



Æ

Bjørnerabben 27B

0383 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	114
Kort om oss	173

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bjørnerabben 27B, 0383 Oslo

MATRIKKE

Gnr. 10 Bnr. 640 Snr. 2 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Enebolig

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 201 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 168 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 0 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 33 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14 kvm

Garasjen er 16 m², men skillevegg mot boligen utgjør i tillegg 1 m². Derfor er arealet oppgitt til 17 kvm BRA-e (+16 kvm frittstående garasje=33 kvm BRA-e).

Bodene er overflatebehandlet lik kjellerstuen, Boden under garasjen står i direkte forbindelse med kjellerstuen via trapp med tre trinn. Boden utgjør 12 m² inkl. skillevegg mot kjellerstuen. Det er nivåforskjeller i kjelleretasjen og 2. etasje (3-4 trinn).

ANTALL SOVEROM

4

BYGGEÅR

2024

TOMT

Fellestomt 892 kvm

PRISANTYDNING

15 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Rune Mannsåker Takstdato: 24.01.24

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 15 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- kr 200,- (Pantattest kjøper)
- kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
- kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
- kr 75 000,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 3 000 000,-))

kr 76 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 15 976 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 15 985 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 039 pr. år Oppgitte kommunale avgifter er foreløpig et estimat fra kommunen. Det tas forbehold om endringer. Kommunale avgifter skrives ut samlet for sameiet og er på kr 22 078 (fordelt iht. eierbrøk 1/2).

EIER

Eirik Asp AS v. Eirik Asp

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Bjørnerabben 27B er en fantastisk, nybygd enebolig med moderne og eksklusivt preg. Herlig familiebolig med en rekke gode kvaliteter og skjermet, attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Flytt rett inn i et flott hjem, bygget etter nyeste byggestandarder og tekniske krav!

Høydepunkter:

- Flott arkitekttegnet hus med skjermet beliggenhet
- Ubebodd og innflytningsklart
- Solrik uteplass med adkomst fra kjøkken/stue
- Energieffektivt hus
- Dokumentavgift av andel tomteverdi
- Huset har en gjennomført og moderne planløsning
- To garasje plasser, tilrettelagt for elbilladere i begge
- Lekker, møbelsnekret kjøkkeninnredning med hvitevarer fra Siemens
- Solid en-stavs herdet tregulv
- Eksklusive trapper i heltre eik
- Lekre bad og vaskerom med fliser fra anerkjente italienske leverandører
- Stort lagringsloft
- Egen inngang til underetasje

PARKERING

To garasje plasser medfølger, én garasje integrert i huskroppen og én frittstående garasje. Det er tilrettelagt for elbilladere i begge garasjer.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et stille og rolig område på Ullern/Bjørnsletta. Etablert boligstrøk på grensen mellom Oslo og Bærum, tett på den idylliske Lysakerelven.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra Lysehagan som ligger rett ca. 500 meter fra boligen. Litt lenger unna finner du Coop Prix Lilleakerveien som også tilbyr post i butikk. Ønsker man ytterligere servicetilbud har CC Vest, samt Røa Senter et godt utvalg med sine butikker og servicetilbud. Oslo sentrum ligger for øvrig godt innen rekkevidde via god offentlig kommunikasjon og bil, samt Oslos sykkelveinett i umiddelbar nærhet.

Beliggenheten er kort sagt optimal for deg som ønsker trivelige og grønne boomgivelser, men fremdeles nærhet til byen.

TOMT

Fellestomt, 892 kvm

Eier har iht. vedtektene disposisjons- og råderett over angitt tomteareal (se vedtekter). En vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til fellesareal er begrenset til 30 år fra vedtekts festing jf. eierseksjonsloven § 25.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i Finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Eiendommen ligger i et område med godt utvalg av skoler og barnehager. Boligen sogner til Lysejordet skole, samtidig ligger Lilleaker skole heller ikke langt unna. Montessoriskolen Lyse også innenfor en avstand på 1,5km. For elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Øraker og Bjørnsletta, som for øvrig er en barne- og ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Gangavstand til off. komm. med t-bane fra Bjørnsletta T-banestasjon som tar deg til Majorstuen på rett over 10 minutter. Majorstuen fungerer som et kollektivt knutepunkt og herfra kan du ta deg videre til de fleste steder av byen.

Kort vei til bussforbindelser som 13B og 42, linje 42 har også nattbuss.

15 minutters gange til Øraker trikkestopp med linje 13.

FRITIDSTILBUD

For den aktive er det gode muligheter for aktivitet og rekreasjon i området. På Ullern idrettsanlegg finner man flott kunstgress hele sommeren. Eiendommen grenser til Lysakerelven hvor det går en trivelig tursti i flotte omgivelser. Elven innbyr til gode turmuligheter sommer så vel som vinterstid, og selvsagt til spennende oppdagelsesturer for små og store.

Populære Mærradalen, ligger heller ikke langt unna, med flotte turområder. På vinterstid kan man gå på ski via Mærradalen opp til Bogstad og videre inn i marka. På sommerstid er det bademuligheter på Sollerudstranda, Bygdøy, Kalvøya og Kadettangen. Langs fjorden er det også spennende båtliv.

For sport og idrett er det kort vei til Ullern idrettsanlegg og Øraker idrettshall. På Ullernbanen er det lagt kjøleelementer i bakken for lang bandy-sesong, og skøytebanen er åpen for alle når det ikke er treninger. Det er her barna treffes i helgene. Det er også kunstgressbane og fotballtreninger hele året. Det er bygget en ny flerbrukshall på Ullernbanen med gode idrettstilbud. På Øraker er det basket og håndball. På Røa ligger Sats/Røa Bad med treningssenter og svømmehall. Sats treningssenter også ved CC Vest.

Innhold

INNEHOLDER

Kjeller:

Stue, bad, vaskerom/bad og to boder.

1. etasje:

Hall, toalettrom, kjøkken, stue og garasje.

2. etasje:

Trapperom, gang, to bad, fire soverom og stue/kontor.

Loft:

Lagringsloft.

Garasje:

Frittstående garasje.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Rune Mannsåker:

Nyoppført bolig av bra standard. Byggearbeidene er utført av Traust Bygg AS og RK Bygg Oslo AS.

Grunn og fundamenter:

Fjell i grunnen. Det er nytt drensssystem rundt huset. Knasteplast og klemlist montert. Kjellerdekke i støpt betong. Grunnmur i betong isolert med xps på begge sider og innvendig bindingsverk med 100 mm mineralull (system fra Grunnmur AS) Grunnarbeidene arbeidene er utført av Brevik AS

Yttervegger:

Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med stående trepanel.

Takkonstruksjoner:

Saltak av trekonstruksjoner. Taktekkingen er av betongtakstein. Snøfangere er montert. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Gulvsystemer:

Støpt betongdekke i underetasjen. Isolert trebjelkelag i etasjeskillerene.

