fasade/kledning har stående bordkledning. Selger/nabo opplyser at to vegger er kledd om i nyere tid, ellers sporadiske utskiftninger
- 1. etasje har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008. Ellers har boligen originale malte trevinduer med koblet glass
- Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt,
- Finert innvendige dører til fellesarealer og malt balkongdør i tre med koblet glass
- Gulv: Stavparkett, vegg-til-vegg teppe og belegg
- Vegger: Malte flater, malt mur og tapet
- Himlinger/tak: Malte flater, panel og himlingsplater
- Etasjeskiller er av trebjelkelag
- Støpt dekke til grunn
- Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis i 1. etasje, samt åpen peis/grue i kjeller
- Boligen har malt/oljet tretrapp

Inngangsrepos:
- Rekkverk i trekonstruksjoner
- Takkonstruksjon i tre, tekket med takstein

- Murtrapp belagt med skifer

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Taktekking:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Det er registrert mye mose på taksteinen, denne fremstår også som svært slitt. Selger/nabo opplyser at ved omlegging av tak ble den tidligere steinen lagt tilbake. Denne er derfor antatt original.

Utvendig > Nedløp og beslag:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler isbordbeslag på deler av taket.
• Det ble registrert noe råte i vindskier, isbord m.m.
• Det er ingen snøfangere på tak. Da tak ikke var mulig å besiktige er det ukjent om dette er en ru stein. Dersom dette er ru stein er ikke dette et krav når taket er under 27 grader.

Utvendig > Veggkonstruksjon:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
• Det er registrert noe avflassing og bobler i malingen.
• Det er registrert svertesopp.

Utvendig > Vinduer:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er registrert liten/ingen dryppkant på omramming ned mot blikk.

Innvendig > Radon:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Rom Under Terreng:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"
• Saltutslag og avflassing av murpuss ble registrert.
• Det er også registrert fuktoppsug i innvendige vegger.
• Det er registrert fuktighet på gulv under teppe.

Innvendig > Innvendige trapper:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det skal være håndløper på begge sider av trappeløpet.

Ellers har trappen noe bruksslitasje.

Innvendig > Innvendige dører :
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
• Flere dører tar i karm.
• Sprekt glass i dør med glass, skyvedør til kjøkken har stor bruksslitasje

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Kjøkkenet bærer ellers preg av en del bruksslitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er lite ventiler i vegger og de nyere vinduene i 1 etasje kan kun settes i lufteposisjon.

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

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

• Vurderingen er basert på den generelle alderen på anlegget og at store deler av anlegget er u-jordet. Det anbefales derfor en full gjennomgang av elektriker.

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Tomteforhold > Drenering:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
• Det ble registrert fuktgjennomtregning i kjeller.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.
• Enkelte riss er også registrert.

Tomteforhold > Terrengforhold:
• Tomten er tilnærmet flat rundt deler av bygget uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Bygningsdeler som har fått TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk:
• Avtrekksviften fungerer i dag, men den har oversteget forventet levetid.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Vinduer - 2:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduene bærer preg av alder, værslitasje og noe påbegynnende råte. Det er benyttet teip rundt vinduer som følge av utettheter. Det er ingen beslagsløsning under vinduer i kjeller. Ingen dryppkant ned mot vannbrett.

Utvendig > Dører:
• Glassets alder tilsier at det må forventes kulderas. Dette da eldre isolasjonsglass mister isolasjonsevnen over tid.

Det er ingen lyd og brannklassifisering på dører til fellesarealer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er vesentlige råteskader, svertesopp, avflassing av maling m.m.

Utvendig > Utvendige trapper:
• Det er ikke montert rekkverk. Det mangler rekkverk på en side.

Innvendig > Overflater:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflatene er eldre og har en del bruksslitasje, samt manglende vedlikehold.
• Gulv på kjøkken er skadet, knekte parkettfelt/tråkket igjennom og er grunnlaget for TG 3. Resterende overflater er i TG 2 grunnet bruksslitasje.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende ildfast plate gjelder i kjeller (teppe på gulv). Det opplyses dog at denne peisen er svært dyp og risikoen er med det noe redusert. Et minimum bør være å fyre med gnistfanger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det

legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går.

Eier opplyser at det har vært 2 lekkasjer fra rommet: Sommer 1999 og rundt 2003, skyldtes at badekaret rant over (selvforskyldt) og det rant da vann ned til kjeller. Eventuelle skjulte skader i etasjeskiller kan eksistere ved rivning/åpning av konstruksjoner.

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går.

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

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

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.
1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparatet er fra 2013 basert på stempling på slangen.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
Dette er en horisontaldelt tomannsbolig. Loft/takkonstruksjon er ikke tilgjengelig.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i

vegg bak våtsone.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner:
• Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner
- Vedovn og åpen peis i 1. etasje, samt åpen peis/grue i kjeller

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

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 22 618,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Feie- og tilsynsgebyr
- Renovasjonsgebyr
- Vann- og avløpsgebyr

Kommunale avgifter deles med naboen over, (snr. 2) som er fakturamottaker. Beløpet deles deretter på to. Oppgitt beløp gjelder for denne seksjonen.

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:

- Kommunale avgifter
- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Kabel-tv/internett

- Årlig bygningsforsikring

Bygningsforsikring og kommunale avgifter deles med naboen over (snr. 2), som er fakturamottaker. Beløpet deles deretter på to. Oppgitte beløp gjelder for denne seksjonen.

Strømutgifter i fellesareal, inkludert vaskekjeller, deles mellom seksjonene.

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

Eiendomsskatt

Kr 5 348,- 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 2 491 361,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 965 442,- 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.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 306 kvm (Eiertomt)
Slakt skrående tomt, opparbeidet med gressplen, prydbusker og frukttrær. Gangveier, sittegrupper og lekeplass.

Det er satt opp en felles redskapsbod i hagen på ca. 8 kvm. (gulvareal). Ikke måleverdig grunnet manglende romhøyde. Denne boden bærer vesentlig preg av slitasje, manglende vedlikehold og alder.

Tomten er fellesareal, men dagens eiere av seksjonene har hatt sine egne "soner". En enkel. naturlig deling, uten at dette er skrevet ned eller regulert. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Røa/Bogstad. Naturskjønt og fredelig med kort vei til flotte tur- og

rekreasjonsområder året rundt. Nordmarka, Bærumsmarka, langs Lysakerelven og idylliske Bogstadvannet med fine bademuligheter. Området har et godt kollektivtilbud og det er kort vei til skoler, barnehager, butikker og idrettsanlegg. Bjerkebakken ender ved Golfbanen, noe som sikrer lite biltrafikk og støy.

Fra boligen er det ca. 600 meter til bussholdeplass i Ekraveien. Bussen bruker kun 1 minutt til Røa Torg med T-bane. Det er i tillegg gangavstand til både Ekraveien og Røa T-bane stopp hvor du enkelt kommer deg til bl.a. Majorstuen på kun 11 minutter.

Det er kort gangavstand til søndagsåpen Joker i Ekraveien, ca. fem minutters gange fra boligen. Det er også kort gangavstand til Røa Torg med flere populære spisesteder og over 20 butikker, bl.a. Coop Mega med post i butikk. Rett over veien for Røa Torg ligger også Kiwi, Røa bad og Sats treningssenter. I Glasshuset på Røa Torg ligger Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag som er søndagsåpen. Litt lengre opp i veien ligger Rema 1000 og Røa senter med bl.a. Meny, Japoniis sushi, frisør, apotek og diverse helsetjenester. Det er for øvrig kort vei til Majorstuen, CC Vest og handlegatene i Oslo sentrum.

Fra boligen er det ca. 10 minutters gange Bogstad barneskole. Bogstad skole er svært godt anerkjent faglig og sosialt, og er den minste barneskolen i området. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager i området.

Det er kort vei til en rekke tur- og fritidsaktiviteter, og området har et svært godt idrettstilbud for både sommer- og vinteridretter. Om vinteren kan man spenne på seg skiene så og si rett utenfor inngangsdøren og sommerstid er det flere populære turstier og sykkelveier innover Sørkedalen. På Voksenjordet, vis a vis Circle K/Kiwi prepareres det på vinterstid et fantastisk og et snøsikkert skianlegg hvor det myldrer av folk både på dag- og kveldstid. Man kan også ta seg en tur på skøyter nede på Røa Kunstisbane Bogstad. Ekte vinterparadis og et eldorado for både store og små.

Langs Lysakerelven er det fine gangveier som fører ned til Lysaker brygge, eller opp til Bogstadvannet. Man kan stoppe innom Grinidammen, eller ta en avstikker til Østern Brug Ridesenter ved Fossum. Man kan også følge Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. Bogstadvannet gir mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Ved vannet ligger Bogstad gård med kafé, butikker, museum og flere hyggelige tilbud for de yngste. Her finner du også Oslo Golfklubb som kan tilby en av Europas beste golfbaner. Golfbanen gir i tillegg fine turmuligheter utenom golfsesongen.

Det er ca. 10 minutter med bil opp til nasjonalanlegget i Holmenkollen Nasjonalanlegg og ærverdige Frognerseteren, samt populære Tryvann sommer- og vinterpark. Sistnevnte er et unikt helårsanlegg med skibakker og terrengpark på vinterstid, og sykkel-/klatreanlegg sommerstid.

Skoler og barnehager

Området sokner til Bogstad barneskole og Hovseter ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Montessoribarnehagen og Mølleplassen Kanvas-barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 19.09.1980.

Lovlighet:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med

dagens bruk. Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn hva gjelder Våningshus stemplet av Oslo Bygningskontroll.

1 etasje: Her fremkommer det at det er åpnet mellom kjøkken og tidligere spisestue og dører tettet til oppgang fra soverom/stue. Badet har innlemmet det som tidligere var wc i oppgang og det er etablert ny trapp til kjeller fra kjøkken. Kjeller: ingen av rommene er bruksendret og er ikke godkjent for varig opphold i dag. Det er tettet igjen mellom oppgang og arealet som i dag disponeres av denne seksjonen. Rommet som i dag er bad er inntegnet som wc.

