PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

OPPSALVEIEN 16

Vedlegg

Plantegninger

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Ferdigattester

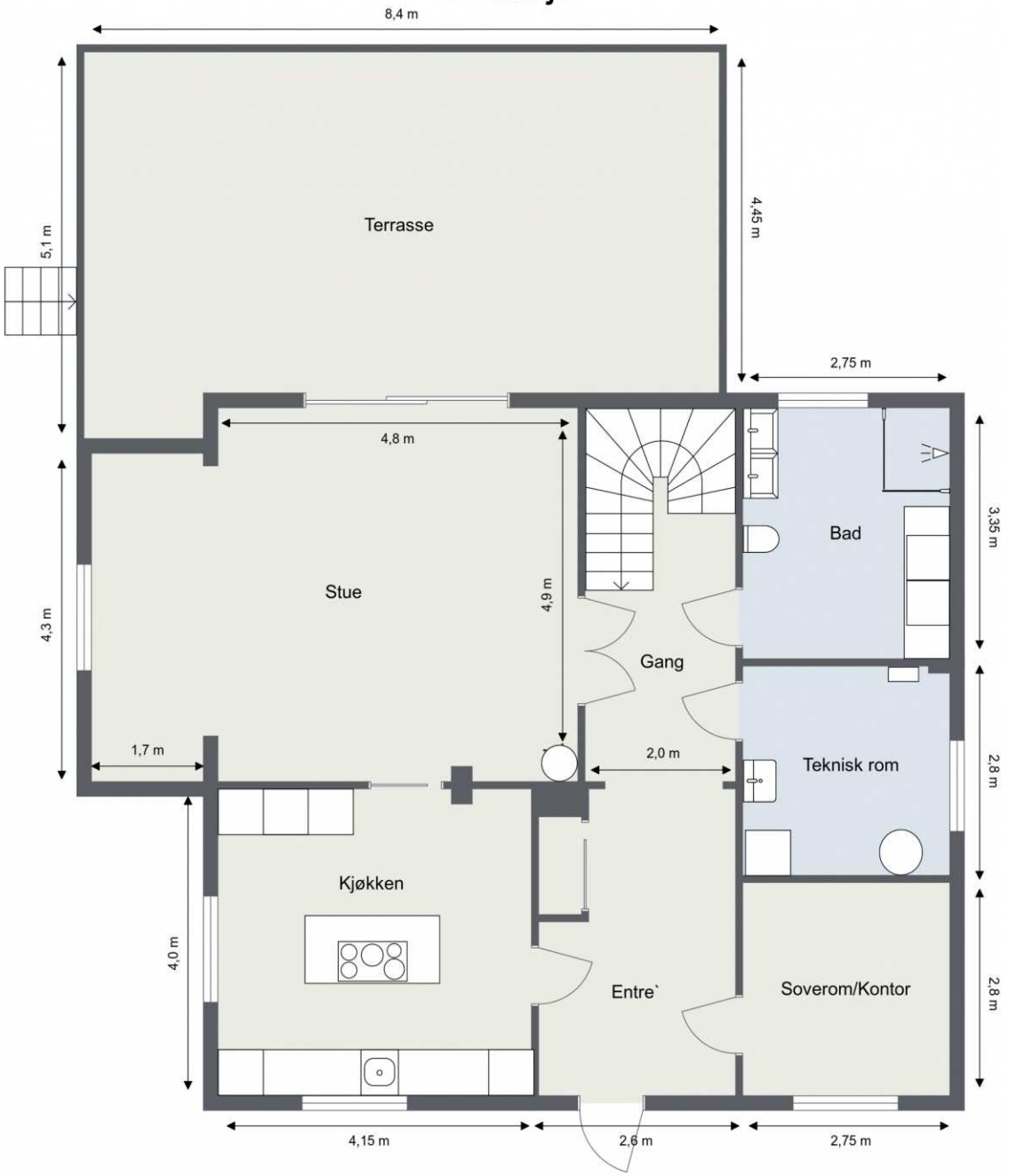
Arealbekreftelse

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Oppsalveien 16

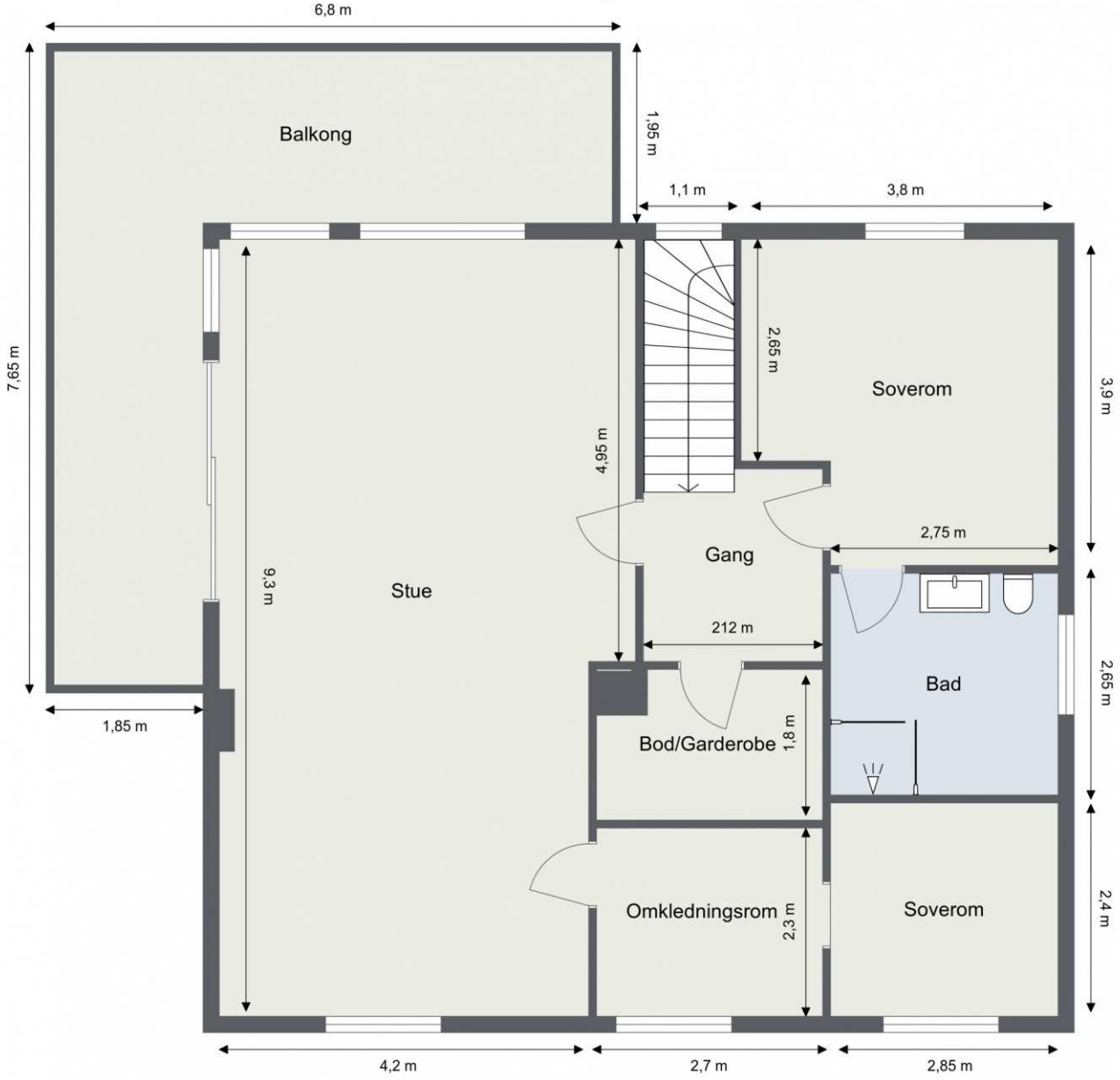
1. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