Dører og vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Det er to stk. ytterdører i 1. etasje i trekarmer med to-lags isolerglass. I kjelleren er det en isolert ytterdør med glassfelt.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Standard

KJØKKEN

Lekkert kjøkken med glatte fronter og steinkompositt benkeplater med underlimt oppvaskkum. Det medfølger integrerte hvitevarer fra kvalitetsmerket Siemens. Disse inkluderer stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er også Siemens kjøkkenventilator med avtrekk ut av bygget. Praktisk utformet kjøkken med bl.a. grytekaruseller i hjørneskapene.

BAD OG TOALETT

Bad 2. etasje:

Badet har støpt gulv med varmekabler og det er lagt toppmembran (banemembran) og deretter fliser. Vegger består av OSB, våtromsplater, Mapei mapeguard foliemembran og fliser og/eller våtromssparkel/malte flater. Det er flislagte vegger og himlingsflate med malte plater med downlights. Innredning består av servantskap med to store oppbevaringsskuffer og ovenpåliggende natursteinplate og servant, speil med belysning, veggmontert toalett og badekar med dusjløsning.

Bad 2. etasje - ved hovedsoverom:

Støpt gulv med varmekabler, deretter toppmembran (banemembran) og fliser. Vegger har malte plater og fliser i dusjonen. Innvendig skråtak med malte plater. Gulvet er flislagt og det er mosaikkfliser i dusjnisen. Baderomsinnredningen består av veggmontert toalett, innredning med to skuffer, steinplate og servant, speil med lys og veggmontert dusj i nisje med skyvedørsfelt.

Bad kjeller:

Rommet har flislagt gulv med mosaikkfliser i dusjonen og elektriske varmekabler. Innredning i rommet består av veggmontert wc, servantskap med heldekkende servant, speilskap med lys og veggmontert dusj i nisje med skyvedørsfelt. Det er i tillegg opplegg til vaskemaskin.

Vaskerom/bad kjeller:

Flislagt gulv med mosaikkfliser i dusjnisen og elektriske varmekabler. Dusjdørene har slepelister og bør vendes inn i dusjen når dusjen ikke er i bruk for å sikre at eventuelt lekkasjevann kan renne til sluket. Rommet har veggmontert toalett, veggmontert dusj i nisje med to vendbare dører, farget glatt innredning og eikelaminat benkeplate med nedfelt stålkum.

Det er også opplegg til vaskemaskin.

På alle bad og bad/vaskerom i kjeller er det støpt gulv med varmekabler og underliggende Mapei mapeguard foliemembran. Vegger består av OSB, våtromsplater, Mapei mapeguard foliemembran og fliser og/eller våtromssparkel. Flisarbeider utført av RK Bygg Oslo AS v/ Robert Kupiec. Rørlegger-, tømmer- og elektrikerarbeider er ansvarsbelagt av godkjente foretak.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med flislagt gulv og malte plater på vegger og innvendig tak. Sanitærutstyr består av servant, speil med lys og vegghengt toalett.

OVERFLATER

En-stavs herdet tregulv. Storformat fliser i hallen. Sparklete og malte gipsplater på innvendige tak og vegger. Det er utstrakt bruk av downlights.

TEKNISK/VVS

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er rørskap i vaskerommet, i badet i kjelleren, i gangen i 2. etasje og i kontor/stue i 2. etasje. Det er avløpsrør av plast i kjøkkenbenken og fra sanitærutstyret. Rørlegger for bygget har vært firmaet Karlsen VVS, v/ Svein Bjørn Karlsen.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet.

OSO varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert i vaskerommet.

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 31.01.2024 som omhandler enebolig.

Bodrom i underetasjen var på befaringsdagen innredet med seng. Det er vindu i rommet.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap med jordfeilautomater automatsikringer i boden ved siden av vaskerommet, og i bodrommet i kjelleren.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter B

Energikarakter B gjør at boligen kvalifiserer til grønt boliglån.

Konferer med din bank.

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 11 039 pr. år Oppgitte kommunale avgifter er foreløpig et estimat fra kommunen. Det tas forbehold om endringer. Kommunale avgifter skrives ut samlet for sameiet og er på kr 22 078 (fordelt iht. eierbrøk 1/2). Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2024 er 2,8 promille (for boliger og fritidsboliger) av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Boligen er nettopp ferdigstilt og det er følgelig ikke skrevet ut eiendomsskatt for boligen (eiendomsskatt utskrives 1. mars). For å gi et bilde av eiendomsskatten viser vi til Oslo kommunes beregninger:

Boligverdi (boligverdi er tilnærmet lik boligens markedsverdi): kr 20 000 000 = Eiendomsskattegrunnlag: kr 14 000 000 = Eiendomsskatt: kr 26 040

Boligverdi (boligverdi er tilnærmet lik boligens markedsverdi): kr 15 000 000 = Eiendomsskattegrunnlag: kr 10 500 000 = Eiendomsskatt: kr 16 240

Det gjøres oppmerksom på at det er boligverdien fra Skatteetaten som er gjeldende for beregning av eiendomsskatt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Kjøper må påregne strømkostnader og kostnader til hus- og innboforsikring.

I tillegg må kjøper påregne kostnader til kabel-tv og internett samt vedlikehold/service av avløpspumpe.

Hver seksjon må dekke utgifter som kommunale avgifter, renovasjon, vann- og avløpsavgifter, felles strøm til fellesarealer, samt drift av sameie mv.

Eventuelt kan sameiet bli enige om å innbetale månedlige fellesutgifter som skal dekke sameiets driftsutgifter. Fellesutgiftenes størrelse vil avhenge av ytelsene sameiet rekvirerer. Fellesutgiftene fordeles i henhold til sameiets vedtekter, som i utgangspunktet angir lik fordeling mellom enhetene. Det blir opp til nye eiere å eventuelt etablere en

fordeling av felleskostnader i det fremtidige sameiet.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF Skadeforsikring Polisenummer: SP4360273.1.1

FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Formuesverdien for primærbolig utgjør 25% av beregnet markedsverdi og 90% av sekundærbolig for 2019 og 2020. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

SAMEIE

Sameie: Sameiet Bjørnerabben 27 A Og B

VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for sameiet som ligger i vedlegg til salgsoppgaven. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere årsmøter.

Diverse

FORDELER VED Å KJØPE NYBYGG

| Det er mange fordeler for den som kjøper ny bolig. |

For mange er det fristende å starte med blanke ark i en helt ny bolig, og det kan være mange fordeler ved å kjøpe nybygg. I dette tilfellet er boligen ferdigstilt. Fordelen med å kjøpe etter ferdigstillelse er at du kan se og oppleve boligen før du kjøper den, og du vil ha muligheten til å flytte inn raskt.

| Lavere omkostninger og høy trygghet |

Kjøpere av nybygg har ekstra trygghet gjennom at selger stiller § 12 garanti som varer i 5 år etter overtakelse. I tillegg er omkostningsbeløpet betraktelig lavere, da man kun betaler dokumentavgift av andel tomteverdi.

| Lavere driftskostnader/fellesutgifter |

Ved kjøp av ny bolig er det gjerne mindre vedlikehold. Du sparer penger på oppussing og det er strenge krav til isolasjon og høy energieffektivitet. Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og tekniske krav både til inneklima, isolasjon og miljø.

