

PROAKTIV



BJERKEALLÉEN 10C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvensvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

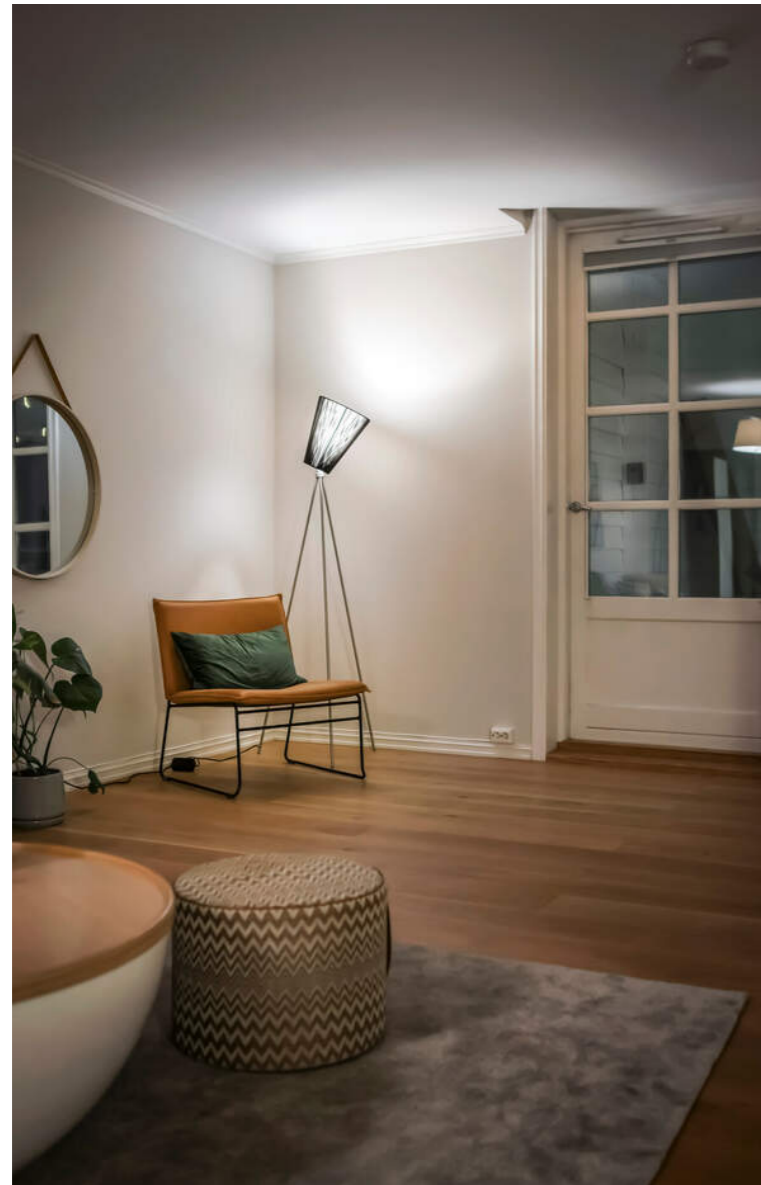
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



GREFSEN-KJELSÅS

FLOTT FAMILIEBOLIG - GARASJE - SOLRIK HAGE OG TERRASSE -
PRAKTIKANTDEL M/ EGEN INNGANG - PEIS & KOKSOVN -
SENTRAL BELIGGENHET!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bjerkealléen 10C, 0487 Oslo

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 76, bnr. 111, snr. 4 i
Sameiet Bjerkealleen 10

Prisantydning: 15.900.000,-

Omkostninger: 411.750,-

Totalpris: 16.311.750,-

Kommunale avgifter: 36.352,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Rom/soverom: 6/4

BRA: 231 m²

BRA-i: 223 m²

BRA-e: 8 m²

TBA: 85 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Alle har fordelt parkering. Medfølger en carport, garasjeplass og 2 biloppstillingsplasser. En parkering med elbil lader.

Tomt: 1403 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.528,-

Felleskostnader inkl.: Strøm på varmtvannstanker, elbil-ladere, vedlikehold, strøm på utelys, husforsikring.