Selger har sendt inn søknad om bruksendring av rom i kjeller, fra tilleggsdel til hoveddel. For å kunne behandle en slik søknad ble det bedt om en del tilleggsdokumentasjon (se vedlagt i salgsoppgave). Det blir opp til ny eier og eventuelt fremskaffe nevnt tilleggsdokumentasjon og fullføre søknad om rom til varig opphold i kjeller. Se plan- og bygningsetatens hjemmesider og saksnummer 202552938, for mer informasjon:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp

Det er utført seksjonering i senere tid. Tinglyst seksjonering fra 19.11.1981 samsvarer ikke med dagens oppdeling av seksjonene. Det foreligger en tilleggsavtale til seksjonering, signert av daværende hjemmelshavere den 28.09.1988 som bekrefter oppdeling av seksjonene som stemmer med dagens løsning. Nye eiere av seksjon 1 og 2 anbefales å tinglyse nevnte tilleggsavtale (ligger vedlagt salgsoppgaven), slik at det realiteten stemmer med hva som er tinglyst. Kjellerareal er på opprinnelig byggetegning fellesareal. Innlemming av kjellerareal iht tilleggsavtalen, er ikke tidligere sendt plan og bygningsetaten som byggesak. Det er en forutsetning å få dette arealet innlemmet i boligen via godkjent byggesak, for å kunne bruksendre arealet til varig oppholdsrom (se vedlagte brev "behov for tilleggsdokumentasjon).

Vei, vann og avløp

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

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.

Pågående byggesaker i området:
Bjerkebakken 21 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel kjeller. Godkjenning i etterkant
Saksnummer: 202552938 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552938

Bjerkebakken 29 - Tilbygg/påbygg
Saksnummer: 202304727 - Byggesak
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202304727

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/700/1:
15.12.1950 - Dokumentnr: 13798 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:700
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.1951 - Dokumentnr: 14966 - Erklæring/avtale
VEDR. LOFT
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:700
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1981 - Dokumentnr: 30090 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
90% AV FØRSTE KJØPESUM OG ETTER 90% AV SENERE LÅNETAKSTER
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.1981 - Dokumentnr: 30090 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 235/470
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 overtakelsen.

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: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 86 250,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 8 914,-

Samlet skal selger betale kr. 153 754,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. juni 2025

Megler

Lasse Staxrud Pedersen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93493852

Megler 2

Erik Høyem, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45257575

Meglerforetaket

Nordvik Røa
Tore Hals Mejdells vei 5
0751 OSLO
Juridisk navn: Oslo Vest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 873 396

Vedlegg

Bjerkebakken 21

Bjerkebakken 21

Nabolaget Røa nordre - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.)	377 elever, 20 klasser	12 min 0.9 km
Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	22 min 1.6 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	22 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	9 min 3.6 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	11 min 4.8 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	27 min 1.9 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	13 min 5.9 km

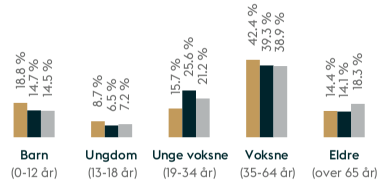
Offentlig transport

Ekraveien	Linje 2	7 min 0.5 km
Ekraveien	Linje 2N	8 min 0.6 km
Lysaker stasjon	Totalt 10 ulike linjer	16 min 6.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	25 min 13.5 km
Oslo Gardermoen		50 min

Barnehager

Montessoribhg - Solsikken Kner...	10 barn	4 min 0.3 km
Mølleplassen Kanvas-barnehage ...	39 barn	5 min 0.4 km
Mølleplassen spesialbarnehage ...	10 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røa nordre	1 873	716
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

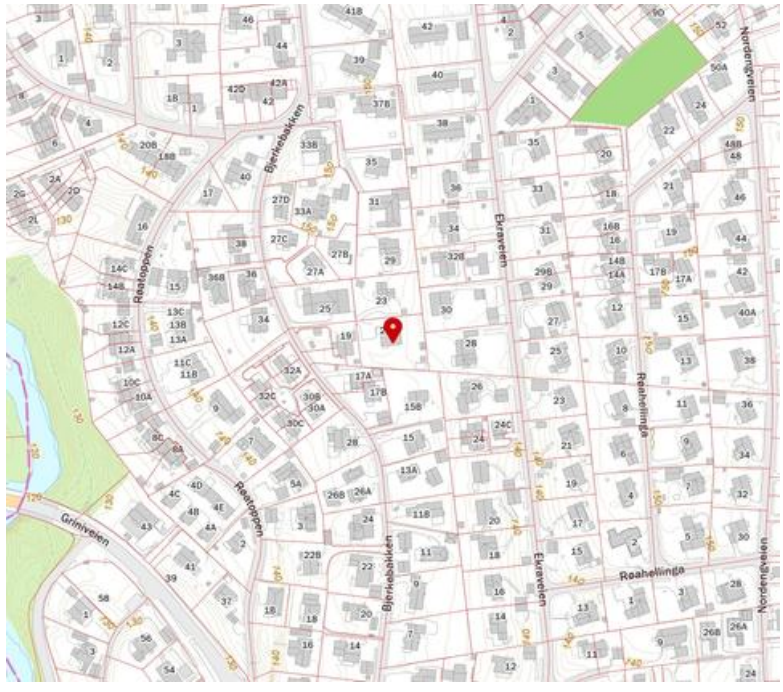
Sport

Røa Vel - ballbinge	6 min
Gravdalsveien balløkke	9 min
EVO Røa	13 min
SATS Røa Trening&Bad	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bogstad-elind, Edvard K	9578-5999-4-983133	2025-05-16 10:42:17

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. mai 2025

Oppdragsnummer
22-0027/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjerkebakken 21, 0757 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Røa

Selgere
Edvard Kristian Bogstad-Elind, Erling Thomas Elind, Rolf Arthur Elind, Kristoffer Arrington Elind

Fullmektige
Edvard Kristian Bogstad-Elind for Kristoffer Arrington Elind, Rolf Arthur Elind, Erling Thomas Elind

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. september 1981

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Eigil og Susan Elind

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Eigil og Susan Elind

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 10020865
Forsikret i: Wintherberg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort på 80-tallet, har ikke oversikt over hvem som gjorde hva. Begge eiere er døde og kan ikke redegjøre for dette.

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Det er nok ikke drenert

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: Honningdal Elektro AS 05/12/2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er bygget trapp ned til kjellerstue fra spisestue. Kjellerstue og to soverom i kjeller innen samme branncelle, men det er ikke godkjent bruksendring

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? På 80/90 tallet, det var godkjent iht kravet på den tiden

Feil og mangler

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

Beskriv: Eier har hatt vannlekkasje to ganger fra bad i første etasje.

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

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

Beskriv: Det er noen steder hvor det ser ut som fuktskader på mur i kjeller

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

Beskriv: Tak over inngangspartiet er støttet opp, arbeid utført av snekker Kjell Opaker

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?
Ja

Beskriv: Gulv i stue knirker og det er litt skjevt

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Boa takst 01/10/2024

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? Målt opp ifm tilstandsrapport 01/10/2024

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 22-0027/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Bogstad-elind, Edvard K	**2025-05-16**

Identifikasjon

bankID Bogstad-elind, Edvard K

SIGNICAT

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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
OSLO kommune
gnr. 27, bnr. 700, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 175 m²



Befaringsdato: 10.09.2024 **Rapportdato:** 01.10.2024 **Oppdragsnr.:** 14119-1402 **Referansenummer:** OQ4952

Autorisert foretak: Boa Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

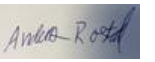
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstmenn, godkjente av Norsk takst og har lang erfaring i taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989 og takstmennene er tilsluttet Norsk takst, landets ledende organisasjon i bransjen.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1951.
Denne seksjonen har det meste av 1 etasje samt deler av kjeller.
Boligen han utgang til en ca 6m2 veranda fra stuen.
Boligen har en gjennomgående standard fra byggeår med noen oppgraderinger på 1980-tallet og fremstår som utidsmessig, det må påregnes vesentlige kostnader knyttet til modernisering/oppussing og reparasjon.
Kjøper må legge til grunn at boligen er et oppussingsobjekt.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

Gå til side

UTVENDIG

Saltak i trekonstruksjoner.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp, renner og beslag i stål.
Det antas at disse ikke ble byttet ifm nytt undertak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Selger/nabo opplyser at 2 vegger er kledd om i nyere tid, ellers sporadiske utskiftninger.

1 etasje har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008.
Ellers har boligen originale malte trevinduer med koblet glass.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt, finert innvendige dører til fellesarealer og malt balkongdør i tre med koblet glass.

Veranda med utgang fra stue på ca 6m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag og terrassebord.

Inngangsrepos:
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Takkonstruksjon i tre, tekket med takstein.
Murtrapp belagt med skifer.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: Stavparkett, vegg-til-vegg teppe, og belegg.

Vegger: Malte flater, malt mur og tapet.

Himlinger/tak: Malte flater, panel og himlingsplater.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,40m. (Noe varierende grunnet skjevheter)
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,04m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis i 1 etasje samt åpen peis/grue i kjeller.

Rom under terreng:
Gulvet har teppe. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Boligen har malt/oljet tretrapp.

Innvendig har boligen malte glatte dører samt profilerte.
Glassdør mellom entre og stue samt skyvedør til kjøkken.
Luftede garderobedører.

Gå til side

VÅTROM

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

Bad ved entre.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet ble pusset opp på 1980-tallet iflg selger.

Badet har:
Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.
Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil og skap over servant.
Gulvstående toalett.
Støpejernsluk plassert ved badekar.
Avtrekk via ventil i vegg (naturlig)

Bad i uetg:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet ble pusset opp på 1980-tallet iflg selger.

Badet har:
Malte vegger og gulv.
Malte plater i himling.
Dusjhjørne med fast dusjvegg og forheng.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.
Gulvstående toalett.
Støpejernsluk plassert i dusjsone.
Ventil i vegg.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra omkring 1980-tallet iflg selger.
Innredningen har mørke profilerte fronter.