RADONMÅLING

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Radonduk med radonbrønn under hele kjelleretasjen levert av Radonmannen AS

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og

avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste servitutter:

1954/14581-1/105 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst

10.11.1954

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter mv.

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

Overført fra: 0301-10/640

Gjelder denne registerenheten med flere

1967/15870-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 15.11.1967

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje

Overført fra: 0301-10/640

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/815945-1/200 Seksjonering tinglyst 01.08.2023 21:00

opprettet seksjoner:

snr: 2

formål: Bolig

tilleggsdel: Bygning

sameiebrøk: 1/2

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger innenfor småhusplanen. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Bystyret har vedtatt ny småhusplan, men den er

ikke rettskraftig enda. Eiendommer omfattet av den nye småhusplanen har derfor fortsatt et gjeldende midlertidig forbud mot tiltak (MFT). Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 15 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 75 000,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 3 000 000,-))

kr 76 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 15 976 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 15 985 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke (Kr.6 436)

Finn.no BLINK (Kr.6 750)

Look (Kr.3 500)

Markedspakke (Kr.19 000)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum: 15 900 000,-) (Kr.100 000)

Totalt kr. (Kr.143 186)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies

opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markeds pakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

50-24-0013

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at

transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Vegar Giæver

SAKSBEHANDLERE

Vegar Giæver
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 48 12 35 17 / E-post: vg@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?









Bjørnerabben 27 - nytt hus (1:100)



Bjørnerabben 27 - nytt hus (1:100)



Bjørnerabben 27 - nytt hus (1:100)



Bjørnerabben 27 - nytt hus (1:100)





EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

1. ETA

SJE





























EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

2. ETA

ASJE













Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





























UNDERE

TASJE









I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling









**Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid**

EIE speiler selger og kjøper™

EIE eiendomsmegling









王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

GARA

SJE













INFORMASJON & DOKUMENTER



Rett kopi bekrefte

Synnøve Brenno SB



S K J Ø T E.

1 ONOV1954/458/

Stempelmrk. Kr. 130.

Kassa, den 19. 10. 54

Undertegnede, Den norske Creditbank, Oslo og
Christiania Bank og Kreditkasse, Oslo, skjæter og
overdrar herved til

Oscar Klippenberg

et tomteareal beliggende i Øvre Ullern, Oslo,
gar. 10 nar. 640.

Kjøpesummen kr. 6.800.- er avgjort på om-
forent måte.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, men
forøvrig med de rettigheter og heftelser hvormed den
har tilhørt selgerne.

Huset på eiendommen utgjør en del av en rekkehue-
bebyggelse, og eierne av de andre husene innen rekken
skal ha rett til:

- a) å føre telefonledninger gjennom huset fram
til sine hus, og til å foreta nødvendig
reparasjon og etteravn av ledningene,
- b) å benytte hovedinngangsveien over eiendommen
med forpliktelse for alle eierne innen rekken
til i fellesskap å vedlikeholde den samlede
hovedinngangsvei.

Oslo, den 25. oktober 1954.

Den norske Creditbank

Christiania Bank og Kreditkasse

Hans Fr. Nielsen

Eilif Due

~~E.O. Klingenberg~~

E.O. Klingenberg

H. Brinck

Vi/jeg bekrefter herved at ovennevnte banksjef Due
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt
nærvar, og at underskriveren er over 21 år.

Oslo, den 25. oktober 1954.

Jack Frost

overrettssakfører.

Vi/ Jeg bekrefter herved at ovennevnte banksjef Hans Fr. Nielsen,
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvar, og at
underskriveren er over 21 år.

Oslo, den 25. oktober 1954.

F. Moe.
Advokat.

I henhold til Finansdepartementets brev av 4. oktober 1954 skal
nærværende skjøte stemples på grunnlag av ialt kr. 12.800,-- i anledning
vei, vann og kloakk, utgifter i tillegg til tomteprisen.





Erklæring

vedrørende

15870

15 NOV 1967

Gnr. 10 bnr. 640, Bjørnerabben 27.

Eiendom

Garasje.

Arbeidets art

67/2814

Bygn.kontr. j.nr.

Den 31/10-67 har Oslo bygningsråd bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts § 79 byggeforskriftenes kap. § byplanvedtekt av i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den

15/11 1967

Byggherrens underskrift.

Skjøtteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Tomt

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Fritidsbolig

Annet (spesifiser):

Gnr.

Bnr.

Seksjonsnr.

Andelsnr.

Aksjenr.

Festenr.

Adresse

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Postnr.

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.

Ja

Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring

Standard

Utvidet

Polise-/avtale

Er det dødsbo?

Ja

Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

SELGER 2

Etternavn

Fornavn

Ny adresse

E-post

Tel. priv.

Postnr.

Sted

Mobil

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

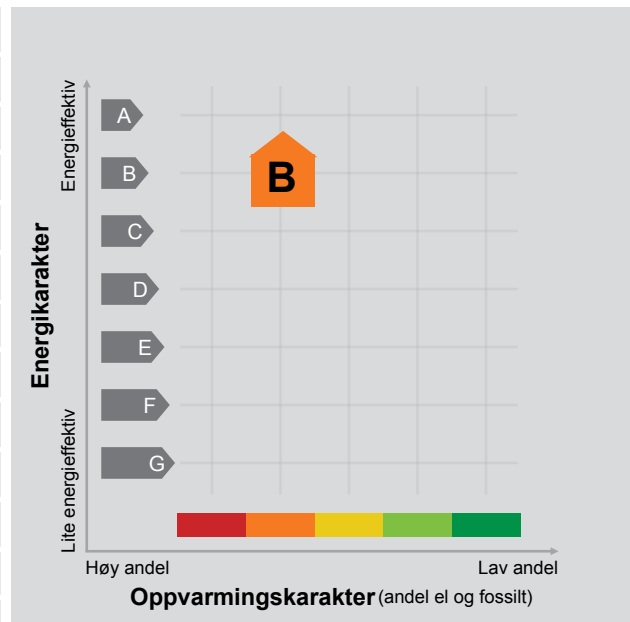
Sign. selger 2

.....

.....