Oppsalveien 16

2. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra boligen.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Oppsalveien 16, 0686 Oslo



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
11	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
3	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Gunnar Aardal
Høyenhallveien 5e
0667 Oslo
gunnar@aardaltakst.no
Tlf: 41546966

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

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

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:146, Bnr: 400
Hjemmelshaver:		Anette Bjøran og Thomas Odiin.
Seksjonsnr:		
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		819 m²
Konsesjonsplikt:		Henviser til prospektet.
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		Henviser til prospektet.
Offentl. avg. pr. år:		
Forsikringsforhold:		Henviser til egenerklæringsskjema.
Ligningsverdi:		Ikke oppgitt.
Byggeår:		1902

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	09.03.2026
Forutsetninger:	Fasadene ved høyder, vinduer utvendig og tak ble besiktiget fra bakkenivå da det ikke forelå tilgjengelig sikkerhetsutstyr(lift, stillas) for arbeider i høyden(HMS krav). Boligen var delvis møblert på befaringsdagen og dette medfører at sofaer, senger, etc vil kunne hindre adkomst til enkelte områder og kan skjule feil og mangler. Boligen er bygget i 1902. Datidens byggestandard vil ikke møte alle dagens krav mtp isolasjon, radon, tetthet, ventilasjon, mm. Kjøper må være inneforstått med at boligen er over 124 år, som vil medføre at enkelte bygningsdeler vil trenge utskifting/vedlikehold.
Oppdragsgiver:	Anette Bjøran og Thomas Odiin.
Tilstede under befaringen:	Anette Bjøran.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med plenarealer på store deler. Hovedsakelig flat tomt, noe skrånende.
To store frukttrær på fremsiden av boligen. Gjerde i trekonstruksjon på frem- og baksiden av boligen. Gåavstand til skoler, butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Enebolig over 2 plan bygget etter forskrifter ved byggeår.
Bygget inn inngangspartiet og utforet yttervegger etter byggeår.
Ukjent fundamentering på antatt komprimerte masser.
Støpt grunnmur i teglstein, lettklinkerstein og betong.
Grunnmur er utvendig pusset og malt.
Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.
Yttervegger i maskinlaft, etterisolert etter byggeår.
Fasadene er kledd med stående perlefaspanel.
Pipe av teglstein.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med metallplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår vesentlig oppgradert etter byggeår og med normal innvendig slitasje iht alder.
Det må påberegnes videre undersøkelser og oppgraderinger av utvendige bygningsdeler.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:

Høyder i boligen:
1 etasje: 2.46 - 54 meter.
2 etasje: 2.28 - 2.35 meter.

Energiattesten gir karakter C og 20 000 kWt beregnet årlig forbruk.
I 2025 var forbruket 17 000 kWt, inkl. billading. Dette i følge eiere.

DOKUMENTKONTROLL:

Originale tegninger, dokumentasjon og ferdigattest.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

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

1 etasje:
Vegger: fliser på badet.
Øvrige overflater av slette, malte plate og murvegger.
Tak: panel på vaskerommet.
Øvrige overflater av nedsenket platehimling med innfelt downlights.
Gulv: fliser på badet og i deler av gangen. Våtromsbelegg på vaskerommet.
Øvrige overflater av 1 - stavs laminatgulv.
2 etasje:
Vegger: fliser på badet og panel i deler av et av soverommene.
Pusset og malt brannmur i stuen.
Øvrige overflater av slette, malte platevegger.
Tak: nedsenket platehimling med innfelt downlights i hele etasjen.
Gulv: fliser på badet og linoleumsbelegg i et av soverommene.
Øvrige overflater av 1 - stavs parkett.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Det er pipeløp i boligen og ildsted i 1 etasje.
Det er ikke etablert stakeluke.
Dette anbefales etablert og kan utføres ved skyvedørsgarderobe i 1 etasje.
Trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Trinn belagt med vinylbelegg.
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen iht TEK 17.
Kun håndløper på en av sidene.
Etasjeskille: det er stikkmålt etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 10 mm.
Innvendige dører av formpresset og massiv tre med slette fronter, samt glassfelt.
Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

I regi av forrige eier:
2021: Installasjon av Homenet fiberbrebånd.
2015: Oppussing av bad 1. etasje.
2014:
– Installasjon av bergvarmeanlegg.
– Installasjon av nytt strøminntak.
– Installasjon av nytt strømnett i 1. etasje + nytt sikringsskap.
2013:
– Generell oppussing i 1. etasje.
– Installasjon av balansert ventilasjon.
– Installasjon av lydhimling i 1. etasje.
– Installasjon av nytt kjøkken.
– Installasjon av sentralstøvsuger.
– Nytt gulv og ny rominndeling i 1. etasje.
– Trekkerør til Telenor kabel TV/internett.
2012:
– Ny terrasse.
– Utvidelse av veranda 2. etasje.
2011:
– Etterisolering og ny utvendig kledning.
– Utbedring av utvendig vannrør.
2010: Flytting av inngangsdør/nytt inngangsparti.
(opplysninger er hentet fra forrige salgsoppgave).