Byggeår: 1927

INNHold

2	7	8	12
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
38	104	106	113
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
174			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Sympatisk, dyktig og respektfull”

“Det er ikke lett å selge ens barndomshjem uten erfaring og rett etter mor var død. Vi fikk trygg og sympatisk hjelp helt fra starten. Møtene var hyggelige med gode råd underveis. Megler viste grundig kunnskap om området og alt fra styling og fotografier som presenterte leiligheten var grundig og respektfullt. Viktig for oss som skulle ta avskjed fra noe som betød mye. Budrunden var reneste spenningsserien og en gledelig avslutning var overtagelsen med både fornøyd kjøper og oss som selgere.”

Hanne Merete Holm-Johansen, 27.01.2022

“Helt fantastisk!!”

“Caroline er helt fantastisk. Hun jobber døgnet rundt og er veldig profesjonell. Hun har full kontroll, noe som gjorde salgsprosessen veldig enkel, lærerik og morsom for meg. Hun var alltid tilgjengelig, kom med gode råd og hadde svar på alle spørsmål underveis. Jeg er veldig fornøyd med salget og valg av meglere.”

Carine Mevik Frøyland, 04.04.2022

“Profesjonell, rask og smidig”

“Caroline fremstod som veldig profesjonell, alt gikk raskt og smidig. Megler var også alltid tilgjengelig for spørsmål og jobbet hardt for at vi skulle bli fornøyde. Noe vi også ble :)”

Ronny Drias Kristiansen, 21.09.2021

“Aldri følt meg så ivaretatt og at et boligsalg har gått så knirkefritt før!”

“Caroline er helt enestående når det kommer til tilgjengelighet, tilrettelegging, planlegging og veiledning. Vil anbefale hun til alle som skal selge bolig. Aldri følt meg så ivaretatt og at et boligsalg har gått så knirkefritt før.”

Melanie Høgberg R, 24.08.2023

“Dyktig megler med et godt øye, som lytter til selger!”

“Det viktigste for meg var å presentere min bolig for et så bredt spekter av potensielle kjøpere som mulig, på en innbydende måte som også ga rom for kjøper til “forestille” seg boligen med egen innredning osv. på en god måte. Dette klarte Proaktiv med til det fulle!!”

Anders Read, 19.07.2022

“Pålitelig, strukturert, selvsikker og profesjonell”

“Pålitelig. Strukturert. Valuta for pengene. Jeg har sjeldent møtt megler med slik selvsikkerhet og profesjonalitet. Her er der 100% kvalitet gjennom hele linjen. Letteste salget jeg har hatt.”

Veronica Marie Andersen, 14.06.2021

“Tredje gang vi bruker Caroline som megler”

“Dette er tredje gang vi bruker Caroline sin enorme erfaring og kompetanse for salg av vår bolig. Sier seg selv at vi er meget fornøyde:)”

Thai Van Lind, 03.07.2024

“Alltid tilgjengelig og alltid på ballen!”

“Caroline var alltid tilgjengelig, alltid på ballen og fulgte opp alt hele tiden. Akkurat slik jeg ønsket. Samtidig var hun veldig flink med kjøper, ref mine samtaler med kjøper i etterkant.”

Inger Lofthus, 03.02.2021

“Kvalitet fra start til slutt”

“Kvalitet fra start til endt budrunde. Trygt og informativt første møte.”

Katrine Aass, 15.05.2021

“Caroline anbefales på det sterkeste!”

“Både vi og vår datter er superfornøyde med prosessen før, under og etter salg av våre boliger!”

Hilde Øverby Rypdal, 16.10.2024

proaktiv.no



Caroline Ringså Ask
Daglig leder/Partner/Megler
934 11 602
cr@proaktiv.no

Proaktiv Briskeby
Løvenskiolds gate 23
22 44 24 00

Proaktiv fra start til slutt!

Din eiendomsmegler

Caroline startet sin karriere i 2005 i Aktiv eiendomsmegling og allerede i 2007 ble hun partner. Hun besitter den prestisjefylte tittelen «årets megler» i 17 år.

Caroline er en målbevisst person med stor arbeidskapasitet og et ektefølt engasjement for megling. Det er bakgrunnen for de imponerende resultatene hun skaper for sine kunder i

det daglige. Hun er positiv, engasjert og løsningsorientert. Etter mange år i bransjen besitter Caroline en bred faglig erfaring og kompetanse som strekker over de fleste områder.