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørnerabben 27B
Postnummer	0383
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	10
Bruksnummer	640
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301107913
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	2ea505ce-1618-4869-930c-5eec0ab964cb
Dato	25.01.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Fyr riktig med ved
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørnerabben 27B
Postnummer: 0383
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 25.01.2024 10:07:34
Energimerkenummer: 2ea505ce-1618-4869-930c-5eec0ab964cb

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 10
Bruksnummer: 640
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301107913

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

HAUGRUD NILS ARKITEKT
Øvre Slottsgate 14
0157 OSLO

Deres ref.:
Nils Haugrud

Vår ref. (saksnr.):
202119940 - 38
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Anna Geisner

Dato: 31.01.2024

Adresse: BJØRNERABBEN 27B

Tiltakshaver: EIRIK ASP AS

Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 10/640/0/0

Søker: HAUGRUD NILS ARKITEKT

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Bjørnerabben 27 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av enebolig, mottatt 28.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202119940			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D.1	09.07.2022	16/5
Utomhusplan		11.07.2022	16/6
Marksikringsplan		11.07.2022	16/7
Plan og snitt	E.1	03.07.2022	16/8
Fasader sørvest og nordøst	E 2	11.07.2022	16/9



Fasader nordvest og sørøst	E 3	11.07.2022	16/10
----------------------------	-----	------------	-------

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

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

avdeling for byggeprosjekter
vest

Kopi til:

EIRIK ASP AS, P. T. Mallings vei 42B, 0286 OSLO

Tilstandsrapport

📍 Bjørnerabben 27 B, 0383 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 10, bnr. 640, snr. 2

Areal (BRA): Enebolig med garasje 185 m², Garasje 16 m²



Befaringsdato: 18.01.2024

Rapportdato: 24.01.2024

Oppdragsnr.: 11056-1180

Referansenummer: NL1367

Autorisert foretak: Rune Mannsåker A/S

Sertifisert Takstingeniør: Rune Mannsåker

Vår ref: Rune Mannsåker



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.

Rune Mannsåker AS

Rapportansvarlig

Rune Mannsåker
Uavhengig Takstingeniør
rune@takstmannen.com
922 20 101



Rune Mannsåker

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 fuktøk.

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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarframstilling 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Nyoppført bolig av bra standard. Byggearbeidene er utført av Traust Bygg AS og RK Bygg Oslo AS.

Enebolig med garasje - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Snøfangere er montert. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med stående trepanel. Saltak av trekonstruksjoner. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass. Det er to stk. ytterdører i 1. etasje i trekarmen med to-lags isolerglass. I kjelleren er det en isolert ytterdør med glassfelt. Det er utgang fra stuen til 14 m² nordvestvendt treplatting. Tretrapp fra terrassen til terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det en-stavs herdet tregulv. Storformat fliser i hallen. Det er sparklete og malte gipsplater på innvendige tak og vegger. Det er gjort utstrakt bruk av downlights. Støpt betongdekke i underetasjen. Isolert trebjelkelag i etasjeskillerene. Boligen har isolert stålpipeline, og det er peisovn i stuen. Åpne malte tretrapper med spilerekkverk og eik i håndløpere. Det er også eiketrapper (3-4 trinn) i nivåforskjellene i kjeller og 2. etasje. Disse har diverse skuffer i trinnene. I trappen i 2. etasje er det også et lite skap under trappen. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør inn til badet ved hovedsoverommet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:

Veggene har fliser, og innvendig tak har malte plater med downlights. Gulvet er flislagt, og har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og banemembran i flg. eier. Rommet har innredning med to skuffer, natursteinsplate og servant, speil med lys, veggmontert toalett og badekar med dusj. Det er mekanisk avtrekk fra takventil.

Bad 2. etasje ved hovedsoverommet:

Veggene har malte plater, og fliser i dusjsone. Innvendig skråtak har malte plater. Gulvet er flislagt. Mosaikkfliser i dusjnisen. Rommet har veggmontert toalett, innredning med to skuffer, steinplate og servant, speil med lys, veggmontert dusj i nisje med skyvedørsfelt. Det er mekanisk avtrekk fra takventil.

Bad kjeller:

Veggene har malte plater. Det er keramiske fliser i dusjnisen. Innvendig tak har malte plater. Gulvet er flislagt. Mosaikkfliser i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har veggmontert wc, servantskap med heldekkende servant, speilskap med lys, veggmontert dusj i nisje med skyvedørsfelt, opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra veggventil.

Vaskerom/bad:

Veggene har malte plater og keramiske fliser i dusjnisen. Innvendig tak har malte plater med downlights. Gulvet er flislagt. Mosaikkfliser i dusjnisen. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har veggmontert toalett, veggmontert dusj i nisje med to vendbare dører, farget glatt innredning, eikelaminat benkeplate med nedfelt stålkum, og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk fra ventil i innvendig tak.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Steinkompositt benkeplater med underlimt oppvaskkum. Integrert Siemens stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er grytekaruseller i hjørneskapene. Det er Siemens kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Det er fliser på gulvet, og malte plater på vegger og innvendig tak. Sanitærutstyr: Servant, speil med lys, og vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er rørskap i vaskerommet, i badet i kjelleren, i gangen i 2. etasje og i kontor/stue i 2. etasje. Det er avløpsrør av plast i kjøkkenbenken og fra sanitærutstyret. Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet. OSO varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert i vaskerommet. Sikringsskap med jordfeilautomater automatsikringer i boden ved siden av vaskerommet, og i bodrommet i kjelleren. Det er røykvarslere i alle etasjer. Eier opplyser at det vil bli innkjøpt to stk. 6 kg brannslukningsapparater (tilstandsgrad forutsetter dette).

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er fjell i grunnen (eiers opplysning). Det er nytt dressystem rundt huset. Knasteplast og klemlist montert. Kjellerdekke i støpt betong. Grunnmur i betong isolert med xps på begge sider og innvendig bindingsverk med 100 mm mineralull (system fra Grunnmur AS) Grunnarbeidene arbeidene er utført av Brevik AS (eiers opplysning).

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig med garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
2. etasje	63	0	0	63
1. etasje	45	17	0	62
Kjeller	60	0	0	60
Sum	168	17	0	
Sum BRA	185			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	0	16	0	16
Sum	0	16	0	
Sum BRA	16			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

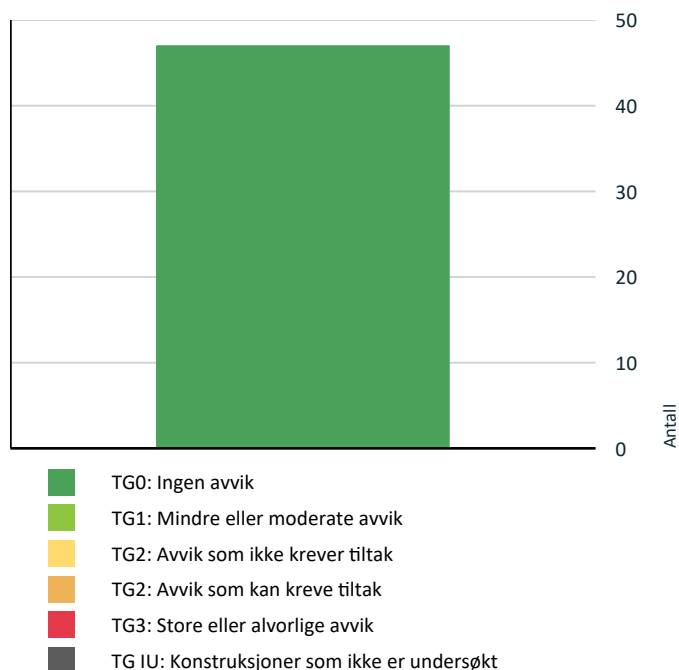
Enebolig med garasje

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

Bodrom innenfor vaskerommet på 7 m² er byggemeldt som bad. På befaringsdagen var denne innredet med seng. Det er vindu i rommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Alle opplysninger vedrørende tekniske løsninger, leverandører, utførende firmaer, etc. er gitt av rekvirent. Se ellers saksinnsyn hos Oslo kommune - Plan og bygningsetaten (innlogging med Bank-id). Takstingeniøren har ikke vært involvert byggeprosjektet. Rapporten er avholdt etter beste skjønn, og etter retningslinjer fra Norsk Takst. Arealer er oppmålt på stedet etter NS 3940:2023.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med garasje

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GARASJE

Byggeår

2023

Kommentar

Ambita - Norges Eiendommer

Standard

Nyoppført bolig.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Snøfangere er montert.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk kledd med stående trepanel.