I regi av eiere:
2025/26 - oppgradert bad i 2 etasje.
2025 - ny takpapp på garasjetaket.
2023-24 - oppgradert uteareal et.
2022 - ny planløsning med oppgraderte overflater i 2 etasje.
Oppgradering av det elektriske anlegget i 2 etasje, med bla nytt sikringsskap Montert screens og markise.
For nærmere informasjon, se egenerklæringsskjema.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

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

MÅLEVERDIG AREAL:

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

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

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

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

Fellesareal – rettslig avgrensning:

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

Viktig merknad om måleregler:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	100			45
2 etasje	94			24
Garasje		28		
SUM BYGNING	194	28		69
SUM BRA	222			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Garasje		28		
SUM BYGNING	28	28		
SUM BRA	28			

BRA-i:

1 etasje: gang, kjøkken, stue, bad, teknisk rom og soverom.
2 etasje: trapperom, stue, bad, bod/garderobe og 2 stk soverom.

BRA-e:

Garasje.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser og ihht NS 3940:2023/AC.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

GARASJE / UTHUS:



Garasje med to enkle porter og utgangsdør mot eiendommen.
Installert el-billader på ytterveggen.
Støpt plate på terrenget.
Ringmur av lettklinkerstein(leca).
Yttervegger i trekonstruksjon kledd med malt stående trepanel.
Yttertak i saltakkonstruksjon tekket med papp.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

26/03/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Pusset og malte grunnmurer av betong og teglstein.

Merknader:

Ingen synlig grunnmursplast, fuktsikring.
Dreneringen er fra byggeår, antatt levetid på drenering er 20 - 60 år.

TG 2 1.2 Krypekjeller

Det er ikke påvist sopp, råteskader og/eller muggvekst på overflater.

Det er ikke påvist delaminering og avskalling ved betong, gassbetong og/eller lettbetong.

Luftgjennomstrømning og luftfuktighet, herunder fuktsperre mot grunn, høyde i rommet og ventiler mot yttervegg er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Terrengfall og drenering rundt krypekjeller vurderes ikke som tilfredsstillende.

Luftgjennomstrømning gjennom ventiler vurderes ikke som tilfredsstillende.

Krypekjeller med adkomst via luke i vegg mot syd og via luke under terrasse.
I krypkjelleren er det 3 stk ventiler på vestvegg og 2 stk ventiler på sydvegg.
Det anbefales at dette monteres på alle yttervegger, i tillegg til å etablere hull i luke mot syd.
Det er mulighet for å åpen en luke i gulv i teknisk rom for inspeksjon til krypekjeller.



Merknader:

Det gjøres oppmerksom på at krypekjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, verørende fuktproblematikk.
Krypkjellere bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, o.l.
I tillegg er det er en mindre åpning til boligen fra krypkjelleren via gjennomføring avløp og vannrør som er kritisk og bør kontrolleres jevnlig. Se bilde over.
En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger.
Det er ikke observert saltutslag eller fuktmerker på innside av grunnmuren under befaring.
Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc,
for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima.

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrenget er tilnærmet flatt ved deler av boligen.

Merknader:

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.
Det er fall mot bygningen enkelte steder.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger er kledd med stående malt perlefaspanel av tre.
Museband er registrert montert ved deler av boligen.
Luftespalte bak panelet.

Merknader:

Utvendig kledning er fra 2011, i følge forrige salgsrapport og ukjent år.
Deler av boligen har ny kledning og er etterisolert etter byggeår.
Kledningen ligger for nærme terrenget enkelte steder iht dagens forskrifter og krav.
Ikke mulig å kontrollere lufting fullstendig uten demontering av panel.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, å funnet forhøyede verdier på kledningen.
Det er målt 18% fuktnivå, hvor 16% er optimalt.
Dette er ikke unormalt og krever ikke strakstiltak, men overvåkes.
Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.
Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.
Det er registrert mindre sprekker på kledningen enkelte steder.



3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

---

2 etasje:
Fastkarms vinduer av tre med utvendige alubeslag.
2 - lag pressglass og datostemplet 2022.
Vertikalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag.
3 - lag energiglass og datostemplet 2010.
Balkong skyvedør av tre med 2 - lag energiglass og datostemplet 2010.
1 etasje:
Vertikalhengslede vinduer av tre med utvendige alubeslag.
3 - lag energiglass og datostemplet 2010.
Balkong skyvedør av tre med 2 - lag pressglass og datostemplet 2011.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Yale sikkerhetslås.

Merknader:

Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og dører er funksjonstestet tilfredstillende.
Mrk. Iht til dagens forskrifter skal vinduer og dører vindtettes mellom karm og vegg.
Dette er ikke mulig å kontrollere uten demontering av omramming.
Det er ikke mulig å kontrollere omramming i høyden pga av manglende hms tiltak for kontroll i høyden.

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon av tre, tekket med takplater av metall.

Merknader:

Taket er kun visulet kontrollert fra bakkeplan.
Det forelå ikke forsvarlig tilkomst under befaringen etter hms krav.
Det anbefales kontroll rundt gjennomføringer, ref. forhøyede fuktverdier registrert innvendig på loftet.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra ukjent år.

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertaket er tekket med takplater av metall.
Ukjent undertak, antatt rupanel.
Det er registrert plast av ukjent kvalitet på taksperrene.

Merknader:

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til HMS retningslinjer.
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader har tekking med takplater av metall en estimert levetid på 30-60 år.
Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldt loft med tilgang via luke ved trapperommet i 2 etasje.
Lufting ved gesimsen.
Det er målt ca 1.7 meter til mønet og et gulvareal på ca 55 m².
Hele gulvet er tettet med tregulv/bord.
Takmontert belysning.
Ventilasjons aggregat er plassert på loftet.

Merknader:

Ikke mulig å kontrollere hele loftet pga vanskelig fremkommelighet.
Det er ikke registrert ventiler i gavlvegger.
Dette anbefales etablert.
Det er registrert saltutslag ved pipegjennomføring.
Fuktkontrollert ved pipegjennomføring og funnet forhøyede verdier; 20%.
Fuktinnholdet bør være maks 16 %.
Det anbefales kontroll på utvendig tetting/beslag av tak gjennomføringer.



6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Vestvendt terrasse på 39 m² med utgang fra stue i 1 etasje:
Bjelkelag av tre med terrassebord.
Terrassen er festet til yttervegg og på tresøyler ned i støpte pilarer direkte i terrenget.
Rekkverk av tre med vertikale kledning.
Fjernstyrt markise.
Ovenforliggende balkong dekker deler av terrassen.
I tillegg er det etablert tak fra balkong til skillevegg på ca 3 kvm.
Taket er festet med beslag på skillevegg og bjelker over.

Sydvestvendt balkong på 24 m² med utgang fra stuen i 2 etasje.
Utkraget trekonstruksjon som er festet mot yttervegg med bjelkebeslag.
Drager av tre i ytterkant med søyler ned mot underliggende terrasse.
Rekkverk av tre, kledd med tett perlefas panel.
Det er i følge forrige salgsoppgave lagt membran på bjelkelaget.