PROAKTIV
PROAKTIV.NO

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Briskeby

Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

Tlf.: 22 24 44 00

E-post: cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



GREFSEN-KJELSÅS

Kommune: Oslo / Område: Grefsen-Kjelsås

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Bjerkealleen 10C har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Grefsen, et område som kombinerer rolig, grønt bomiljø med nærhet til byens puls. Her bor du i et veletablert boligområde med flotte friområder like i nærheten, samtidig som Storo, Nydalen og Grünerløkka kun er noen trikkestopp unna. Boligen passer perfekt for barnefamilier, par eller alle som ønsker en kombinasjon av urbant liv og naturskjønne omgivelser.

Tur, fritid og rekreasjon:

Grefsen byr på et mangfold av friluft- og fritidstilbud. Akerselva med sine populære turstier og idylliske friområder ligger kun noen minutters gange unna, og her kan man nyte alt fra rolige spaserturer til joggeturer langs elvebredden. Brekkedammen og Trollvann tilbyr flotte badeplasser om sommeren, mens Grefsenkollen frister med slalåmbakke og storslagen utsikt over byen og fjorden vinterstid. Muselunden, Torshovdalen og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Grefsen stasjon Linje 12, 17, 18	4 min 🚶 0.3 km
🚊 Disen Linje 11N, 12N	4 min 🚶 0.4 km
🚊 Storo Linje 4, 5	6 min 🚶 0.5 km
🚊 Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 🚶 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Skeidbanen	4 min 🚶
Kiwi Grefsenveien	6 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪 Storo Storsenter	10 min 🚶
🏪 Vitusapotek Storo	10 min 🚶

SPORT

⚽ Nordre Åsen kunstgressbane Fotball, friidrett, sandvolleyball	5 min 🚶 0.4 km
⚽ Muselunden Ballspill, fotball	10 min 🚶 0.7 km
🏋️ Fitness24Seven Storo	8 min 🚶
🏋️ SATS Storo	10 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kapellveien 15B - 10813	4 min 🚶
🚗 Kapellveien 15B - 10814	4 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Torshovparken er også kort vei unna, og for de som ønsker organisert aktivitet finnes flere idrettslag og tennis- og fotballklubber i området.

Butikker og servicetilbud:

Dagligvarehandel kan gjøres på nærliggende Kiwi og Rema 1000, mens Storo Storsenter ligger kun en kort spasertur unna med over 130 butikker, kaféer, SATS og et bredt utvalg helsetjenester. Nærområdet byr på et godt miks av

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

servicetilbud, små butikker og spisesteder, samtidig som bydelens urbane puls er lett tilgjengelig via Storo og Nydalen.

Offentlig kommunikasjon:

Bjerkealleen 10C har svært gode kollektivmuligheter. Trikk, buss og T-bane er lett tilgjengelig fra Storo og nærliggende holdeplasser, med hyppige avganger til sentrum og byens øvrige områder. Området ligger også gunstig til for bil, med enkel adkomst til E6, Ring 3 og øvrige hovedveier, samt kort vei til Oslo S og togforbindelser.

Skoler og barnehager:

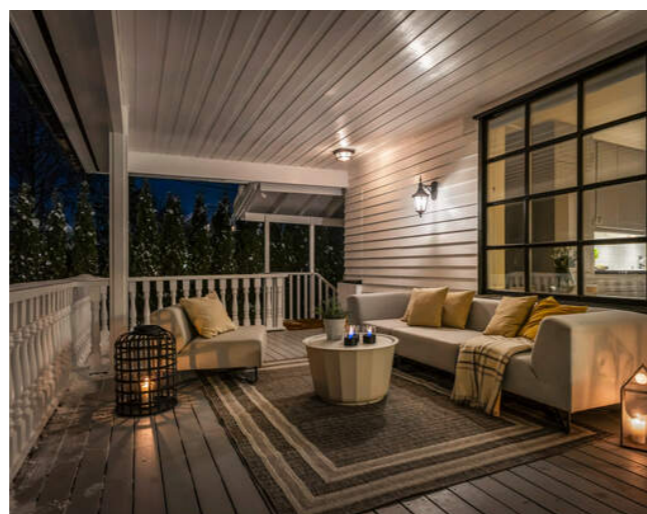
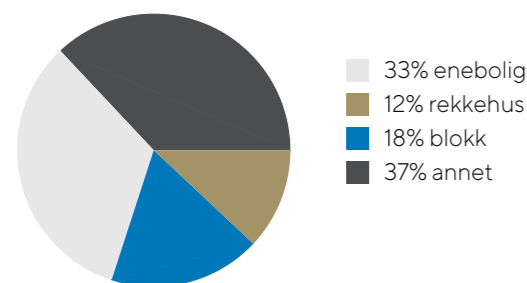
Eiendommen ligger i et barnevennlig område med flere barnehager og gode skoler i nærområdet. Her finner du et veletablert og trygt miljø for barn, med et bredt tilbud av både offentlige og private barnehager, samt grunnskoler og videregående skoler innen rekkevidde.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av boligbebyggelse.