Benkeplate med fliser.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

Ventilator over komfyr.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber til denne boligen.
Felles stoppekran i kjeller.

Det er synlige avløpsrør av støpejern.
Enkelte lokale deler i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
De fleste vinduer har lufteposisjon i 1 etg.

Felles varmtvann: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i fellesareal i kjeller.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i fellesareal i kjeller med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 amp.

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn. Forekomster av marin leire kan eksistere.
Drenering fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i murkonstruksjon.

Slakt skrående tomt opparbeidet med grus, plen og frukttrær.

Boligens vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør (inkl. bunnledninger) er fra byggeår og er av ukjent materiale. Antatt jern og støpejern.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn hva gjelder Våningshus stemplet av Oslo Bygningskontroll, 1 etasje: her fremkommer det at det er åpnet mellom kjøkken og tidligere spisestue og dører tettet til oppgang fra soverom/stue, badet har innlemmet det som tidligere var wc i oppgang og det er etablert ny trapp til kjeller fra kjøkken.
I kjeller: ingen av rommene er bruksendret og er ikke godkjent for varig opphold i dag. Det er tettet igjen mellom oppgang og arealet som i dag disponeres av denne seksjonen. Rommet som i daag er bad er inntegnet som wc.

Det fremkommer at det er utført seksjonering i senere tid, men denne var ikke tilgjengelig på nett. Kontakt megler for mer opplysninger.

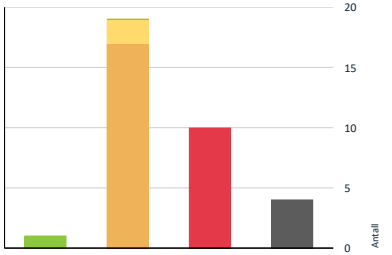
Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

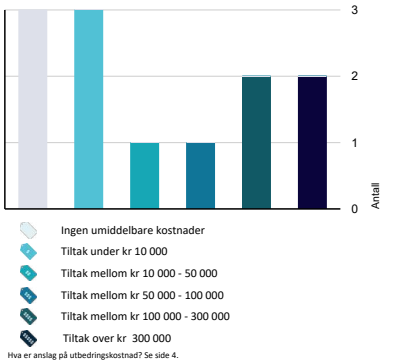
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
TG 2	Utvendig > Vinduer	Gå til side
TG 2	Innvendig > Radon	Gå til side
TG 2	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
TG 2	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
TG 2	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
TG 2	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
TG 2	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
TG 2	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
TG 2	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
TG 2	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
TG 2	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 1	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
TG 1	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG 1	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1951

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

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

Det er registrert mye mose på taksteinen, denne fremstår også som svært slitt.
Selger/nabo opplyser at ved omlegging av tak ble den tidligere steinen lagt tilbake. Denne er derfor antatt original.

Konsekvens/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.

Rens av takstein må utføres.

TG 1 Undertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Selger og nabo opplyste at undertak med lekter og sløyfer ble byttet for ca 15 år siden.
Selve undertaket er ikke mulig å besiktige med forsvarlig tilkomst og tilstandsgraden er utelukkende basert på opplysningen fra selger/nabo.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag i stål.
Det antas at disse ikke ble byttet ifm nytt undertak.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler isbordbeslag på deler av taket.
Det ble registrert noe råte i vindskier, isbord m.m.
Det er ingen snøfangere på tak, da tak ikke var mulig å besiktige er det ukjent om dette er en ru stein. Dersom dette er ru stein er ikke dette et krav når taket er under 27 grader.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Råteskadet bord må skiftes, isbordbeslag må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Selger/nabo opplyser at 2 vegger er kledd om i nyere tid, ellers sporadiske utskiftninger.

Det ble registrert noen propper i vegger, det antas derfor at det er blitt utført etterisolering på et tidspunkt. Dette er ikke konstatert.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er registrert noe avflassing og bobler i malingen.
Det er registrert svertesopp.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ofte ble slike hus malt med linoljebasert maling, ved slike tilfeller er det vanlig at det kan oppstå bobler.
Da huset ble satt opp var det ikke normalt med lufting av kledning på samme måte som i dag, men NS 3600 krever dette for å få tilstandsgrad 0 eller 1.
Det må påregnes vesentlig vedlikehold av kledningen.



Tilstandsrapport

TG RJ Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner.
Dette er en horisontaldelt tomannsbolig. Loft/takkonstruksjon er ikke tilgjengelig.

TG 2 Vinduer

1 etasje har i hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er registrert liten/ingen dryppkant på omramming ned mot blikk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dryppkant bør etableres.



TG 3 Vinduer - 2

Ellers har boligen originale malte trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduene bærer preg av alder, værslitasje og noe påbegynnende råte.
Det er benyttet teip rundt vinduer som følge av utettheter.
Det er ingen beslagsløsning under vinduer i kjeller.
Ingen dryppkant ned mot vannbrett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes såpass stort omfang av vedlikehold at vinduer bør skiftes.
Utskifting som også vil gi en energigevinst da eldre vinduer ikke er like energieffektive som nyere vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 3 Dører

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt, finert innvendige dører til fellesarealer og malt balkongdør i tre med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Glassets alder tilsier at det må forventes kulderas. Dette da eldre isolasjonsglass mister isolasjonsevnen over tid.

Det er ingen lyd og brannklassifisering på dører til fellesarealer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dørene til boligen fra fellesarealer må skiftes for å tilfredstille kravene for branncelleindeling.
Ellers er ytterdørene slitte og bærer preg av alder.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue på ca 6m2.
Rekkverk av trekonstruksjoner.
Bjelkelag og terrassebord.

Inngangsrepos:
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Takkonstruksjon i tre, tekket med takstein.
Murtrapp belagt med skifer.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er vesentlige råteskader, svertesopp, avflassing av maling m.m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Full utskiftning av konstruksjoner på veranda og inngangsrepos ink tak må utføres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Inngangskonstruksjon



Råte i bjelkelag på veranda

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på en side.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Stavparkett, vegg-til-vegg teppe, og belegg.

Vegger: Malte flater, malt mur og tapet.

Himlinger/tak: Malte flater, panel og himlingsplater.

1 etasje: Romhøyde i stue er ca 2,40m. (Noe varierende grunnet skjevheter)
Kjeller: Romhøyde i stue er ca 2,04m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

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

Overflatene er eldre og har en del bruksslitasje samt manglende vedlikehold.

Gulv på kjøkken er skadet, knekte parkettfelt/tråkket igjennom og er grunnlaget for TG 3 resterende overflater er i TG 2 grunnet bruksslitasje.

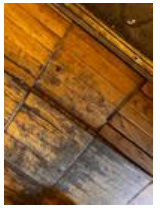
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Overflater må utbedres eller skiftes.

I hovedsak er overflater en kosmetisk del av bygget og kjøper må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.
Det påpekes dog at det anses som nødvendig med oppussing.
Sett mot alderen vil det kunne være hensiktsmessig med en større oppgradering mtp at man da kan utføre energibesparende tiltak som etterisolering.

Kostnadsestimatet er kun beregnet på årsaken til TG 3, altså det partiet hvor gulvet er ødelagt ved kjøkken. (lokal utbedring).

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Støpt dekke til grunn.

I1 etg er det målt i stue og på kjøkken.
I kjeller er det målt i stue og på det minste soverommet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt over 30 mm i stue 1 etg samt lokale skjevheter på 25 mm.
Ca 25mm på kjøkken.
Stue i kjeller er det registrert ca 30mm. Lokale 20mm.
Lite soverom ble det målt ca 40mm og lokale 25mm.
Det opplyses dog at det var svært mye lagrede gjenstander under befaringen, slik at det var begrenset med målepunkter.

Det er registrert vesentlig knirk i 1 etasje.

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

Påpekte avvik gir kun et generelt inntrykk av skjevheter, da måling på andre steder kan gi andre avvik.
Avvikene anses ikke som unormale sett mot alderen på bygget.

Ved oppussing og eventuell oppretting må det vurderes stivheten og styrken til etasjeskiller avhengig av hvordan man ønsker oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis i 1 etasje samt åpen peis/grue i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Manglende ildfast plate gjelder i kjeller. (Teppe på gulv)
Det opplyses dog at denne peisen er svært dyp og risikoen er med det noe redusert. Et minimum bør være å fyre med gnistfanger.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimatet er basert på ildfast plate og synliggjøring av vanger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Yttervegger er i murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Saltutslag og avflassing av murpuss ble registrert.
Det er også registrert fuktoppsug i innvendige vegger.
Det er registrert fuktighet på gulv under teppe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Innvendig vegg

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport



Yttervegg

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt/oljet tretrapp.

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

Det skal være håndløper på begge sider av trappeløpet.

Ellers har trappen noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Oppussing må forventes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører samt profilerte.
Glassdør mellom entre og stue samt skyvedør til kjøkken.
Luftede garderobedører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Flere dører tar i karm.
Sprekt glass i dør med glass, skyvedør til kjøkken har stor bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dører må gåes over i sin helhet.
Utskiftning av dører må vurderes.



Skyvedør



Sprekt glass



Slitasje

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad ved entre.

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet ble pusset opp på 1980-tallet iflg selger.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusj i badekar.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil og skap over servant.

Gulvstående toalett.
Støpejernsluk plassert ved badekar.

Avtrekk via ventil i vegg (naturlig)

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går.

Eier opplyser at det har vært 2 lekkasjer fra rommet: Sommer 1999 og rundt 2003, skyldtes at badekaret rant over (selvforskyldt) og det rant da vann ned til kjeller.
Eventuelle skjulte skader i etasjeskiller kan eksistere ved rivning/åpning av konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet.

Kostnadsestimat: Over 300 000







Luke i tak, trolig koblinger for nabo.



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner bak våtsone. (Felles oppgang/annen branncelle og yttervegg)

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

Bad i uetg:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Badet ble pusset opp på 1980-tallet iflg selger.

Badet har:
Malte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med fast dusjvegg og forheng.
Fritthengende servant med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Gulvstående toalett.
Støpejernsluk plassert i dusjsone.
Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Avflassing på gulv.





KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omkringliggende vegger er i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra omkring 1980-tallet iflg selger.
Innredningen har mørke profilerte fronter.

Benkeplate med fliser.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.

Ventilator over komfyr.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Kjøkkenet bærer ellers preg av en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser (manglende heft mellom flis og underlag).
Disse flisene er mer utsatt ved mekaniske støt.

Oppussing av kjøkken er å forvente.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Avtrekksviften fungerer i dag, men den har oversteget forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskiftning er påregnelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber til denne boligen.

Felles stoppekran i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av støpejern.
Enkelte lokale deler i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
• Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
De fleste vinduer har lufteposisjon i 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er lite ventiler i vegger og de nyere vinduene i 1 etasje kan kun settes i lufteposisjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ved oppussing må ventilasjonsløsningen utbedres.
Ved omfattende oppussing kan balansert ventilasjon vurderes etter nærmere undersøkelser. Dette vil også ha en energigevinst.

TG 2 Varmtvannstank

Felles varmtvann: Varmtvannstanken er på ca. 300 liter plassert i fellesareal i kjeller.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG RJ Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i fellesareal i kjeller med automatsikringer.
Hovedsikring på 40 amp.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1951
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Nye sikringer i 2024, se vedlagt samsvarserklæring.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Vurderingen er basert på den generelle alderen på anlegget og at store deler av anlegget er u-jordet, det anbefales derfor en full gjennomgang av elektriker.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle denne vurderingen med en full vurdering av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.





Tilstandsrapport





TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

I dag er det krav om at røykvarslere er fast tilkoblet strøm. Det er dog uvanlig på eldre boliger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Apparatet er fra 2013 basert på stempling på slangen.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Forekomster av marin leire kan eksistere.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.
Det legges til grunn at dreneringen ikke er slik som moderne dreneringer med drensledning i perforert plast.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble registrert fuktgjennomtregning i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Fuktgjennomtregningen kan ha sammenheng med dreneringen, men dette er svært vanskelig å si noe konkret om årsak uten ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i murkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løs puss på muroverflater.

Enkelte riss er også registrert.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Det må påregnes oppgraderinger. Bør tas sammen med ny drenering.

TG 2 Terrengforhold

Slakt skrående tomt opparbeidet med grus, plen og frukttrær.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tomten er tilnærmet flat rundt deler av bygget uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overflate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten kjente større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det å etablere et fallforhold på 1:5 3 meter ut fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør (inkl. bunnledninger) er fra byggeår og er av ukjent materiale. Antatt jern og støpejern.

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

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

Videoinspeksjon e.l. av rørene anbefales. Dette for og få en utvidet analyse om tilstanden samt en indikasjon på hvor nærme man eventuelt er en utskiftning.

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

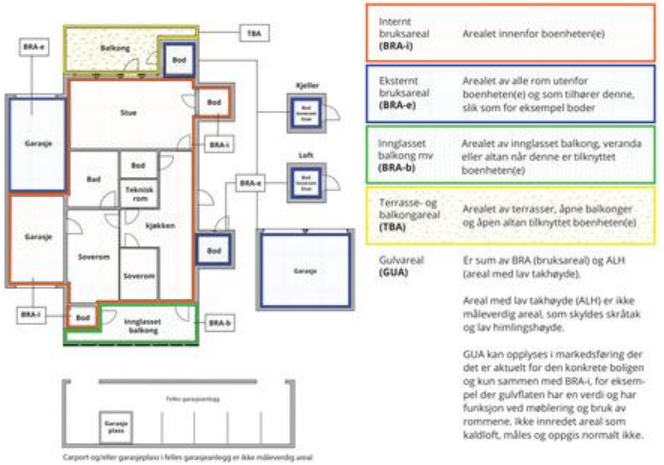
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	108			108	6
Kjeller	67	12		79	
SUM	**175**	**12**			**6**
SUM BRA	**187**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré , Bad , Kjøkken , Soverom , Peisstue , Soverom 2, Stue, Garderobe		
Kjeller	Gang , Stue , Bad , Soverom , Soverom 2	Bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegninger fra saksinnsyn hva gjelder Våningshus stemplet av Oslo Bygningskontroll, 1 etasje: her fremkommer det at det er åpnet mellom kjøkken og tidligere spisestue og dører tettet til oppgang fra soverom/stue, badet har innlemmet det som tidligere var wc i oppgang og det er etablert ny trapp til kjeller fra kjøkken.
I kjeller: ingen av rommene er bruksendret og er ikke godkjent for varig opphold i dag. Det er tettet igjen mellom oppgang og arealet som i dag disponeres av denne seksjonen. Rommet som i daag er bad er inntegnet som wc.

Det fremkommer at det er utført seksjonering i senere tid, men denne var ikke tilgjengelig på nett. Kontakt megler for mer opplysninger.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Brannceller

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

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

Det er ingen brannklassifisering på dører og brannskille har mangelfull utførelse iht dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Romhøyden er på ca 2,05m hovedreglen er minimum 2,20m, men endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2m godkjennes.
Det kan med stor sannsynlighet antas at kjelleren ikke er bruksendret til rom for varig opphold. Stuen har lite lysflate (under 10% av gulvarealet)

Det igjengrodd på utsiden av vinduene på det som er omtalt som soverom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	173	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Anders Roestad	Takstingeniør
	Eigil Elind	Kunde

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	700		1	1306 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Bjerkebakken 21

Hjemmelshaver
Elind Eigil

Eierandel
235 / 470

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig området med småhusbebyggelse. Barnehage og skole i nærområdet.
Det er gangavstand til Røa, golfbane, marka, buss og T-bane forbindelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Parkering ute på egen tomt ellers i gaten etter gjeldene bestemmelser.

Det er satt opp en redskapsbod i hagen på ca 8m2 (gulvareal). Ikke måleverdig grunnet manglende romhøyde.
Denne boden bærer vesentlig preg av slitasje, manglende vedlikehold og alder.
Om man ønsker denne må det påregnes rivning for å sette opp ny.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av selger. Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Ikke gjennomgått		Nei
Selger		Opplysninger gitt av selger på eller før/etterkant av befaringen.	Gjennomgått		Nei

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/OQ4952

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Bjerkebakken 21, 0757 OSLO
Gnr 27 - Bnr 700
0301 OSLO

Boa Takst AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Andre bilder



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 20 60

KOPI

ØV/LJ

Oslo, den
15. september 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.27,bnr.700,Bjerkebakken 21, Oslo 7

Journalnr.
1950/2819

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
3.2.1956

Bygningens art
Enebolig

Byggherre
Arne Ugland, Bjerkebakken 21, Oslo 7

Byggemester
Ulf Nyquist, Observatorieå terrasse 7, Oslo 2

Ansvarshavende
Arne Ugland, Bjerkebakken 21, Oslo 7

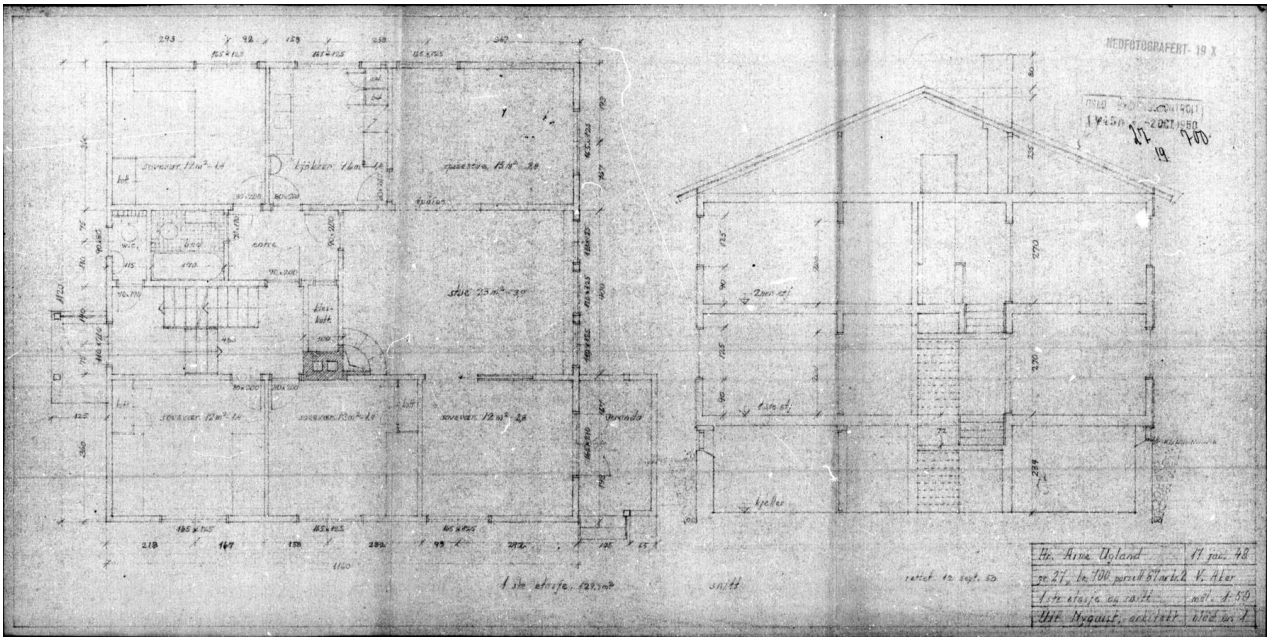
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