Overbygd terrasseplatting på 6 m² i forbindelse med inngangsparti.
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk, alt i trekonstruksjon.

Merknader:

Mrk. terrasser er ikke byggemeldt.
Det er målt etter fall på terrassene, uten å finne vannavrenning/fall som tilstrekkelig.
Trapp fra terrasse i 1 etasje har ikke rekkverk iht dagens forskrifter og krav, krav om rekkverk på begge sider.
Vurderes i tillegg for bratt.
Rekkverkshøyder er målt til 94 cm og 1.03 meter i henholdsvis 1 og 2 etasje.
Iht TEK 17 skal minimumshøyden være 1.0 meter.
Det er ikke krav til utbedring.
Avflasset maling og sprekker i panel på rekkverk, enkelte steder.
Søyler av tre er ute av lodd og bør observeres/kontrolleres. Se bilde.



7. Våtrom

7.1 Bad 1 etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det er ventiler som kan åpnes.

Heldekkende servanter med 1- greps blandebatterier.
Underliggende innredning med to skuffer.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Overskap med to speildører og lyslist.
I tillegg er det innredning med benke og overskap, samt laminert benkeplate.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med to greps blandebatteri.
2 stk hyllenisjer.

Merknader:

Badet er oppgradert av forrige eier i 2015.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.
Mindre sprekker i silikonfuger.
Vindu av tre nærme dusjsonen er ingen heldig løsning. Anbefales observert med nøye utlufting.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

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



Flislagt gulv med 300 mm x 300 mm fliser på hovedgulvet og 100 mm x 100 mm fliser i dusjsonen.

Merknader:

Det er målt 5 mm fall på en ca 2500 mm lengde fra terskelen til dusjsonen.
Iht forskrifter og normer skal det være 1:100 fall på hele gulvet.
Det er målt tilfredsstillende fall i dusjsonen.
Sprekker i silikonfuger (ikke dekkende fliser).
Ujevne fliser ved sluk i dusjsonen.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2012.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Rennesluk med vannlås.
Det er lagt sveise/banemembran iflg forrige salgsoppgave.

Merknader:

Det er fremlagt faktura dokumentasjon.
Dette er ikke tilstrekkelig dokumentasjon.
Iht forskrift til avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2 ved utilstrekkelig dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da våtsonen er mot yttervegg.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

7.2 Teknisk rom 1 etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Teknisk rom med sluk.
Veggoverflatene av malt og ubehandlet gipsplater.
Det er montert pvcplate bak fritthengt stålvask med 1-greps blandebatteri.

Merknader:

Rommet er oppgradert av forrige eier i ca 2012.
Ingen direkte våtsoner med unntak av ved vasken.
Sprekker i plateskjøter og utette åpninger/rørgjennomføringer i taket.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Gulvet er belagt med antatt våtromsbelegg med oppkanter opp på veggene.

Merknader:



Ikke mulig å kontrollere hele overflaten pga vanskelig fremkommelig.
Det er målt tilfredsstillende fall ved sluket.
Det er ikke målt tilstrekkelig fall på hele gulvet.
Iht forskrift og normer skal det være minimum 1:100 fall på hele gulvet.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2012.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Plastsluk med vannlås.
Våtromsbelegget går synlig ned bak klemringen.

Merknader:

Det er ikke boret hull, da det kun er direkte våtsone rundt vasken.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Det er fremlagt faktura dokumentasjon.
Dette er ikke tilstrekkelig dokumentasjon og iht forskrift til avhendingsloven,
gis det automatisk Tg 2 ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.

7.3 Bad 2 etasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

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

Heldekkende servant med 1- greps blandebatteri.
Underliggende innredning med to skuffer.
Profilerte fronter og dempefunksjoner.
Overskap med 3 stk speildører.
Dusjsonen er adskilt med to skyvbare glassdører.
Dusjsett med 2 - greps blandebatteri.

Merknader:

Badet er oppgradert i 2025 og det er fremlagt dokumentasjon og garanti iht Norsk standard.

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

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



Flislagt gulv med 600 mm x 600 mm fliser.

Merknader:

Terskelhøyden er målt til 10 mm.
Iht dagens forskrifter og normer skal denne være minimum 15 mm. Tg2.
Det er målt 3 mm fall fra terskel til start dusjsone på 1650 mm lengde. Tg 2.
Iht forskrifter og normer skal det være fall 1: 100 på hele gulvet.
Dette er en kjent utfordring ved legging av store fliser.
Det er målt tilstrekkelig fall i dusjsonen(40 mm)
Gulvet vurderes i sin helhet til Tg 1, da det er tilstrekkelig/markant fall i dusjsonen.

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk



Membranen er fra 2025.
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Rennesluk med vannlås.
Det er benyttet flytende/smøre membran, i følge vedlagt dokumentasjon.

Merknader:

Det er ikke mulig å kontrollere å kontrollere membran fullstendig, uten å demontere fliser.
Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da det er fremlagt dokumentasjon.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1 etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 1 etasje

Vanninstallasjonen er fra ca 2013 og ukjent år.
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.



Tvis kjøkken med benke og høyskap.
Kjøkkenøy med skuffeseksjoner og integrert platetopp.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Nedfelt stålvask med 1 - greps blandebatteri.
Integrerte hvitevarer og laminerte benkeplater.
Avtrekk fra balansert ventilasjon.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen.

Merknader:

Innredningen er fra 2013. i følge forrige salgsrapport.
Det anbefales installert komfyrvakt til platetoppen iht forskrifter og krav.

9. Rom under terreng

9.1 Ingen

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Ingen kjelleretasje/rom under terreng i boligen.

Merknader:

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Ingen kjelleretasje i boligen.

Merknader:

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

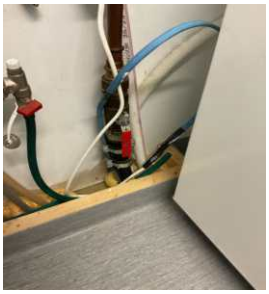
Bygningsdelen eksisterer ikke, ikke aktuelt.

Merknader:

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012, 2022 og ukjent år.
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Vannledninger av rør i rørsystem og kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Teknisk rom:
Åpent ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk på vegg.
Åpent ledningsnett for vann i kobber i forbindelse med varmtvannsbereder og vannbåren varme.
Hovedstoppekran.

Merknader:

Det er fremlagt dokumentasjon som vil medfølge ved salg.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av,
da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Ukjent isolering av vann/avløpsrør i krypkjelleren, anbefales ytterligere kontrollert.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Det er ikke registrert inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne på bad i 2 etasje.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 180 liter, tilknyttet bergvarmepumpen er montert i teknisk rom/vaskerom..
Akkumuleringstank(et varmemagasin for varmt vann) på 100 liter.