BOLIGMASSE



Adkomst

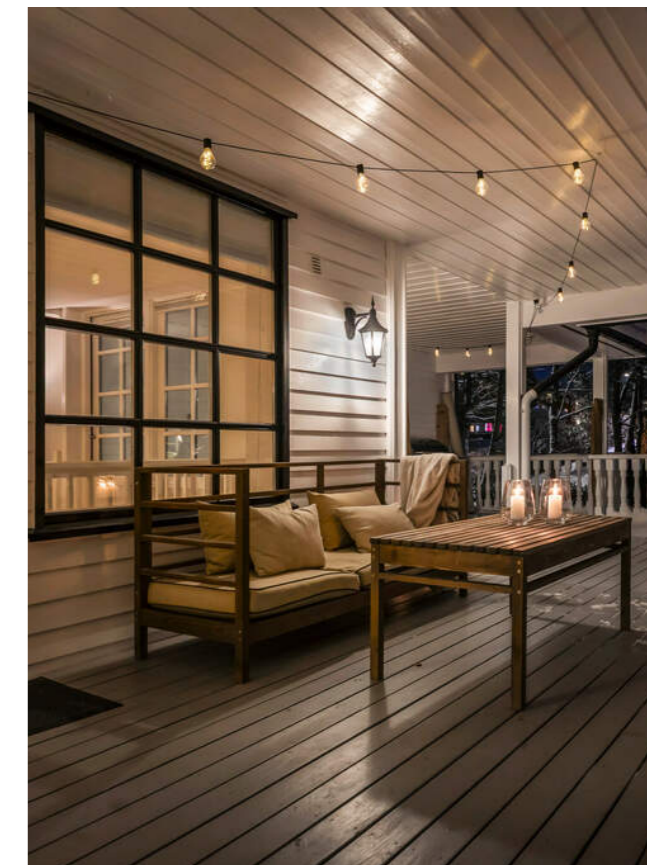
Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

SKOLER

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	16 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	20 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.8 km

BARNEHAGER

Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5 år) 65 barn	4 min 0.3 km
Nordre Åsen Kanvas-barnehage (1-5 år) 38 barn	6 min 0.5 km
Best barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km



VELKOMMEN TIL BJERKEALLÉEN 10C

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport som er vedlagt dette prospekt.

Innvendig

Gulv: Parkett, kork parkett og fliser. Vegger: Malte flater og fliser. Himling: Malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke.

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3 lags glass. Ytterdør i edeltre/Teak med sidefelt av glassbyggerstein. Ytterdør i edeltre/Teak. Malt glatt entrédør mellom gang og felles gang i underetasje, B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Malt glatt entrédør mellom entre og stue i underetasje, antatt B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Det er malt over klassifiserings merker til døren. 3 stk Verandadører med 2-lags glass i trekarmer. Boligen har mursteinspipe. Koksovn i 1 Etasje. Peisovn i underetasjen. Sotluke i kjøkken v/benkeplate

Lovlighet:

Eiet seksjon: Det foreligger ikke tegninger.

Garasje: Det foreligger ikke tegninger.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 07.01.26 13:19, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Parkering

Alle har fordelt parkering. Medfølger en carport, garasje plass og 2 biloppstillingsplasser. En parkering med elbil lader.



UNDER ÅPEN HIMMEL

























VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Boligen ligger fint til i et koselig boligfelt og, inneholder som følger:

1. etasje: Spisestue, stue, kjøkken, gang, bad og 2 soverom.
underetasjen: Entré, gang, 2 soverom, bad, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, entré 2, bad 2 (hybel).

I tillegg disponerer boligen en stor bod i fellesområdet i underetasjen.