Takkonstruksjon/Loft

Saltak av trekonstruksjoner.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass.

Dører

To stk. ytterdører i 1. etasje i trekarmer med to-lags isolerglass. I kjelleren er det en isolert ytterdør med glassfelt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til 14 m² nordvestvendt treplatting.

Utvendige trapper

Tretrapp fra terrassen til terreng.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det en-stavs herdet tregulv. Storformat fliser i hallen. Det er sparklete og malte gipsplater på innvendige tak og vegger. Det er gjort utstrakt bruk av downlights.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke i underetasjen. Isolert trebjelkelag i etasjeskillerene.

Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Radonduk med radonbrønn under hele kjelleretasjen levert av Radonmannen AS (eiers opplysning).

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Peisovn i stuen.



Innvendige trapper

Åpne malte tretrapper med spilerekkverk og eik i håndløpere. Det er også eiketrapper (3-4 trinn) i nivåforskjellene i kjeller og 2. etasje. Disse har diverse skuffer i trinnene. I trappen i 2. etasje er det også et lite skap under trappen.

Tilstandsrapport

! TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Skyvedør inn til badet ved hovedsoverommet.



VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Støpt gulv med varmekabler. Mapei mapeguard foliemembran før flislim/fliser. Vegger består av OSB, våtromsplater, Mapei mapeguard foliemembran og fliser og/eller våtromssparkel. Flisarbeider er utført av RK Bygg Oslo AS v/ Robert Kupiec. Rørlegger-, tømmer- og elektrikerarbeider er ansvarsbelagt av godkjente foretak. Det er foretatt uavhengig kontroll av membranarbeidene av takstmann Atle Arkøy. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

KJELLER > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Det er keramiske fliser i dusjnisen. Innvendig tak gar malte plater.

KJELLER > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Mosaikkfliser i dusjsonen. Rommet har elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og Mapei foliemembran med dokumentert utførelse.



KJELLER > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert wc, servantskap med heldekkende servant, speilskap med lys, veggmontert dusj i nisje med skyvedørsfelt, opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra veggventil.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi boligen er nyoppført, det har vært foretatt uavhengig kontroll og det foreligger dokumentasjon på utførelsen (ref. paragraf 2.2. i Forskrift til avhendingsloven) Badet har aldri vært i bruk.

KJELLER > VASKEROM/BAD

Generell

Støpt gulv med varmekabler. Mapei mapeguard foliemembran før flislim/fliser. Vegger består av OSB, våtromsplater, Mapei mapeguard foliemembran og fliser og/eller våtromssparkel. Flisarbeider er utført av RK Bygg Oslo AS v/ Robert Kupiec. Rørlegger-, tømmer- og elektrikerarbeider er ansvarsbelagt av godkjente foretak. Det er foretatt uavhengig kontroll av membranarbeidene av takstmann Atle Arkøy. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

KJELLER > VASKEROM/BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og keramiske fliser i dusjnisen. Innvendig tak har malte plater med downlights.

KJELLER > VASKEROM/BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Mosaikkfliser i dusjnisen. Rommet har elektriske varmekabler. Dusjdørene har slepelister, og bør derfor vendes inn i dusjen når dusjen ikke er i bruk for å sikre at eventuelt lekkasjevann kan renne til sluket.



KJELLER > VASKEROM/BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og Mapei foliemembran med dokumentert utførelse.



KJELLER > VASKEROM/BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, veggmontert dusj i nisje med to vendbare dører, farget glatt innredning, eikelaminat benkeplate med nedfelt stålkum, og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM/BAD

! TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk fra ventil i innvendig tak.



KJELLER > VASKEROM/BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi boligen er nyoppført, det har vært foretatt uavhengig kontroll og det foreligger dokumentasjon på utførelsen (ref. paragraf 2.2. i Forskrift til avhendingsloven) Badet har aldri vært i bruk.

2. ETASJE > BAD

Generell

Støpt gulv med varmekabler. Deretter er det lagt toppmembran (banemembran) og fliser. Vegger består av OSB, våtromsplater, Mapei mapeguard foliemembran og fliser og/eller våtromssparkel/malte flater. Flisarbeider er utført av RK Bygg Oslo AS v/ Robert Kupiec. Rørlegger-, tømmer- og elektrikerarbeider er ansvarsbelagt av godkjente foretak. Det er foretatt uavhengig kontroll av membranarbeidene av takstmann Atle Arkøy. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser, og innvendig tak har malte plater med downlights.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt, og har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran i flg. eier. Sluket ligger under karet og var ikke tilgjengelig på befaringsdagen. Tilstandsgrad basert på selgers opplysning og dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med to skuffer, natursteinsplate og servant, speil med lys, veggmontert toalett og badekar med dusj.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra takventil.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi boligen er nyoppført, det har vært foretatt uavhengig kontroll og det foreligger dokumentasjon på utførelsen (ref. paragraf 2.2. i Forskrift til avhendingsloven) Badet har aldri vært i bruk.

2. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

Generell

Støpt gulv med varmekabler. Deretter er det lagt toppmembran (banemembran) og fliser. Vegger består av OSB, våtromsplater, Mapei mapeguard foliemembran og fliser og/eller våtromssparkel/malte flater. Flisarbeider er utført av RK Bygg Oslo AS v/ Robert Kupiec. Rørlegger-, tømmer- og elektrikerarbeider er ansvarsbelagt av godkjente foretak. Det er foretatt uavhengig kontroll av membranarbeidene av takstmann Atle Arkøy. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

2. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater, og fliser i dusjonen. Innvendig skråtak har malte plater.

2. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

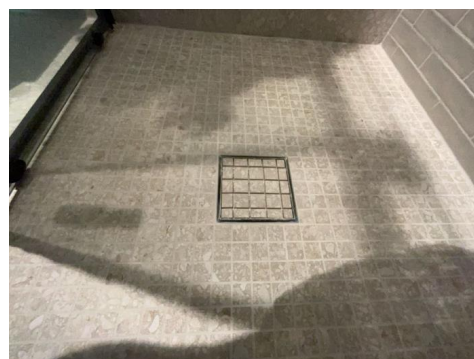
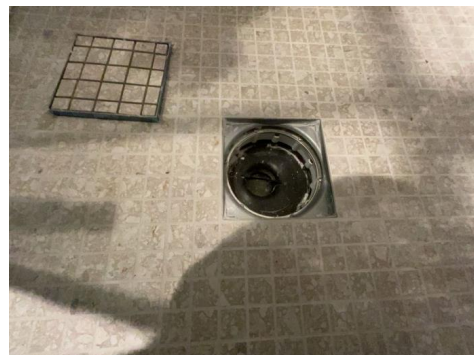
! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Mosaikkfliser i dusjnisen.

2. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



2. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett, innredning med to skuffer, steinplate og servant, speil med lys, veggmontert dusj i nisje med skyvedørsfelt.

2. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

! TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra takventil.

2. ETASJE > BAD VED HOVEDSOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt fordi boligen er nyoppført, det har vært foretatt uavhengig kontroll og det foreligger dokumentasjon på utførelsen (ref. paragraf 2.2. i Forskrift til avhendingsloven) Badet har aldri vært i bruk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Steinkompositt benkeplater med underlimt oppvaskkum. Integrert Siemens stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er grytekaruseller i hjørneskapene.

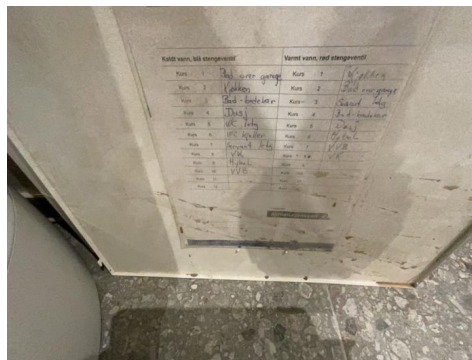
1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Det er Siemens kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Fordelerskap.



Kursoversikt.

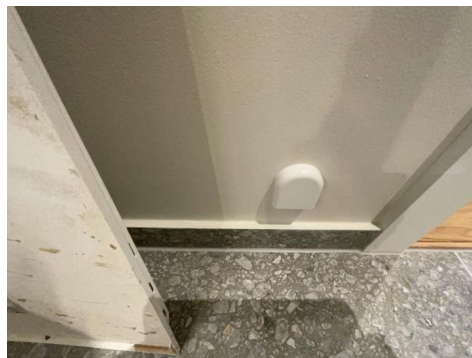
SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 0 Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Det er fliser på gulvet, og malte plater på vegger og innvendig tak.

Sanitærutstyr: Servant, speil med lys, og vegghengt toalett.



Overløpsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i vaskerommet. Det er også rørskap i badet i kjelleren, i gangen i 2. etasje og i kontoret. Rørlegger for bygget har vært firmaet Karlsen VVS, v/ Svein Bjørn Karlsen.

! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i kjøkkenbenken og fra sanitærutstyret.

Tilstandsrapport



! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert på loftet.



Ventilasjonsaggregatet på loftet.



Ventilasjonsaggregatet på loftet.

! TG 0 Varmtvannstank

OSO varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert i vaskerommet.

! TG 0 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 forenklete 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 med jordfeilautomater automatsikringer i boden ved siden av vaskerommet, og i bodrommet i kjelleren.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Nytt anlegg i boligen i 2023 utført av Helset Elektro AS.
Samsvarserklæring foreligger.



Sikringsskapet i boden.



Kursoversikt i boden.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet i bodrommet.



Kursoversikt i bodrommet.

Det er nytt drenssystem rundt huset. Knasteplast og klemlist montert.

! TG 0 Grunnmur og fundamenter

Kjellerdekke i støpt betong. Grunnmur i betong isolert med xps på begge sider og innvendig bindingsverk med 100 mm mineralull (system fra Grunnmur AS). Grunnarbeidene arbeidene er utført av Brevik AS (eiers opplysning).

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det er røykvarslere i alle etasjer. Eier opplyser at det vil bli innkjøpt to stk. 6 kg brannslukningsapparater (tilstandsgrad forutsetter dette).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er fjell i grunnen (eiers opplysning).

! TG 0 Drenering

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering for en bil.

Byggeår

2023

Kommentar

Eiers opplysning

Standard

Nyoppført garasje.

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.

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.

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.

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

Enebolig med garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Loft						29
2. etasje	63			63		
1. etasje	45	17		62	14	
Kjeller	60			60		
SUM	168	17			14	29
SUM BRA	185					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagringsloft med adkomst via luke.		
2. etasje	Trapperom , Gang , Bad , Bad ved hovedsoverom, 4 Soverom , Stue/kontor		
1. etasje	Hall , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Garasje		
Kjeller	Stue , Bad , Vaskerom/bad, Bod under garasjen, Bod ved siden av vaskerommet		

Kommentar

Garasjen er 16 m², men skillevegg mot boligen utgjør i tillegg 1 m². Derfor er arealet oppgitt til 17 kvm BRA-e. Bodene er overflatebehandlet lik kjellerstuen, Boden under garasjen står i direkte forbindelse med kjellerstuen via trapp med tre trinn. Boden utgjør 12 m² inkl. skillevegg mot kjellerstuen. Det er nivåforskjeller i kjelleretasjen og 2. etasje (3-4 trinn).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bodrom innenfor vaskerommet på 7 m² er byggemeldt som bad. På befaringsdagen var denne innredet med seng. Det er vindu i rommet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nyoppført bolig.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje		16		16		
SUM		16				
SUM BRA	16					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasjerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nyoppført garasje.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.1.2024	Rune Mannsåker	Takstingeniør
	Eirik Asp	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	10	640		2	890.7 m ²	Ambita Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Bjørnerabben 27 B

Hjemmelshaver

Eirik Asp AS

Kommentar

Felles tomt for Bjørnerabben 27 A og B.

Eierandel

1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nyoppført enebolig over tre plan beliggende på Lysehagan/Øraker. Butikker og servicetilbud på Røa, Lilleaker, CC-vest. Det er også flere nærbutikker i området. Off. kommunikasjon med buss i Vækerøveien, eller T-bane fra Bjørnsletta stasjon. Kort avstand til barnehager, skoler, Ullernbanen, m.m. Tur og rekreasjonsområder langs Lysakerelva, etc.

Adkomstvei

Eiendommen ligger til offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan for småhusbebyggelse i Oslo ytre by, S-4220.

Om tomten

Lett skrånende til flat tomt ved inngangssiden, gavlveggene og ved terrassen. Ellers skrånende tomt mot nordvest. Marken var snødekket under befaringen. Parkering i garasje i byggets 1. etasje, og frittstående garasje.