Merknader:

TG 1 10.3 Vannbåren varme



Rørene er ikke synlige og tilgjengelige.

Det er ikke påvist avvik i forhold til materialet, sammenkoblingspunkter og reguleringsventiler.

Det er ikke påvist avvik i forhold gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv.

Det er ikke påvist avvik i forhold til termisk isolasjon.

Det er ikke påvist sprekker og svelling i gulvets overflatemateriale.

Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle rom og varmtvann i 1. etasje.
Vann til vann varmepumpe, tilknyttet bergvarme er montert i teknisk rom.

.

Merknader:

Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler.
Reguleringsventiler er koblet med brytere i tekniskrom. Ikke funksjonstestet.

TG iu 10.4 Varmesentraler



Varmesentralanlegget var nytt i ca 2022.

2 stk luft tilluft varmepumper i 2 etasje.
Ikke funksjonstestet.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon



Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår og 2014.

Det var sist inspisert i 2024.

Det var rengjort i 2024.

Anlegget ble sist fornyet i 2014.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

1. etasje:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, teknisk rom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Spalteventiler i vinduer.
2. etasje:
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i omkledningsrom, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil i himling i bad og ett på soverom.
Naturlig oppdriftsventilasjon på badet.

Merknader:

Det er fremlagt dokumentasjon vedrørende rens av ventilasjonsanlegget, datert 2024-10-08.
Boligen har både naturlig ventilasjon og balansert ventilasjon.
Ved balansert ventilasjon, skal det være montert luftespalte i forbindelse med dører mellom rommene for å sikre luftgjennomstrømning. Dette gjøres normalt ved å benytte flate terskler. Det er for liten åpning under enkelte dører.
Ingen spalte under dør til teknisk rom.
Dette anbefales etablert flate terskler.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025.

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2014.

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i delvis 2022.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

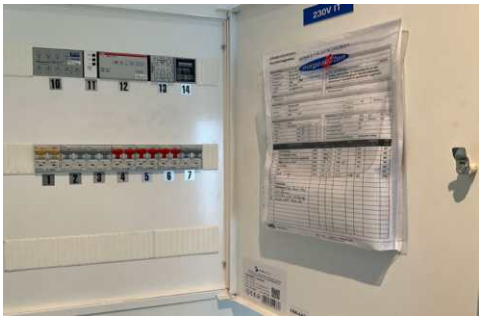
---

1 etasje:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom.
Hovedsikring på 50 ampere.
Overspenningsvern.
2 etasje:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trapperommet.
7 stk automatsikringer og relé/styring for dimmere.

Merknader:

Det elektriske anlegget i boligen er oppgradert i regi av eiere og det er fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.





EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Verandaer ved boligen er ikke byggemeldt.
Det foreligger tinglyst avtale om veirett.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Utvendige bygningsdeler, taktekking, krypkjeller.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Dreneringen har passert antatt levetid og svekket femtidig funksjon. Manglende grunnmursplater/plast, fuktsikring av grunnmur.
1.2	Krypekjeller
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen. Ikke tilstrekkelig utlufting/ventiler i yttervegger.
1.3	Terrengforhold
	Tg2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen og fall mot boligen enkelte steder.
2.1	Yttervegger
	Kledningen ved deler av boligen ligger for nærme terrenget iht dagens forskrifter og krav. Forhøyet fuktverdi etter stikkmåling.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Forhøyet fuktverdi ved pipegjennomføring. Manglende ventiler/avtrekk ved gavlvegger.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Ikke tilstrekkelig avrenning/fall på begge bjelkelagene. Manglende rekkverk på trapp iht forskrifter og krav. For lav rekkverkshøyde i 1 etasje. Søyler av tre er ute av lodd.
7.1.2	Bad 1 etasje Overflate gulv
	Ikke tilstrekkelig fall på hovedgulvet iht dagens forskrifter og normer.
7.1.3	Bad 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Ikke tilstrekkelig dokumentasjon.
7.2.2	Teknisk rom 1 etasje Overflate gulv

	Ikke tilstrekkelig fall på hovedgulvet iht forskrifter og normer.
7.2.3	Teknisk rom 1 etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	Ikke tilstrekkelig dokumentasjon på faglig utført arbeid.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260049

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anette Bjøran	Thomas Odiin

Gateadresse
Oppsalveien 16

Poststed	Postnr
OSLO	0686

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 27872143

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260049

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Full rehabilitering av bad og vaskerom. Badet er kun utført av faglært.
Arbeid utført av	Bad: Aarsrud bygg AS, vaskerom: Stasund/ØB-tak

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Full rehabilitering med ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utbedring av utvendig vannlekkasje ifm forrige eiers installasjon av innvendig stoppekran. Ny utvendig stoppekran samt nye vann- og kloakkrør fra stikkledning og inn til huset, vannbåren varme, utslagsvask på teknisk rom, ny soil til 2.etg
Arbeid utført av	Moderne VVS og Stake og graveservice

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny taktekking ble lagt på garasje i 2025 da tidligere taktekking hadde lekkasje.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Manglende feieluke, som kan etableres i 1. etasje ved skyvedørsgarderobe i gang. Ildstedet er ikke benyttet av nåværende eier da vannbåren varme er mer enn tilstrekkelig, men godt å ha ildtedet for beredskapsformål.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulv i andre etasje er avrettet i forbindelse med oppgradering i 2022.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt strøminntak og opplegg av strøm og nettverk - Skogstad Elektroservice, Installasjon av bergvarmepumpe og boring av energibrønn - Aparo Energi, Installasjon av balansert boligventilasjon og sentralstøvsuger - Aarseth boligventilasjon
Arbeid utført av	Skogstad Elektroservice, Aparo Energi, Aarseth boligventilasjon

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 183260049

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-tilsyn i 2025, kontroll og rengjøring av ventilasjon i 2024. Øvrige tekniske anlegg ble juster og kontrollert ved installasjon.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks med styringssystem tilknyttet Tibber med effektbalansering.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har opplyst om egeninnsats i forbindelse med legging av gulv, montering av trapp fra platting, montering av stikkontakt/lysbryter etc. Dette er inspisert/kontrollert av fagkyndige og el-kontroll under nåværende eier.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utvidet veranda, 2.etg Ny platting, 1.etg, utvendig etterisolering og ny veggpanel - Stasund Stasys Undzys og Aarsrud Bygg AS Flytting av inngangsdør, nytt inngangsparti - Stasund Stasys Undzys Flytting av soveromsvindu, 2.etg fra vestvegg til sydvegg - Stasund Stasys Undzys Skiftet samtlige vinduer - Stasund Stasys Undzys Nytt vindu, teknisk rom - Stasund Stasys Undzys Nye takrenner og nedløpsrør - Stasund Stasys Undzys

Arbeid utført av: Stasund Stasys Undzys, Aarsrud Bygg AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Småhusplanen for Oslo kommune

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Manglende byggemelding på veranda og platting, samt manglende feieluke.