Med boligen følger en garasje på 14 kvm.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 223 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm
- Totalt BRA: 231 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 85 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

Første etasje:

- Totalt BRA: 99 m²
- BRA-i: 99 m²
- TBA: 85 m²

Underetasje:

- Totalt BRA: 132 m²
- BRA-i: 124 m²
- TBA: 85 m²
- BRA-e: 8 m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til Bjerkealléen 10C! En romslig og elegant bolig med særegne kvaliteter og sjeldent potensial.

Her får du en gjennomført enebolig med store, lyse oppholdsrom, imponerende uteplass og fleksibel planløsning som åpner for generasjonsbolig eller attraktive utleiemuligheter. Beliggende i rolige og grønne omgivelser på Grefsen, kombinerer boligen privatliv, komfort og nærhet til byens tilbud på en perfekt måte. Dette er et hjem som gir rom for både hverdagsliv og fremtidige muligheter, en bolig som må oppleves.

Entré:

Boligen ønskes velkommen via en romslig og innbydende entré som setter tonen for resten av hjemmet. Her er det god plass til garderobeløsninger, og den gjennomtenkte utformingen gir et ryddig og representativt førsteinntrykk. Entréen fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens rom i hovedetasjen.

Stue

Stuen er romslig, lys og elegant, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig romfølelse. Rommet har god plass til flere møbleringssoner og fremstår som et naturlig samlingspunkt for både familie og gjester. En koksovn tilfører rommet varme og karakter, og gir en lun atmosfære på kjøligere dager. Den gjennomførte materialbruken og rolige fargepaletten understreker boligens tidløse uttrykk.

Spisegruppen er vakkert plassert ved vinduene og danner en





egen, tydelig definert sone i forlengelsen av stuen. Her får man en lys og sosial ramme rundt måltidene, med direkte nærhet til kjøkkenet og flott utsyn mot den store verandaen. Plasseringen gir en fin balanse mellom åpenhet og struktur i rommet.

Kjøkken:

Kjøkkenet fremstår som klassisk og solid, med profilerte fronter og en tidløs utforming som harmonerer godt med boligens karakter. Laminert benkeplate, fliser over benk og gjennomtenkte arbeidsflater gir et funksjonelt og ryddig uttrykk. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av keramisk platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator med avtrekk ut gir god ventilasjon. Planløsningen gir en naturlig forbindelse til spisegruppen i stuen, samtidig som kjøkkenet oppleves som et rolig og separat arbeidsrom for matlaging.

Soverom 1:

Hovedsoverommet er romslig og rolig, med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Store vindusflater gir godt lysinnslipp, og rommet oppleves som et behagelig privat tilfluktssted.

Soverom 2:

Boligens andre soverom egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har en god størrelse og fleksible møbleringsmuligheter, og passer naturlig inn i boligens helhetlige planløsning.

Bad 1:

Badet fremstår stilrent og funksjonelt, med en enkel og gjennomført utforming. Det er innredet med glatt baderomsinnredning med heldekkende servant, speil med integrert belysning, toalett og dusjhjørne med glassdører. Materialvalgene er lyse og tidløse, og rommet oppleves ryddig og oversiktlig i bruk. Et velfungerende bad med alt man trenger, presentert på en praktisk og ordentlig måte.

Fra hovedetasjen er det utgang til en eksepsjonelt romslig veranda på ca. 80 kvm. Dette er et uterom i særklasse, med god plass til både spisegruppe, loungeområde og beplantning. Verandaen fungerer som en forlengelse av oppholdsrommene og byr på flotte solforhold og en privat, tilbaketrukket atmosfære.

Underetasjen:

Underetasjen har egen inngang som leder inn til en romslig og



innbydende entré. Her er det god plass til garderobeløsning og oppbevaring, og inngangen gir boligen en fleksibel og praktisk adkomst som fungerer utmerket i hverdagen. Entréen gir en god og ryddig introduksjon til etasjens rom.

Fra entréen går man videre inn i en romslig gang som knytter rommene sammen på en naturlig og oversiktlig måte. Gangen gir god flyt videre til soverom, bad og oppholdsrom, og bidrar til en gjennomført og funksjonell planløsning. Arealet gir samtidig gode muligheter for fremtidig omdisponering, herunder etablering av kjøkkenløsning, noe som kan frigjøre dagens kjøkken til bruk som soverom.