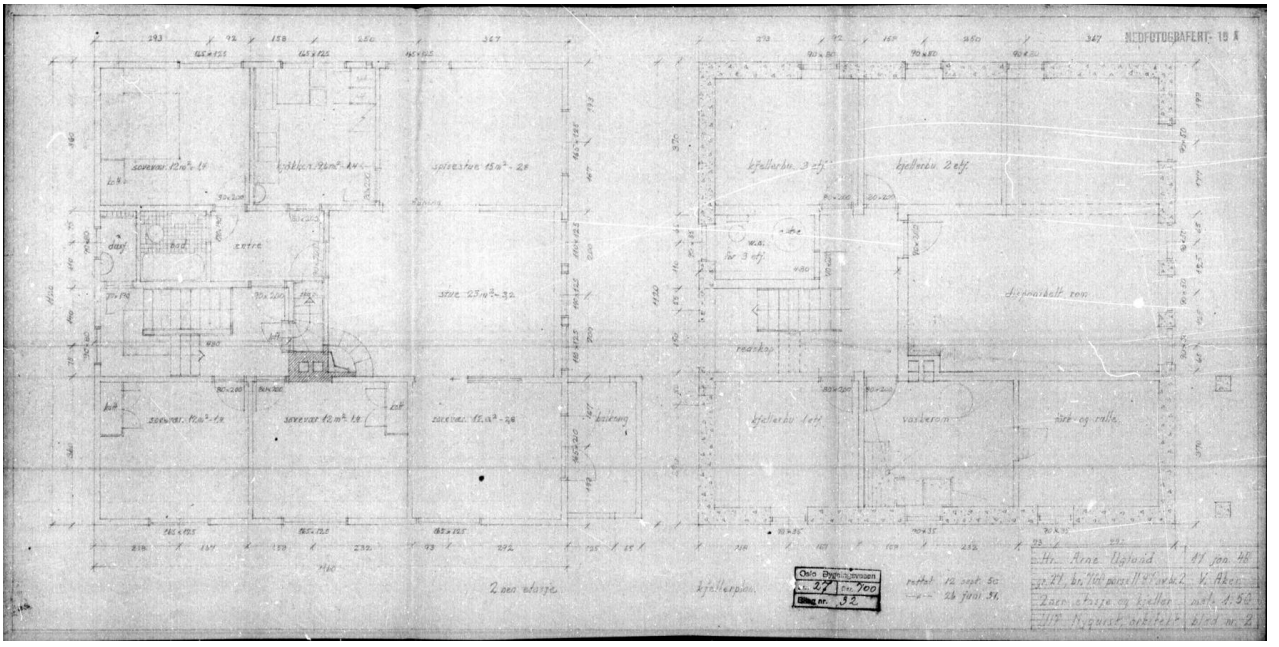
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
Olav Vevle

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


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Hr. Arne Ogland 17 jan. 48
gr. 27, bl. 100 gnr. 11 bnr. 62 V. Aker
1 ste etasje av 2 alle mål. 1:50
Ulf Hyquist, arkitekt tegn. nr. 1
1 ste etasje 132 m²
snitt
rettet 10 sept. 50


soverom 12 m² - 1a
kjøkken 11 m² - 24
spisestue 15 m² - 2a
stue 25 m² - 3a
entre
dusj
vask
2 sov. adskilte
kjellerbu 3 etj
kjellerbu 2 etj
vaskerom
tørk- og rulle
kjellergang
Oslo Byggesaksarkiv
Nr. 27
Gnr. 700
Bnr. 32
Hr. Rino Ugland
gr. 27, bl. 700 pnr. 11 21 vekt 2
2 sen. etasje og kjeller
U/F Kyguvit arkitekt
NEOFOTOGRAFERT - 15 Å

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LASSE STAXRUD PEDERSEN
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0027/25
Vår referanse: 3682979/25795165
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 125

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30090	105	19.11.1981	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	700	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

DAGBOKFØRT
19. NOV 81 30090
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Oslo Byskriverembete
Aker distrikt
Boks 8133 Dep
Oslo 1

Begjæring om oppdeling av gnr. 27, bnr. 700, Oslo/Aker i eierseksjoner.

1. På eiendommen gnr. 27, bnr. 700 er det oppført et boligbygg på 2 etasjer samt kjeller og loft bestående av 2 leiligheter.

2. Jeg begjærer hele eiendommen oppdelt i 2 eierseksjoner.

3. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet m.v. som efter nedenstående fordelingsliste er tillagt seksjonen.

4. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter.

   Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet efter 90 % av første kjøpesum. Sameiet plikter å vike prioritet til efter 90 % av senere låntakster.

5. Ved vesentlig mislighold fra beboerens side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

6. Fordelingsliste.

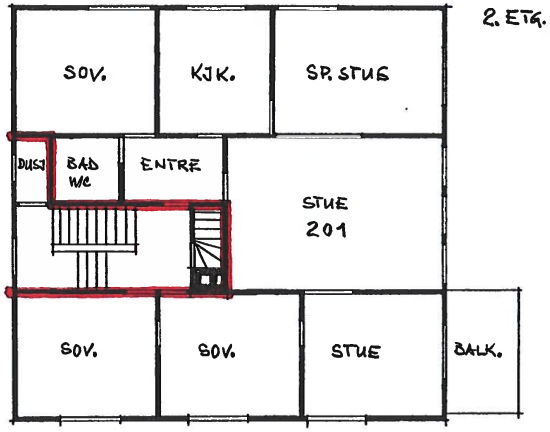
Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etasje nr.	Areal kvm	Ant. beb. rom	Boder		Sameiebrøk
					Loft nr.	Kjeller nr.	
1	101	1	119	6		1+2+3	235/470
2	201	2	116	6	1+2	4+5+6	235/470
							470/470

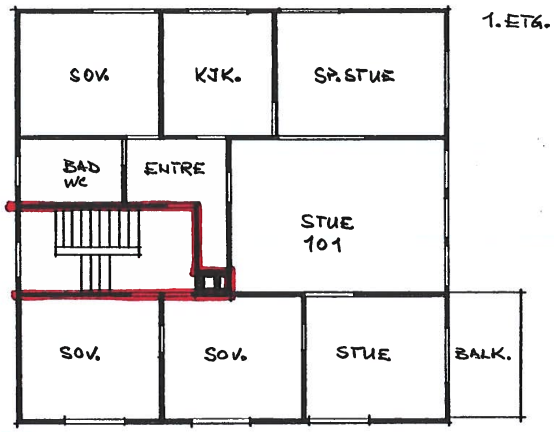
Oslo, den 1. september 1981.

Sigil
Fnr.

Rett kopi bekreftes
ALF HELLE
Statsaut. eiendomsmegler
Jernbanetorget 2, Oslo 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/30090/105
Uthentet 2025-02-21 11:09

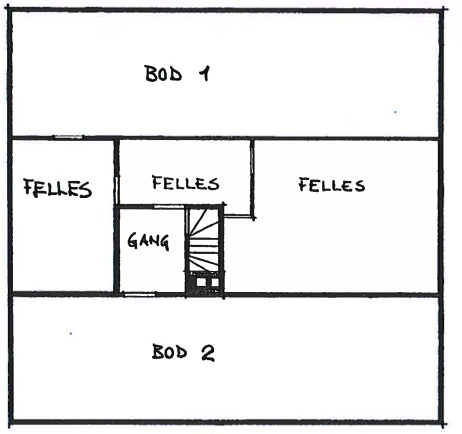


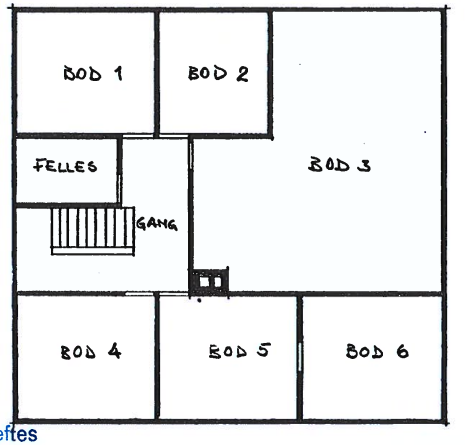


Rett kopi bekreftes
ALF HELLE
Statsaut. eiendomsmegler
Jernbanetorget 2, Oslo 1

BJERKEBAKKEN 21, G.NR. 27, B.NR. 700, OSLO.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/30090/105
Uthentet 2025-02-21 11:09

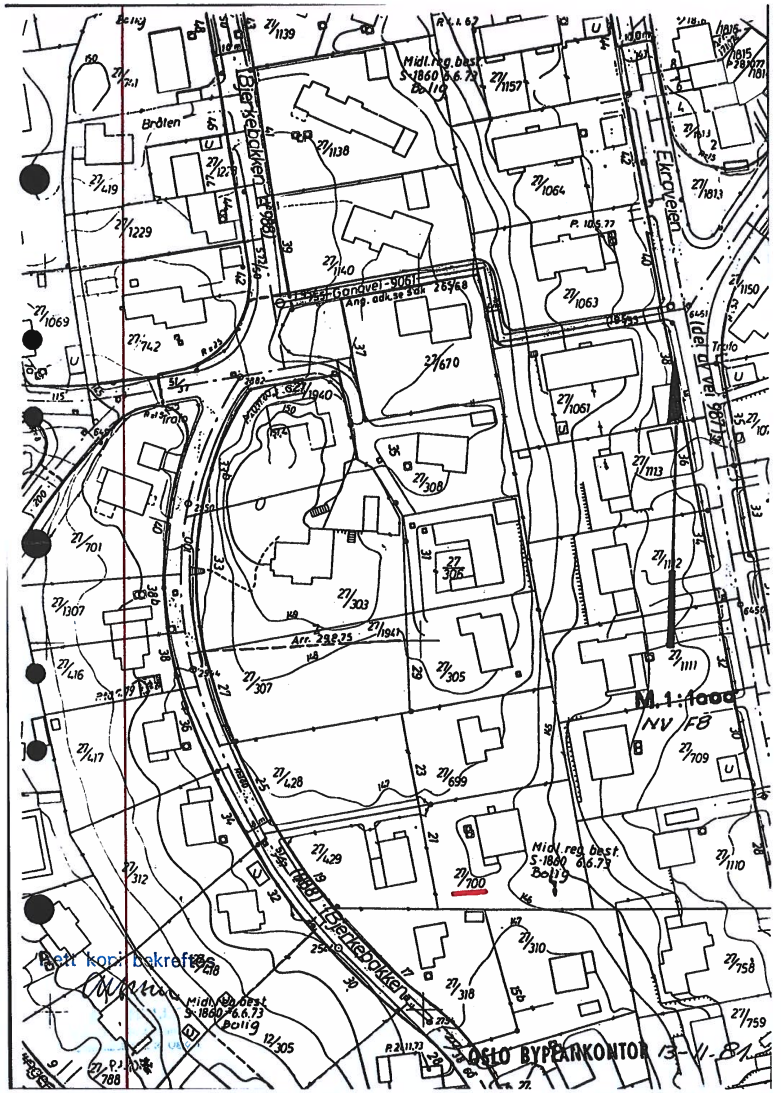




Rett kopi bekreftes
ALF HELLE
Statsaut. eiendomsmegler
Jernbanetorget 2, Oslo 1

BJERKEBAKKEN 21, GNR. 27, BNR. 700, OSLO.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/30090/105
Uthentet 2025-02-21 11:09