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har foretatt måling.

21.1 Radonmåling

År: 2013

Verdi: 14 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapporter ifm manglende beslag som er montert av tidligere eier. Skader i andre etasje utbedret i forbindelse med full rehabilitering i 2022.

Document reference: 183260049

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Tinglyst avtale om veirett og naboenes ansvar for vedlikehold av støttemur, nedgravd vann/kloakk og fiber til Oppsalveien 16B-F.

Document reference: 183260049

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183260049

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anette Bjøran	6d6f63bdf4b7c1ce6ef893c8299d852436eeb829	10.04.2026 16:20:01 UTC	Signer authenticated by One time code

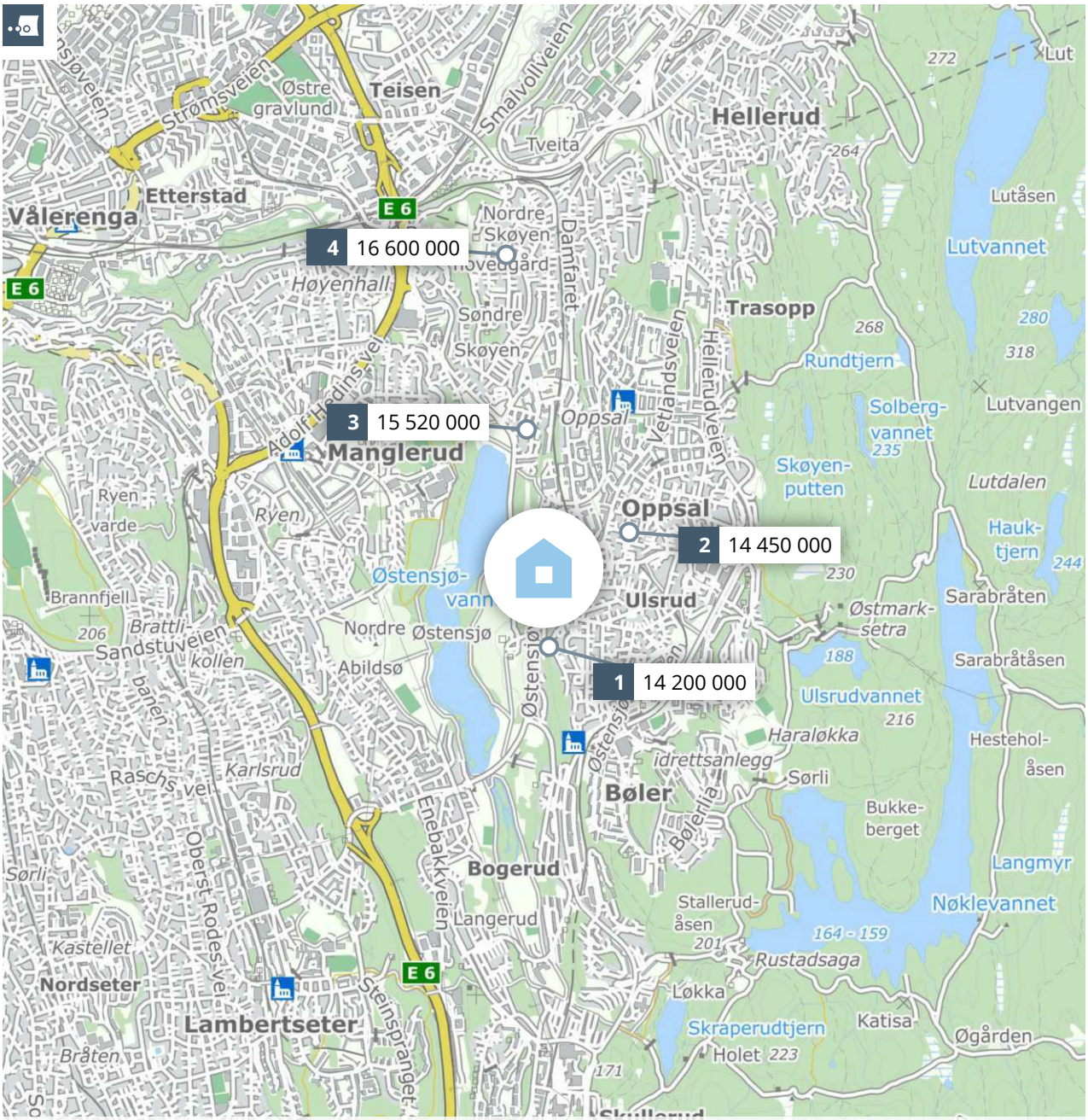
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Odiin	601bba779e00241afe682e17963cbb16ea11b9f9	10.04.2026 16:16:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260049

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

OPPSALVEIEN 16

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 10.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oppsalveien 16, 0686 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1902

GNR 146 BNR 400 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS OPPSAL

Verdivurdert til

15 600 000

-	15 600 000	80 412
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	194 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt					819 m²	
Byggeår					1902	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Protonveien 15				23.08.2023	13 000 000	**14 200 000**	0	14 200 000	**88 199**
	161 m²	1967	1 312 m²	3 sov						
2	Kampheimveien 9 F				18.03.2026	13 490 000	**14 450 000**	0	14 450 000	**72 980**
	198 m²	1987	773 m²	3 sov						
3	Grønlibakken 18				22.09.2025	14 100 000	**15 520 000**	0	15 520 000	**84 809**
	183 m²	2015	400 m²	5 sov						
4	Dalbakkveien 21 A				21.10.2025	16 900 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**57 840**
	287 m²	1927	540 m²	5 sov						