Stue/spisegruppe:

Underetasjen rommer en romslig og innbydende stue, med god plass til både sofagruppe og egen spisegruppe. Rommet har en naturlig inndeling som gir gode soner for både avslapning og måltider, og fremstår som et fullt og funksjonelt oppholdsrom. Peis tilfører rommet varme og atmosfære, og bidrar til en lun og behagelig stemning. Gode lysforhold og romslige flater gir stuen en åpen og komfortabel karakter, velegnet for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Kjøkkenen underetasje:

Kjøkkenet i underetasjen er utformet med glatte fronter og en funksjonell planløsning som egner seg godt for både utleie og selvstendig bruk. Innredningen har laminert benkeplate, fliser over benk og opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert lekkasjesikring i kjøkkenbenk og ventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet fremstår praktisk og effektivt, med gode

forutsetninger for enkel tilpasning ved eventuell omdisponering av rommene i henhold til alternativ planløsning.

Bad 2:

Badet fremstår romslig og funksjonelt, med en praktisk og gjennomtenkt utforming. Badet er innredet med glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil med belysning, samt boblebadekar med dusjløsning. Rommet er tilrettelagt med opplegg for vaskemaskin, og har i dag en løsning med flere vaskemaskiner integrert under benk, noe som gir en ryddig og effektiv vaskesone med god arbeidsflate over. Overflater er lettstelte, og rommet dekker behovene på en god og funksjonell måte.

Videre fra entréen i underetasjen får man tilgang til boligens øvrige rom i denne etasjen, bestående av to soverom, bad og bod. Denne delen inngår i dag som en naturlig del av boligens helhet, og er samtidig tilrettelagt for fleksibel bruk over tid. I dag benyttes det som soverom i en generasjonsbolig.

Soverom 3

Dette soverommet har god størrelse og et rolig preg, med plass til seng, garderobe og eventuelt arbeidsplass. Rommet fremstår lyst og behagelig, og fungerer utmerket som soverom, gjesterom eller kontor. I henhold til alternativ planskisse kan rommet også tilpasses annen bruk, herunder etablering av kjøkkenløsning.

Soverom 4

Det andre soverommet i underetasjen har tilsvarende god størrelse og gode møbleringsmuligheter. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad 3:

Badet i underetasjen fremstår romslig og velholdt, med en praktisk og gjennomtenkt utforming. Badet er innredet med glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap med belysning, toalett, dusjhjørne med glassdører samt badekar. Flislagte overflater gir et tidløst og lettstelt preg, og rommet oppleves solid og funksjonelt. Det er opplegg for vaskemaskin og god skapsplass, noe som gir en ryddig og brukervennlig løsning. Badet har alt man trenger, med god plass til de funksjonene og løsningene man måtte ønske i hverdagen.

Bod:

I underetasjen finner du en praktisk bod som gir ekstra oppbevaringsplass og bidrar til en ryddig og oversiktlig hverdag. I tillegg disponerer boligen en stor bod i fellesområdet i underetasjen.

Alternativer:

Underetasjen er fullt integrert i boligen og gir stor fleksibilitet i bruken. I henhold til alternativ planskisse åpner planløsningen for mulighet til å etablere egen inngang og omdisponere rommene, slik at underetasjen i teorien kan tilpasses til to separate boenheter. Dette gir boligen et betydelig utviklingspotensial, avhengig av behov og gjeldende

regelverk. Se vedlagt alternativ planskisse.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendige vinduer: Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Utvendige dører: Ytterdører fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkongen.

Utvendige trapper: Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Horisontalt spalte mellom bygningsdel, for eksempel balkongkant, og utenpåliggende rekkverk skal være maks 5 cm for å hindre at man kan sette foten ned i spalten. Det er målt over 5cm mellom trappevange og vegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er utført fuksjekk i bod i leilighet og bod i underetasje. Det er registrert fuktfor skjeller i nedre del av vegger og i gulvet. Det er utført fuksjekk med fuktindikator. Det ble registrert fuktfor skjeller i kjellergulv og i kjellervegger, det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberør. Fordeler stamme i felles vaskerom. Stoppekran til bad underetasje er fra rørstamme montert på vegg. Stoppekran v/varmtvannsbereder til bad i 1 Etasje. Stoppekran på vegg til bad underetasje. Stoppekran i tak i toalettrom til kaldtvann kjøkken(1 Etasje). Resterende må man bruke hovedstoppekran. Dette er ikke kontrollert på befaringsdagen. Det er eiers ansvar å vedlikeholde rør- og stoppekraner

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon: Eier opplyser om at ventilasjonen er mangelful/fungerer ikke optimalt pga Manglende aggregat. Eier opplyser om at sameie er klar over situasjonen.