Rett kopi bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/30090/105
Uthentet 2025-02-21 11:09

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
Trondheimsveien 5IV
Sentralbord 11 50 60
Ekspedisjonstid kl. 10–14

Statsaut. eiendomsmegler
Alf Helle
Jernbanetorget 2
OSLO 1

Saksnr. | Arkivnr. | J.nr. 8288/81

Deres saksbehandler | Deres henvendelse av | Vår saksbehandler | Dato 9. nov. 1981
tekn.sekr. Ragnhild Nygård/RS

GNR 27 BNR 700, BJERKEBAKKEN 21
DERES BREV AV 21.10.81

Eiendommen Bjerkebakken 21 omfattes av "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone", stadfestet 6.6.73 (S-1860). Bjerkebakken 21 er forutsatt nyttet til boligformål.
Det bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved byplankontoret som kan medføre riving eller vesentlige endringer av eksisterende bebyggelse på Bjerkebakken 21.

DETALJPLANAVDELINGEN

Stig Janson.
Stig Janson
distr.leder

Ragnhild Nygård.
Ragnhild Nygård
tekn.sekretær

Rett kopi bekreftes
ALF HELLE
Statsaut. eiendomsmegler
Jernbanetorget 2, Oslo 1

Oslo Byskriverembete
Boks 8133 Dep
Oslo 1

BEGJÆRING OM ENDRING AV OPPDELING AV GNR. 27, BNR. 700, OSLO - TGL. 19.11.81 SOM DOK.NR. 30090.

Undertegnede seksjonseiere, som utgjør hele sameiet, søker en mer hensiktsmessig fordeling av loft- og kjellerboder samt fellesarealer, og er blitt enige om at følgende fordelingsliste skal gjelde:

Snr	Leil. nr	Etg nr	Areal kvm	Ant. beb. rom	Boder		Sameiebrøk
					Loftbod nr	Kjellerbod nr	
1	101	1	119	6		1+2+3+5+6+7+8	235/470
2	201	2	130	6	1+2+3+4+5	4	235/470
							470/470

Vedlagt følger plantegninger endret overensstemmende med ovenstående fordelingsliste.

Forandringene får ingen innvirkning på de tidligere tinglyste sameiebrøkene.

Oslo, den 28. september 1988.

Eier av seksjon nr. 1:

Eigil [illegible]
Fnr. [illegible]

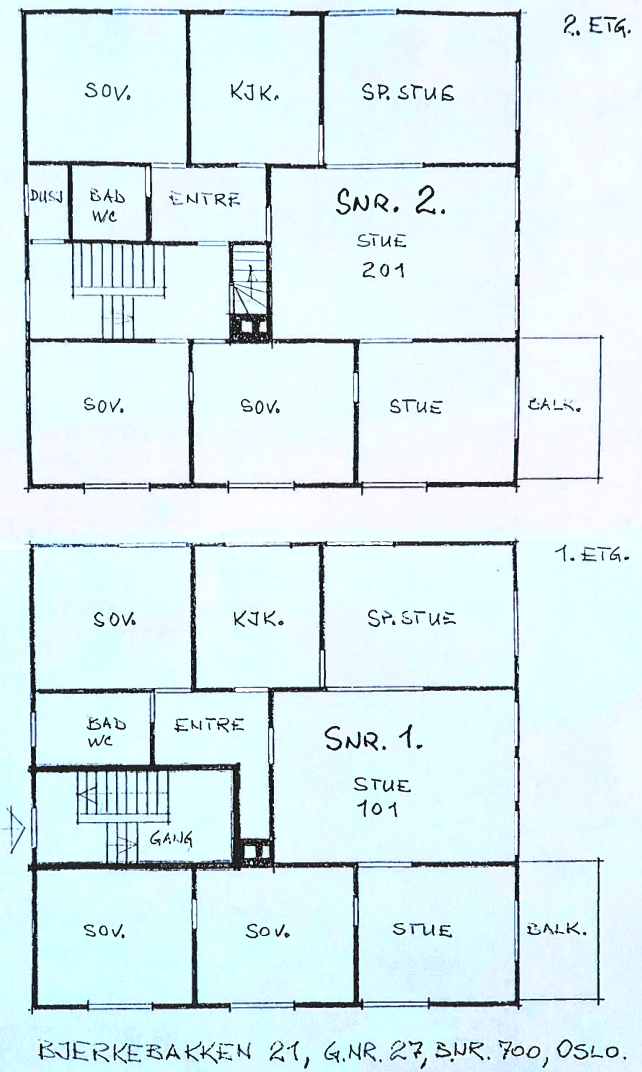
Susan [illegible]
Fnr. [illegible]

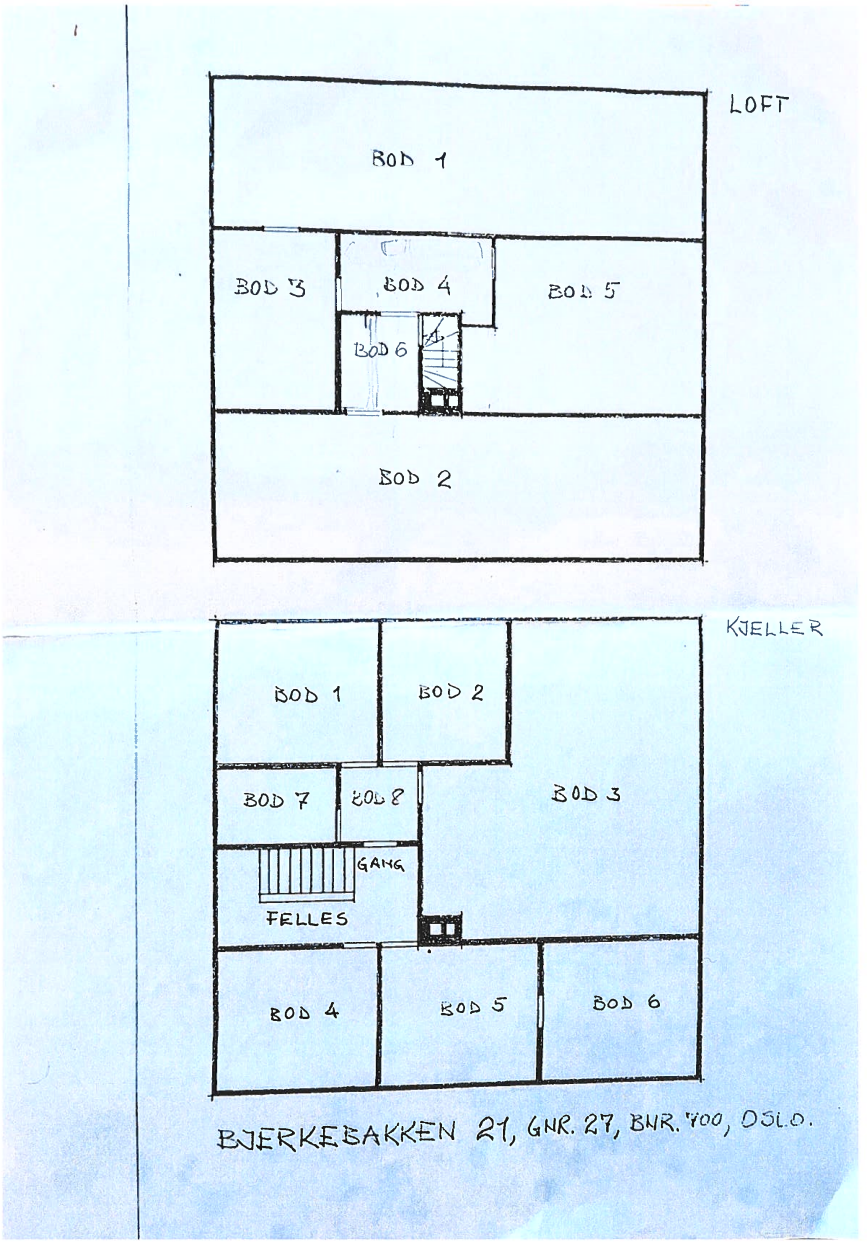
Eier av seksjon nr. 2:

Gerd [illegible]
Fnr. [illegible]

Nils-[illegible]
Fnr. [illegible]

Vigdis samboer




LOFT
BOD 1
BOD 3
BOD 4
BOD 5
BOD 6
BOD 2
KJELLER
BOD 1
BOD 2
BOD 3
BOD 7
BOD 8
GANG
FELLES
BOD 4
BOD 5
BOD 6
BJERKEBAKKEN 21, GNR. 27, BNR. 700, OSLO.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Edvard Kristian Bogstad-Elind
Røahagan 61 A
0754 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 29.04.2025
Ed Bogs	202552938 - 4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Geisner	

Adresse:	BJERKEBAKKEN 21	Eiendom:	27/700/0/0
Tiltakshaver:	Edvard Kristian Bogstad-Elind	Søker:	Edvard Kristian Bogstad-Elind
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Behov for tilleggsdokumentasjon - Bjerkebakken 21

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som vi mottok 01.04.2025, samt brev om orientering om saksbehandlingstid som vi sendte 15.04.2025. I tillegg til dokumentasjon som ble etterspurt i brevet av 15.04.2025, har vi oppdaget ytterligere opplysninger som må sendes inn for at vi skal kunne behandle og fatte vedtak i saken.