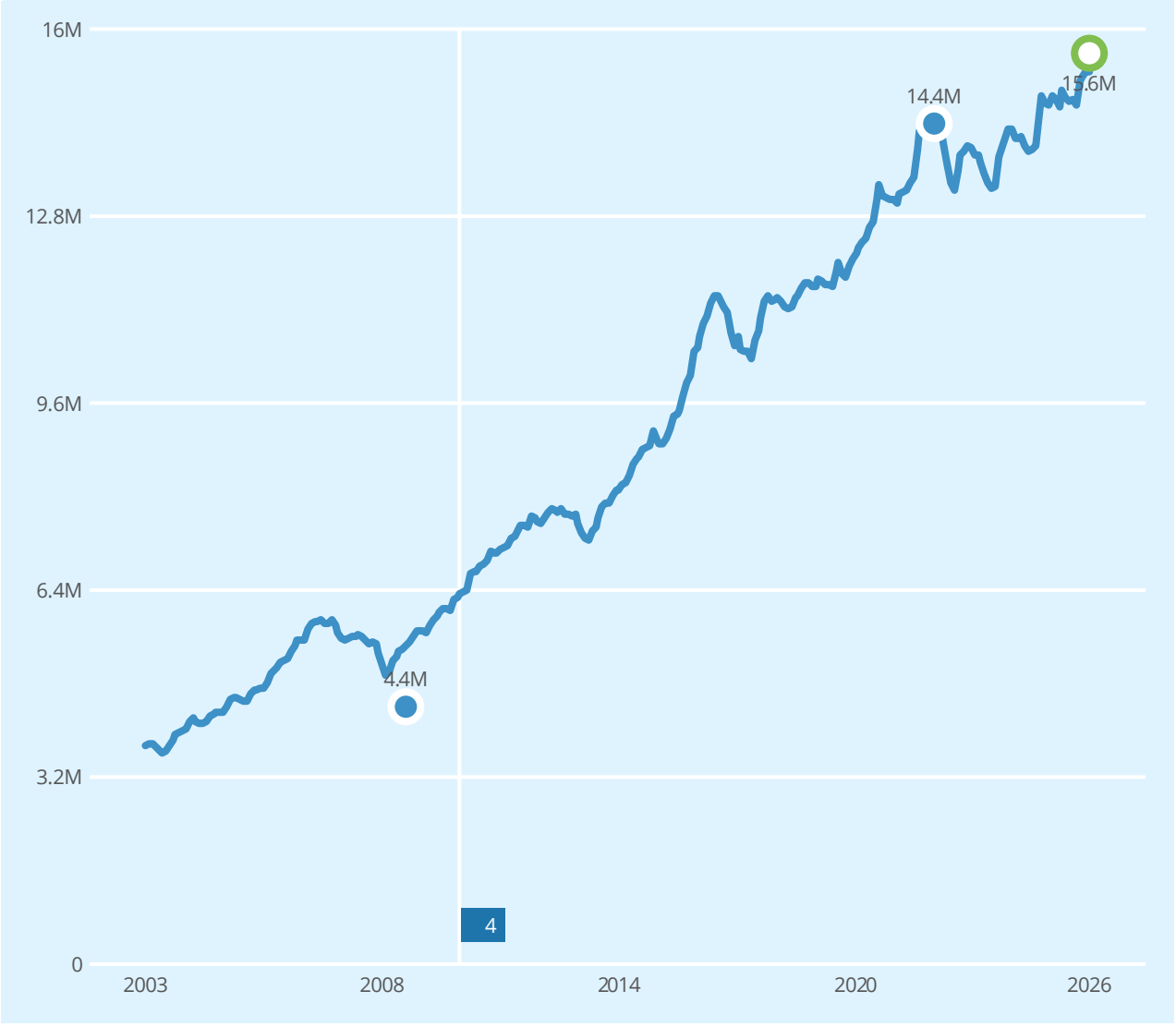
Enebolig med moderne standard, dobbelgarasje, frodig hage og solrike uteplasser. Panoramautsikt og attraktiv beliggenhet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
13.06.2022	22.06.2022	16.08.2022	13 500 000	14 400 000	0	14 400 000	5
07.04.2009	05.06.2009	28.09.2009	4 750 000	4 400 000	-	4 400 000	

5 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Betydelig oppgradert i 2.etg med nye overflater og helt nytt bad.

Eneboliger til salgs i Østensjø bydel nå

7
eneboliger til salgs

16.1M
15.7M
15.3M
14 827 000 Prisantydning i snitt
14.5M
14.1M
13.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
105
dager

Eneboliger solgt i Østensjø bydel siste 3 mnd

18
eneboliger solgt

12.4M
12.2M
12 012 000 Prisantydning i snitt
11 881 000 Salgspris i snitt
11.6M

Solgt i snitt i løpet av
37
dager

for 1.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

80 412 Oppsalveien 16 Totalpris 15 600 000

74 985 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

69 413 Østensjø bydel i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse	
Oppsalveien 16, 0686 OSLO	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272103**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80649282**
Gårdsnummer **146**	Bruksnummer **400**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1902**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **194,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
105,64 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
105,64 kWh/m²	**20 494 kWh**

Vedt. 30.9.09 (S-372)
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Østensjø-terrassen
Fritomrade - turvei
S-3917, 11.6.2002
se reg.best.
FELT 29
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
Byggeområde
for boliger
Maks.U.B.30
Tillg.u.et.
Beb.pl.134/80
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
OFF.-ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/20230023
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230472
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Oppsalveien (1519)
S-611, 7.11.55
Vedt. 5.6.75(S-2018)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF.-ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/20230023
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230472
Felles avkjørsel, S-2159
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best
OFF.-ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/20230023
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230472
Tomt for off. bygning
(Barnehage)
S-2159, 7.9.76
Oppsaltunet
barnehage
S-2156 Aagots vei (1538)

Oppsalveien 16

0686 Oslo, Oslo Kommune

Skriv ut
Søk på nytt



Nøkkelinfo

Matrikkelnummer

0301-146/400

Type eiendom

Grunneiendom

Eiendomsareal

818,9 m²

Informasjon fra grunnboken

Grunnboken er et offentlig register over tinglyste rettigheter og heftelser i fast eiendom og borettslagsandeler. Den aktive grunnboksutskriften viser hva som er tinglyst på tidspunktet du henter informasjonen. Les mer om grunnboken .

Vis aktiv grunnboksutskrift

Mer eiendomsinformasjon

Eiendom

Adresser (1)

Bygninger (4)

Teiger (1)

Eier du denne eiendommen?

Som eier eller fester kan du se opplysninger om bygningene og bruksenhetene på eiendommen.
Logg inn og se mine eiendommer

Bestill eiendomsdokumenter

Bestill kopi av tinglyst dokument og bekreftet grunnboksutskrift direkte via den aktive grunnboksutskriften, eller gå til bestillingsskjemaet hvis du har dokumentinformasjonen.

Les mer om bestilling

Kartverket

Kontakt oss

Telefon: 32 11 80 00

Epost: post@kartverket.no

Kontaktinfo og adresser

Informasjon

Cookieerklæring

Personvernerklæring

Tilgjengelighetserklæring

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Christian Tinnå
Oppsalveien 16
0686 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.02.2024
	201013750 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	OPPSALVEIEN 16	Eiendom:	146/400/0/0
Tiltakshaver:	Christian Tinnå	Søker:	Christian Tinnå
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Oppsalveien 16

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg inngangsparti – Enebolig, mottatt 14.02.2024.