Tinglyste/andre forhold

Boligen vil inngå i sameiet med Bjørnerabben 27 A. Eier opplyser at søknad om ferdigattest blir sendt i løpet av uke 5. Området sogner til Lysehagan grunnkrets, Øraker skole valgkrets og Ullern kirkesogn. Bydel er Ullern.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring	SP4360273.1.1			
Kommentar Opplysning i flg. eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.01.2024	Fremvist	Gjennomgått	0	Nei
Siv. arkitekt Nils Haugrud	03.07.2022	Tegninger -plan, snitt og fasader.	Gjennomgått	0	Nei
Oslo kommune - plan og bygningsetaten.	07.06.2023	Igangsettingstillatelse	Gjennomgått	0	Nei
Eier	18.01.2024	Viste boligen og ga opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Norges Eiendommer	17.01.2024	Gnr, bnr, hjemmel, tomteareal, grunnkretser, m.m.	Gjennomgått	0	Nei

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 dampspærren 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 branntekniske 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 insiden 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

- 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 godkjenning 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

Norsk takst, 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/personvernerklæring/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/NL1367>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

"Bjørnerabben 27 A og B"

§ 1. Eiendommen

Eiendommen Bjørnerabben 27 A og B, gnr. 10, bnr. 640 i Oslo kommune, skal seksjoneres og for fremtiden være et sameie med 2 seksjoner.

§ 2. Rettslig råderett

Sameiet skal bestå av 2 boligseksjoner. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Den enkelte sameier har videre disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til utomhusplan kalt «Vedlegg til vedtekter for Bjørnerabben 27 A og B». Utomhusplanen vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

Den enkelte seksjonseier har rett til å sette opp gjerde eller hekk for å avgrense sitt tomteareal i henhold til disse vedtektene og vedlagte utomhusplan.

§ 3. Fellesutgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiebrøken er 1/2 på hver seksjon.

§ 4. Styringsorgan

Sameiets styre skal bestå av 2 medlemmer – en fra hver seksjon.

§ 5. Lov om eierseksjoner

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner som sameiet er forpliktet til å følge.

§ 6. Annet

Avfallsdunker for hver seksjon plasseres på den respektive seksjon sitt uteareal med mindre kommunen krever annen plassering. Plassering avtales i så tilfelle i felleskap mellom seksjonene.

Sameiet kan beslutte å re-seksjonere eiendommen slik at tomtearealet blir seksjonert som tilleggsdel til den enkelte seksjon. Utomhusplanen i «Vedlegg til vedtekter for Bjørnerabben 27 A og B skal da ligge til grunn for reseksjoneringen, kun med de endringer kommunen måtte kreve. Beslutningen om å reseksjonere eiendommen krever kun at en av seksjonseierne krever dette. Alle seksjonseierne er forpliktet til å dekke sin andel (1/2 per seksjon) av kostnadene knyttet til en reseksjonering. Etter eventuell reseksjonering vil de deler av eiendommen som ikke inngår som en seksjons hoveddel eller tilleggsandel være sameiets fellesareal.

Oslo, 28.09.23

Vedlegg til vedtekter for Bjørnerabben 27 A og B

28.9.2023





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Morten Fuglem
BJØRNERABBEN 27B

Dato: 24.01.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484117
7597191

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 640

Vi viser til bestilling av 20240124 for BJØRNERABBEN 27B.

GNR. 10 BNR. 640

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.01.1954.

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

892 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

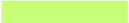
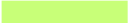
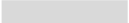
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

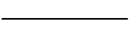
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

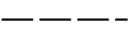
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	143 - Kontor/bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau

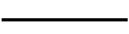
	2012 - Fortau
	3040 - Friområde

 RbRestriksjonOmråde

 RbRestriksjonGrense

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

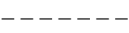
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Regulert eiendomsgrense