Send oss opplysningene innen 20.05.2025

For å unngå at saken blir avsluttet, må dere sende oss de nødvendige opplysningene innen fristen. Saksbehandlingstiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å gjøre søknaden komplett, regnes ikke med i saksbehandlingstiden. Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstider i plan- og bygningsloven § 21-7.

Disse opplysningene må dere sende inn

1. Søknad om unntak fra teknisk krav etter pbl. § 31-4, ettersom tiltaket ikke oppfyller TEK17 § 12-7 om krav til romhøyde

2. Dokumentasjon på sikkerhet mot kvikkleire

   - **Hvis arealet som bruksendres er under 50 kvm, kan tiltaket gå som et K0 tiltak, og dokumentasjon på sikkerhet mot kvikkleire er ikke nødvendig.**

   - Klimaendringer og større hendelser i senere tid har ført til et økt fokus på kommunens oppfølging av kravene til sikkerhet mot naturfarer. Plan- og bygningsetaten har på bakgrunn av dette forsterket rutinene våre for å påse at sikkerhet mot naturfarer er tilstrekkelig utredet og dokumentert i bygge- og eiendomssakene vi behandler. Vi stiller strengere krav til denne dokumentasjonen enn tidligere.

   - Forutsetningene for kvikkleire kan være til stede på eiendommen fordi den ligger under marin grense. Du må sende inn en uttalelse fra en fagkyndig om tiltakets sikkerhet med hensyn til kvikkleire med en konklusjon. Det skal fremkomme hvordan fagkyndig har kommet frem til konklusjonen. Vi anbefaler at dere benytter vedlagt skjema for utfylling av informasjonen.

   - Utredningen skal følge prosedyrene som er angitt i veiledningen til TEK og NVEs veileder, og skal bekrefte at grunnen er tilstrekkelig sikker til å kunne endres og for fremtidig bruk, jf. plan- og bygningsloven § 28-1.

   - For å kunne være fagkyndig, må man ha nødvendig kompetanse for å gjennomføre forsvarlige faglige vurderinger. Hvilken kompetanse som er nødvendig, avhenger av hvilke naturfarer som skal utredes. For å gjennomføre en forsvarlig utredning av faresoner for kvikkleireskred, er det nødvendig med formell geoteknisk kompetanse og erfaring. Dette er nærmere beskrevet i NVEs kvikkleireveileder (PDF).

   - Dersom utredningen viser at det er behov for sikringstiltak for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet, må prosjekteringen av disse ansvarsbelegges og tiltaket må oppdateres. Dersom utredningen viser at det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende sikkerhet, må vi avslå tiltaket.

   - Dere kan lese mer om kommunens oppfølging av naturfarer på våre nettsider: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-ellerendre/naturfarer-i-bygge-og-eiendomssaker

3. Plantegningen må vise hele kjelleretasjen

   - For rommene som ikke endres, kan dere bruke sist godkjente plantegning/rombenevnelser.

4. Snittegning må vise avstand fra gulv til underkant vindu

   - Viser til punkt 7 i veileder til TEK17 § 11-13 (3) om utgang fra branncelle. Avstanden må være maksimalt 1,0 meter. Hvis avstanden er større, må det gjøres tiltak for å redusere avstanden.

5. Tiltaket er ikke omfattet av de direkte unntakene i TEK17

   - Boligen er en tomannsbolig, og sist godkjente tegninger viser at kjelleralene er fellesarealer. Selv om boligen er seksjonert må innlemming av kjellerarealene i boenheten være godkjent gjennom byggesak.

   - Dere skriver at tiltaket omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. I et slikt tilfelle vil tiltaket være direkte unntatt fra en del krav i TEK17. Dette unntaket gjelder imidlertid kun der det skjer bruksendring innenfor samme branncelle og boenhet. Boligen er en tomannsbolig med felles trapperom som fører ned til felles arealer i kjeller, som vist på sist godkjente tegninger. Vi kan ikke se at de endringene dere ønsker å gjøre i kjelleren er innenfor samme branncelle og boenhet. For at bruksendringen skal være omfattet av unntakene i TEK17 må det være gitt tillatelse til innlemming av kjellerarealene i branncellen/boenheten først (gjennom byggesak).

   - Dersom kjellerarealene ikke er innlemmet i branncellen/boenheten gjelder alle tekniske krav. Da unntakene ikke er direkte unntatt i TEK17 kan dere søke om unntak eller dispensasjon fra forskriften for alle relevante krav for tiltaket. Vi minner om at dispensasjon eller unntak fra TEK17 blir gebyrbelagt per unntak/dispensasjon, se vår gebyrforskrift på våre nettsider.

   - Vi anbefaler at dere søkes om innlemming av kjellerarealene i en egen byggesak før denne byggesaken ferdigbehandles, for å unngå at det må behandles søknader om unntak/dispensasjon. Dersom dere ønsker dette, ber vi om en bekreftelse på dette, slik at denne søknaden kan stilles i bero frem til søknad om innlemming av kjelleretasjer er godkjent.

   - Søknad om unntak fra TEK17 § 12-7 må uansett sendes inn, da det kravet gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Vi kan avslutte byggesaken hvis søknaden er mangelfull

Dersom dere ikke sender inn dokumentasjonen innen fristen, kan det føre til at vi må avvise søknaden og avslutte byggesaken. Hvis vi har avsluttet saken, og dere fortsatt ønsker å gjennomføre prosjektet, må dere sende inn en ny komplett søknad.

For ordens skyld minner vi om at vi krever gebyr for saker som blir trukket eller avsluttet på grunn av manglende oppfølging. Et slikt gebyr vil ikke bli godskrevet ved en eventuell ny søknad.

Saksbehandlingstid

Saksbehandlingstiden for søknaden er i utgangspunktet tolv uker. Tiden beregnes fra den datoen søknaden er komplett. Tiden dere bruker på å komplettere søknaden, regnes ikke med i saksbehandlingstiden.

Dere kan lese mer om reglene for saksbehandlingstid i plan- og bygningsloven § 21-7.

Tiltakshaver har ansvar for at søknaden er komplett

Det er søkeren (tiltakshaveren) som skal sørge for at søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendige for at vi skal kunne fatte vedtak i saken, jamfør plan- og bygningsloven § 21-2. Dokumentasjonen skal være i samsvar med byggesaksforskriften (SAK 10) kapittel 5.

Plan- og bygningsetaten gjør samtidig oppmerksom på at en komplett dokumentert søknad ikke nødvendigvis fører til tillatelse.

Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/.

Dere kan kontakte saksbehandler tirsdager og torsdager kl. 12-14 på 489 94 034 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Dere kan også sende kopi av e-posten til saksbehandler: anna.geisner@pbe.oslo.kommune.no.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Anna Geisner - saksbehandler
Kristoffer Smith-Meyer - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Edvard Kristian Bogstad-Elind
Røahagan 61 A
0754 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 04.06.2025
	202552938 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anna Geisner	

Adresse:	BJERKEBAKKEN 21	Eiendom:	27/700/0/0
Tiltakshaver:	Edvard Kristian Bogstad-Elind	Søker:	Edvard Kristian Bogstad-Elind
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Byggesaken er avsluttet – Bjerkebakken 21

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om tillatelse til tiltak mottatt 01.04.2025.

Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-2. De nærmere opplysninger som kreves i søknaden fremgår av forskrift om byggesak (SAK10) kap. 5, men kan også følge av reguleringsplan og særlovgivning. Dersom kommunen etter forespørsel ikke mottar den nødvendige dokumentasjonen, vil søknaden etter en konkret vurdering kunne avvises, jf. forarbeidene til plan- og bygningsloven. Det er imidlertid en forutsetning for å kunne avvise at det er tale om større feil eller mangler ved søknaden, Prop. 99 L (2013-2014) kap. 4.2.

I brev datert 29.04.2025 ba vi om at dere skulle sende inn tilleggsdokumentasjon som er nødvendig for å behandle søknaden, innen 20.05.2025.

Vi har blant annet ikke mottatt følgende dokumenter:

- Søknad om unntak fra tekniske krav etter pbl. § 31-4
- Dokumentasjon på sikkerhet mot kvikkleire
- Oppdatert plantegning og snittegning
- Redegjørelse i forbindelse med at tiltaket ikke er omfattet av de direkte unntakene i TEK17

Vi har ikke mottatt denne dokumentasjonen innen fristen og avviser derfor søknaden. Byggesaken er nå avsluttet.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vi avviser derfor søknaden, og byggesaken er nå avsluttet.

Dere kan sende ny søknad

Hvis dere ønsker at vi skal behandle byggesaken, må dere sende oss en ny og komplett søknad. Dersom dere endrer tiltaket eller det forrige nabovarselet er eldre enn ett år, må dere sende et nytt nabovarsel.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Anna Geisner - saksbehandler
Murtaza Hussain - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by vest

Kartverket

OSLO VEST EIENDOMSMEGLING AS
V/LASSE STAXRUD PEDERSEN
TORE HALS MEJDELLS VEI 5
0751 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 22-0027/25
Vår referanse: 3682977/25795155
Bestilling: C3 2025-02-21 (4) 124

Dato
21.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14966	105	10.12.1951	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	700	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

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

14966/105

E r k l æ r i n g .

I anledning av at Bygningssjefen i Oslo, den 5/7-51 har meddelt dispensasjon til innredning av midlertidig kjökken på loft på gnr. 27, bnr. 700, erklærer herved undertegnede for seg og etterfölgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne den midlertidige innredning.

Denne erklæring kan ikke avleges uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den ..... 19...

Eier : Skjöteinnehaver :

Generell tilfövelse til ovenstående erklæring.

På grunn av den nåværende boligsituasjon kan eieren i alminnelighet regne med at bygningsrådet i de förste 5 åre ikke vil benytte sin rett til å forlange bygningen forandret.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lene Solem
BJERKEBAKKEN 21

Dato: 22.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510234
8463773

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 700

Vi viser til bestilling av 20250422 for BJERKEBAKKEN 21.

GNR. 27 BNR. 700

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.06.1942.