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 201013750			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situajsonsplan		15.09.2010	1/10
Fasade ¢st	7	26.10.2010	1/12
Fasade nord	2	26.10.2010	1/13
Fasade s¢r	4	26.10.2010	1/14

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

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Thomas Odiin, Oppsalveien 16, 0686 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Påbygg (löfting av tak)
og utskifting av vinduer.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Oppsalveien 16	Gnr. 146, bnr. 400	75/479

Byggherre	Ansvarshavende
Ingrid og Evald Jensen Oppsalveien 16 OSLO 6.	Tömrer E. Skarsvåg Sörsletta 8 OSLO 7.

OF/GS

Dato
23. september 1977.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Ski. C-16. ANDVORD.

BYGNINGS-INSPEKTOREN I AKER
J.-No. 142/1903
1 Bilag.

BYGNINGSCHEFEN AKER 610/1903

146/98 400

Expeditions-Dokument.

angaaende vaaning- og udhus

Eier: A. Bjerke.

paa Gr.-No. ~~96~~ 146 B.-No. ~~146~~ 98 søndre Ostaad, Bryn

Parcel No. ..... til Gade No. .....

Indleveret 28de juli 1903 Attesteret 13de februar 1905

REGULERINGSCHEFEN 1260-1903. AKER

Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. ~~samt medfølgende Kloakplan.~~

Aker den 29de juli 1903

for byggningsinspektören

J. M. Mathiesen.

126. B. Sag. 903.

Tilbageseendes Hr. Byggningsinspektören.

Reguleringskommissionen fandt i Møde igaar intet at bemerke, naar Husenes Afstand fra Nabo bliver som angivet og naar deres Afstand fra Veimidte bliver mindst 12,5 m.

Akers Overingeniørkontor den 18de August 1903.

Ameyer

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Oppsalveien 16	Gnr.146,bnr.400	78/3769

Byggherre	Ansvarshavende
Evald Jensen Oppsalveien 16 OSLO 6	Ark. Jan Frydenlund Linstows gate 4 OSLO 1

OF/LO

Dato
31. oktober 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Innredning av bad og w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Oppsalveien 16.	Gnr.146 , bnr. 98	60/3866

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Lars A. Andersen, Oppsalveien 16, Oppsal.	Tømmermester Arvid Fjeld, Kildeveien 11, Irvoll.

OV/BS

Dato
12/2-65.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal
Bygningsinspektør

O, Verndal

10 000. 3-61. R. A. –

G.nr. 146	B.nr. 98
Kartblad	
Bilag nr. 9	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 183-1920
Dat. 13/1-20
Antal bilag

~~Kf. nr. 142 1903 - 44-1904 - 48-1905 - 145 1907~~

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

√ angående *Tillbygning til Maaningshus.*

Eier:

A. Bjerke
Apsalveien 16
adr. *Q. Aker.*

Anmelder:

dv.
adr.

Sted:

Apsal.

Parsell nr.:
av
Tomt nr.:
til

Forespørsel angående færdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)
Brandchef:
Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:

Tömmerm. Ole Nyborg,
Sandås pr. Grorud.

Adr.
Veierklæring innkommet:
Naboerklæring
Gebyr: *Inkl 2/6-30*
Ferdigattest:

Innst 18/1-30 k

Oppsalveien 16

Nabolaget Oppsal/Søndre Skøyenåsen - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Oppsal skole (1-10 kl.) 576 elever, 32 klasser	13 min 1 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 84 elever, 7 klasser	15 min 1.2 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 539 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 730 elever, 39 klasser	7 min 0.6 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	5 min 2.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	20 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Oppsal Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Oppsal senter Linje 3N, 58, 78A, 78B	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 2.9 km
Kastellet Linje 13, 19	9 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.5 km

BARNEHAGER

Oppsaltunet barnehage (1-5 år) 120 barn	4 min 0.3 km
Rønningjordet barnehage (1-5 år) 154 barn	4 min 0.4 km
Oppsal Samfunnshus barnehage (1-6 ... 72 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Østmarkveien	4 min
Meny Oppsal	6 min

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

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	7 min
Boots apotek Oppsal	7 min
Bøler Senter Vinmonopol	18 min

SPORT

Skøyenåsen skole, ballbinge	8 min
Oppsal skole	13 min
Mudo Ulsrud	14 min
EVO Bøler Senter	18 min

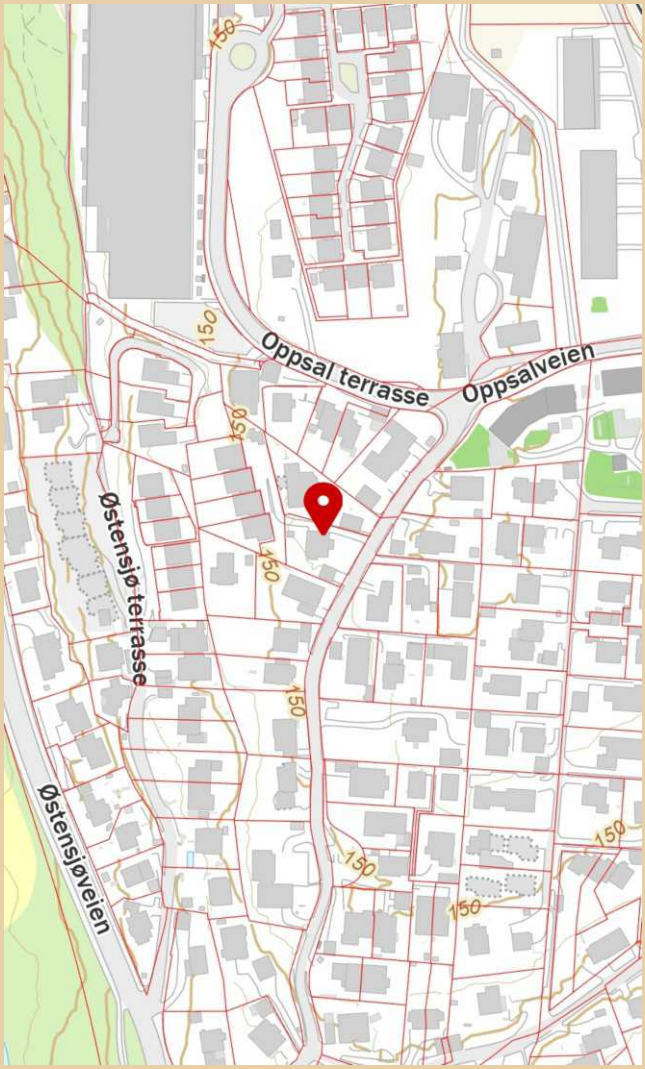
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Oppsalveien 16, 0686 Oslo
Gnr. 146, Bnr. 400, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260049

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.