 Grense for bebyggelse

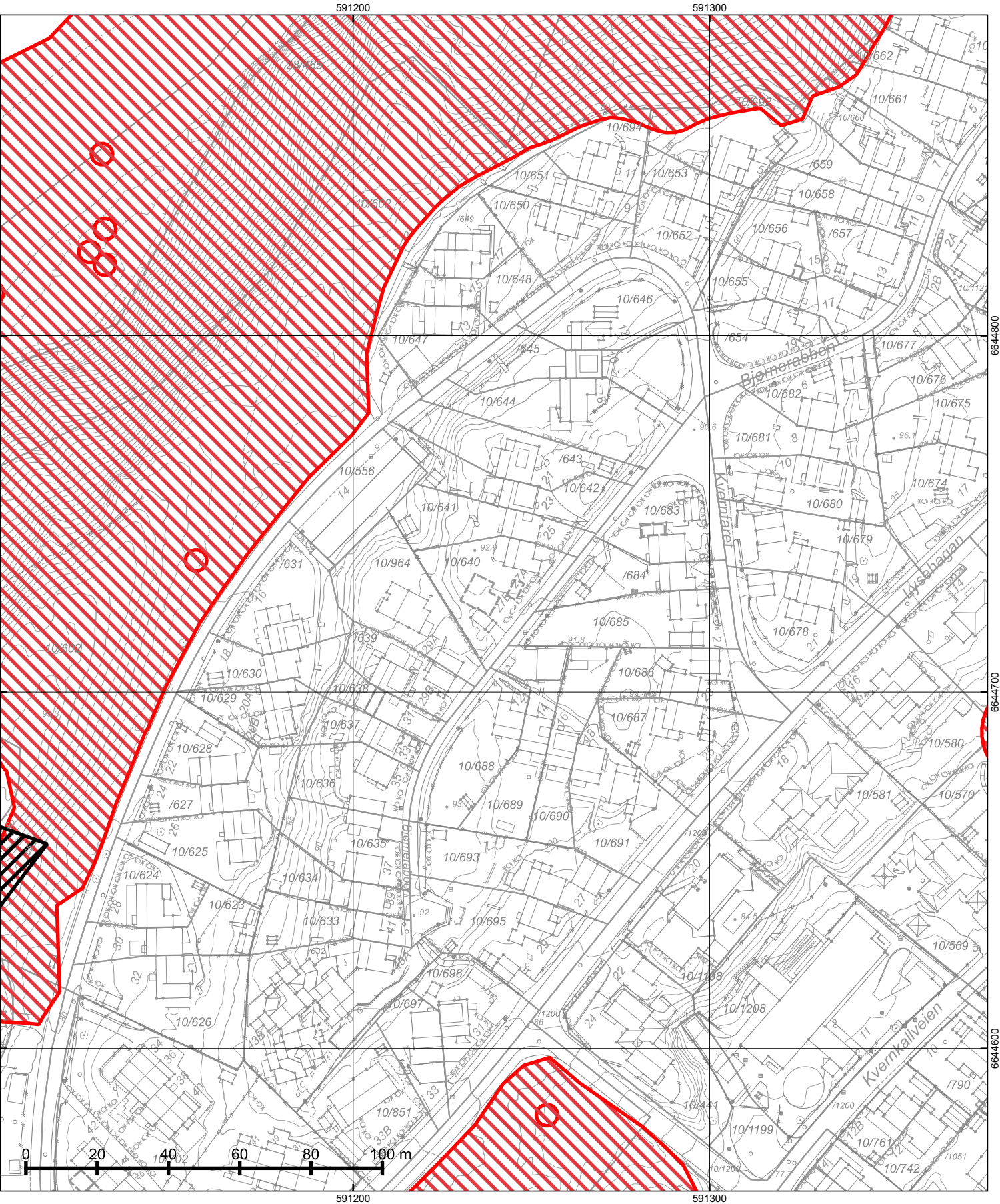
 Byggegrense

 Frisiktlinje

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Oppheving av eiendomsgrense

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

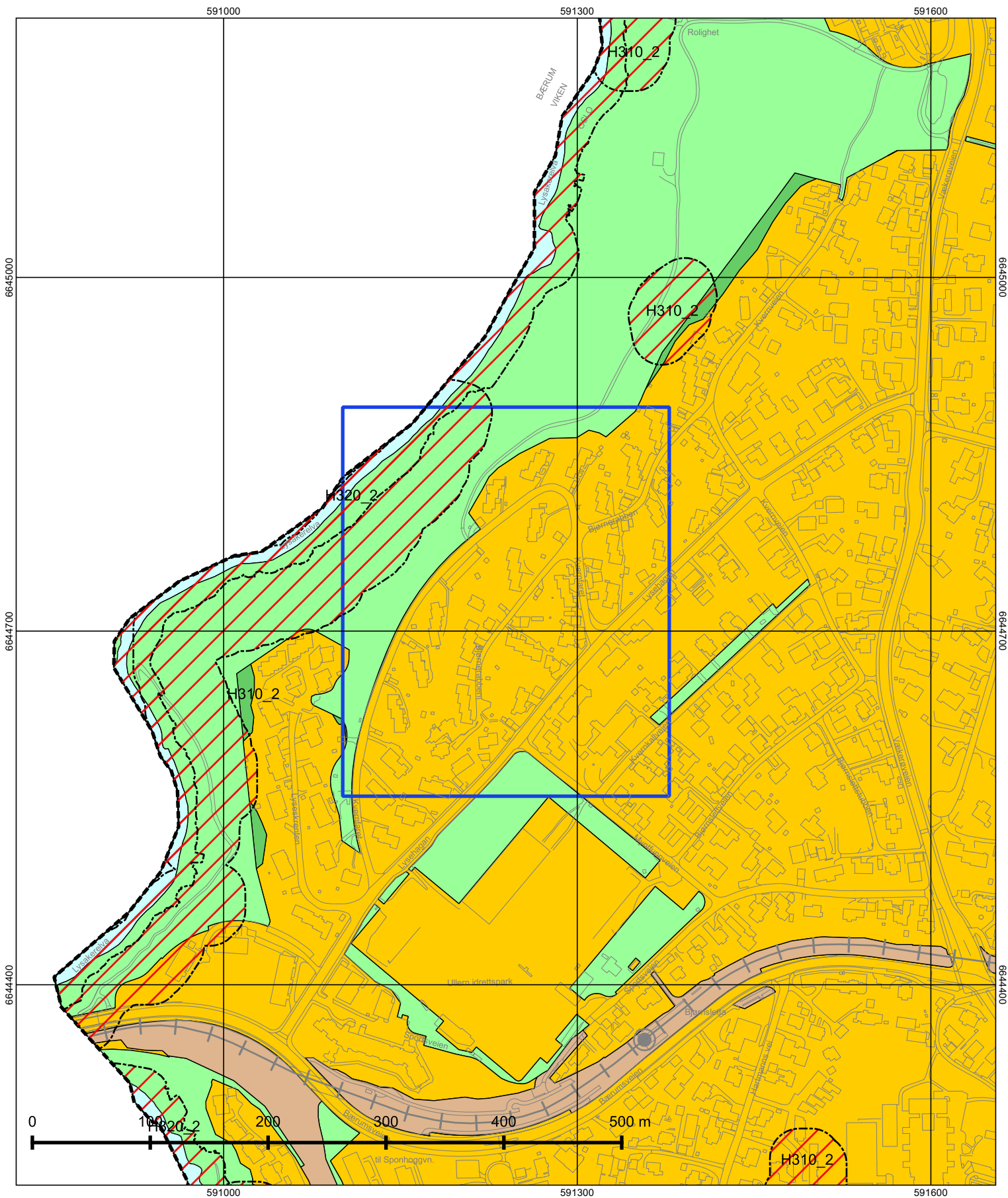
Dato: 24.01.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold		
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 126381/ 86484117	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302	
Adresse: BJØRNERABBEN 27B	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 10/640		

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.01.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 126381/86484117

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302

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>

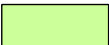
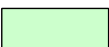
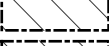
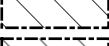
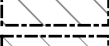
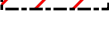
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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.

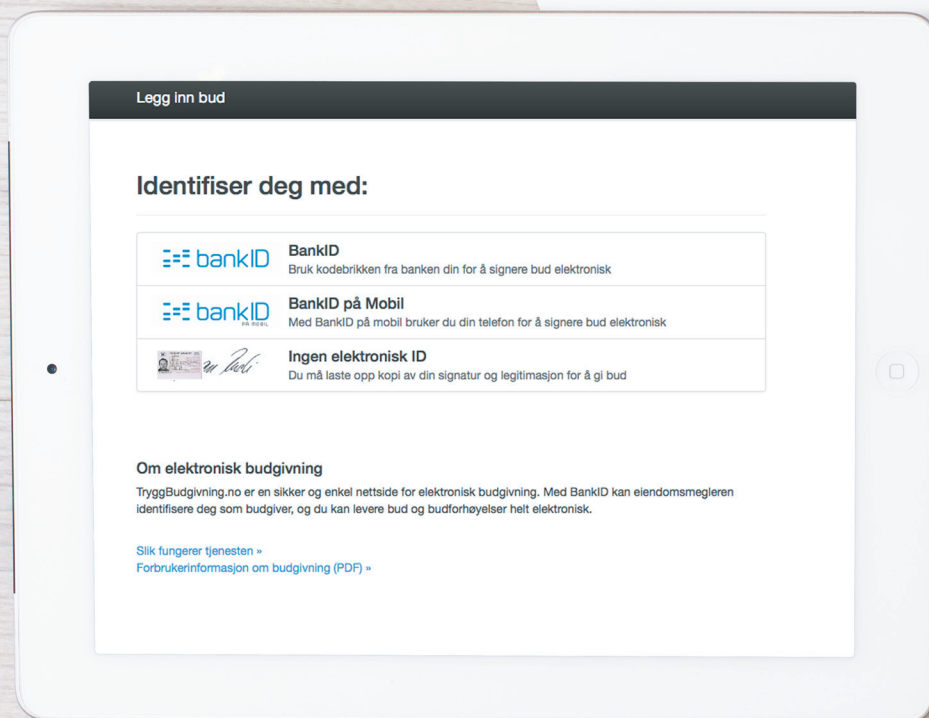
Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3261224/ywmbsiayuk>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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 avvike 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.

5. 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.



Boligkjøperpakke Hus

- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningsforsikring omfatter skade ved brann, rørbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Hus med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	15.050 kroner
Hus med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	17.550 kroner

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningsforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Vegar Giæver

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

48 12 35 17

vg@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no