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

1306 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

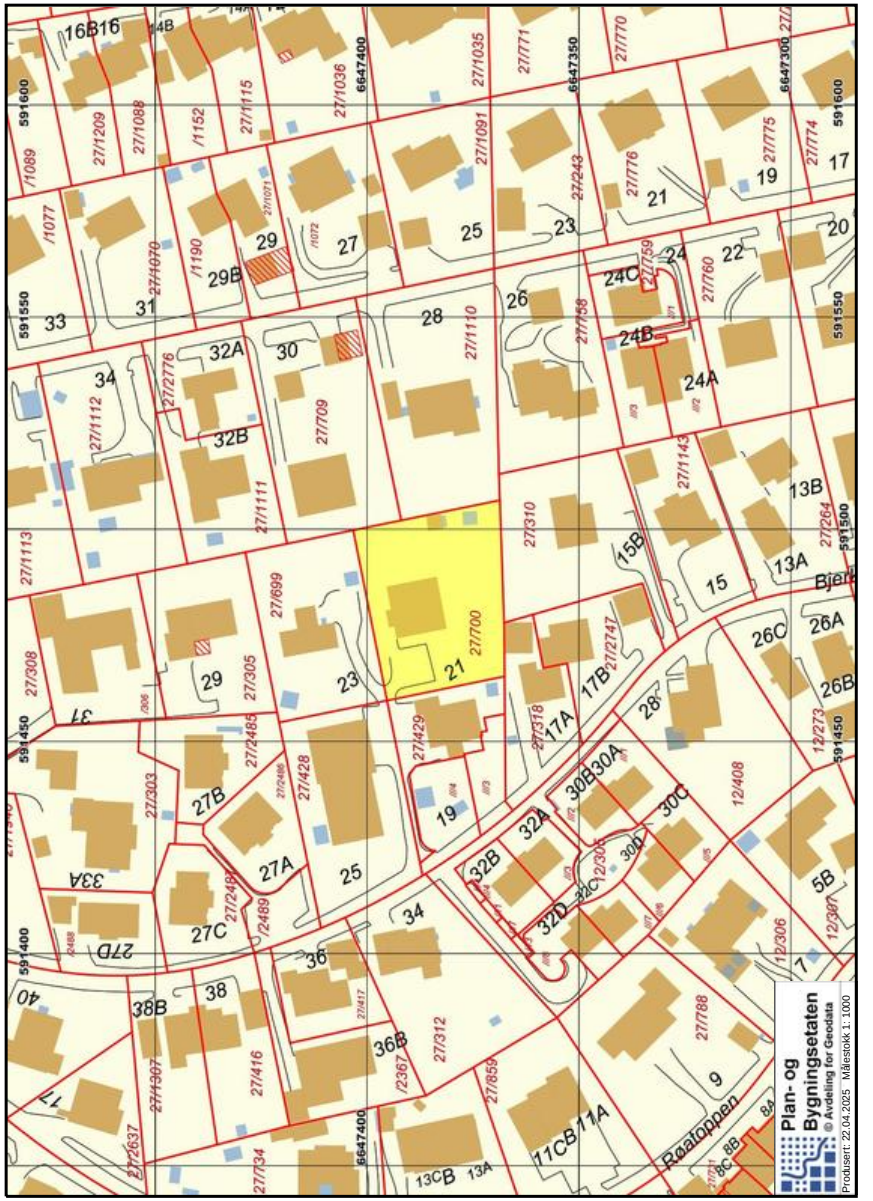
Kristin Tveit
Enhetsleder

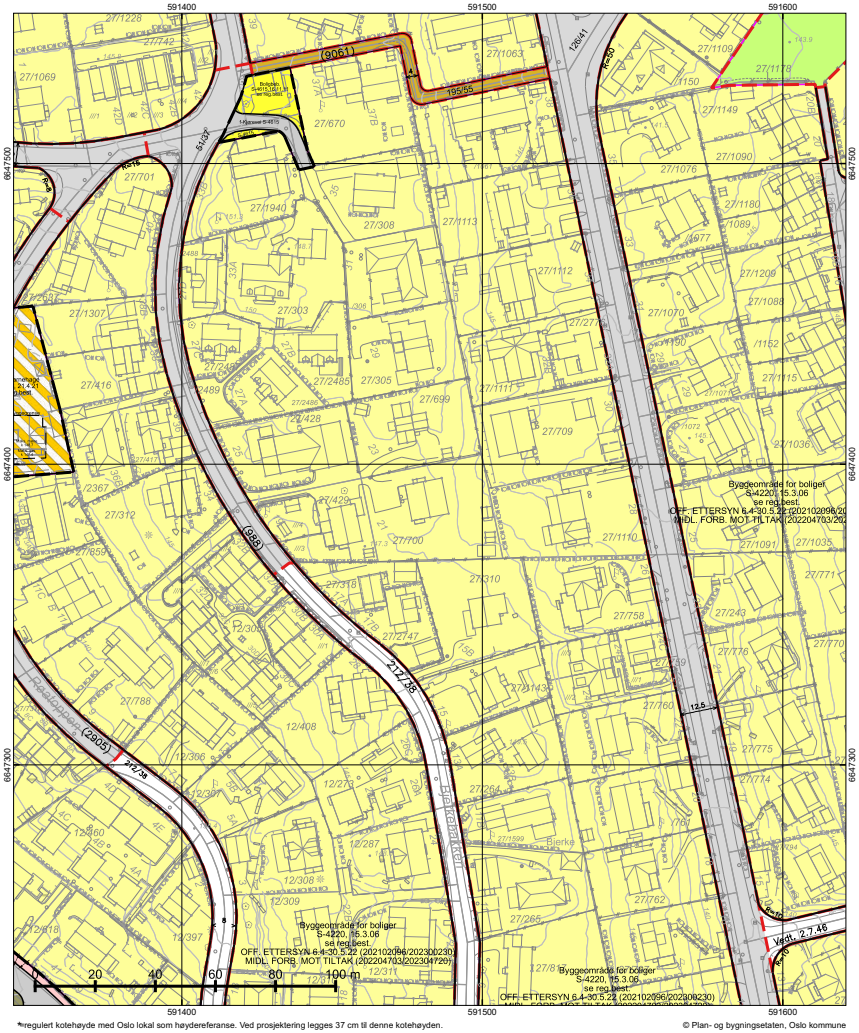
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Byggegrense
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 22.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

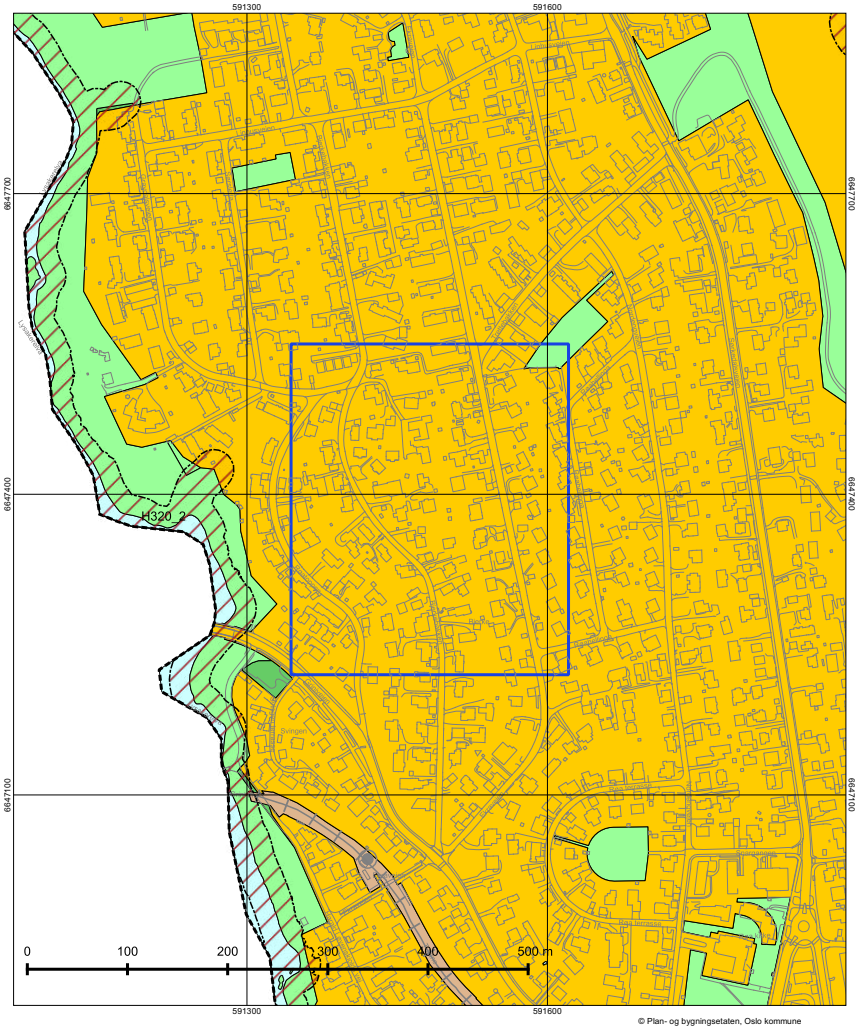
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 328523/ 86510234
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP
Adresse: BJERKEBAKKEN 21
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/700

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328523/86510234
Deres ref.: 46673/ LESO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Røa

Tore Hals Mejdells vei 5, 0751 OSLO

Velkommen til Nordvik Bolig Røa – din lokale eiendomsmegler på Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen.
Vi hjelper deg med kjøp og salg av bolig i områdene Røa, Ullern, Lilleaker, Holmenkollen og Vinderen, og tilbyr skreddersydde løsninger som sikrer best mulig resultat. Våre erfarne meglere har inngående kjennskap til disse ettertraktede områdene og forstår hva som verdsettes i markedet. Med oss får du en trygg og profesjonell prosess, uansett om du skal selge en villa i Holmenkollen, et hus på Ullern eller en leilighet på Lilleaker. Hos Nordvik Røa får du personlig oppfølging og målrettet markedsføring som når de rette kjøperne.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/roa

22 22 55 00

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 22-0027/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bjerkebakken 21 0757 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 700, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

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