1.etasje bad

Overflater vegger og himling: Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. 2 Stk sprukne veggfliser v/dusjdør. Riss i veggfuger i dusjsjonen.

Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ca 8 mm fall i dusjsjonen(målt v/ytterkant). Svakt fall mot sluk

Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluket er ikke sentrert over dushode i dusjsjonen.

Tilliggende knstruksjoner: Det er utført fuksjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktfor skjeller i halve vegg i hjørnet i dusjsjonen. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.



Underetasje bad

Overflater vegger og himling: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Slitte veggfuger i dusjsonen.

Overflater gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Gulvet er tilnærmet i vater/svakt fall. Fall mot sluk er målt stedvis til ca 5 mm målt på ca en meter. Det er målt ca 12 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Sluket på i dusjsone med tett bunnskinne gjør at eventuell lekkasje utenfor renner svakt til sluk under baderkar. Slitte gulvfuger i dusjsonen.

Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under innmurt baderkar. Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk og mansjet.

Toalettrom - Sluk, membran og tettesjikt: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Underetasje bad 2 (hybel):

Overflater vegger og himling: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Flere fliser med "bom" (hulrom under) på murvegg mot gang.

Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Flere fliser med "bom" (hulrom under flis) v/dør.

Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sanitærutstyr og innredning: Det er en stikkontakt på veggen bak boblebadekaret.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Oppvarming

- Peisovn underetasje
- Koksovn i 1.etasje

Energimerking

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD. Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier

etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.

STUE

1.etasje









KJØKKEN







SOVEROM 1





SOVEROM 2







BADEROM 1





UNDERETASJEN







STUE







KJØKKEN



BADEROM 2







SOVEROM 3



SOVEROM 4



BADEROM 3





PLANTEGNINGER

Bjerkealléen 10C 0487 Oslo
1. Etasje



PLANTEGNINGER



TEGNET AV NORGES TAKST AS
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.

Bjerkealléen 10C 0487 Oslo
Underetasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.

Bjerkealléen 10C 0487 Oslo
Alternativt planløsning



TEGNET AV NORGES TAKST AS
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1403 kvm, Eierform: Eiet tomt

Utstyr

- Peisovn
- Automatsikringer
- Skyvedørsgarderobe

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med ved overtagelse.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Bjerkealleen 10, Orgnr: 992259280

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot korttidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

Samlede driftsinntekter i 2024 var til sammen 84.108,-. Driftskonstadene i samme periode var på til sammen kr

119.749,-. Etter beregning av finansinntekter og kostnader endte årsresultatet for 2024 på kr 35.641,- og fremkommer i årsregnskapet.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

If forsikring

Polisenummer: SP975413.10.1

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 2 003 233 per 31.12.24 13:28
Formuesverdi som sekundærbolig kr 8 012 931 per 31.12.24 13:28



Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 4 528,-

Felleskostnader inkluderer: Strøm på varmtvannstanker, elbil-ladere, vedlikehold, strøm på utelys, husforsikring.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr kr. ,-

Andel fellesformue kr. ,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 36 352 pr. år

Kommunale avgifter: 34.702,43 pr år

Eiendomsskatt: kr 1. 650,- per år.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Antatte løpende kostnader for denne bolig er fordelt som følger:

Strømforbruk: ca. 25 421kWh pr år.

Internett og tv: 1951kr pr mnd

Fellesutgifter: 4528kr pr mnd

Kommunale avgifter: 34.702,43 pr år. per. 15.01.2026.

Eiendomsskatt: 1.650,- per år. per 15.01.2026

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør for tiden 3 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. Beregningsgrunnlaget kan finnes på Oslo kommunes hjemmeside: www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt.

Satsen for beregningsgrunnlaget til eiendomsskatten blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på støttemur med gjerde, datert: 27.05.1988.

Det foreligger ferdigattest på eiendommens tilbygg, datert: 07.04.2014.

Det foreligger ferdigattest på eiendommens fasadeendring, datert: 07.06.2013.

Det foreligger ekspedisjonsdokument på innredning av bad i 2 etasje, datert: 28.11.1950.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen, datert: 31.10.1988.

Det foreligger ekspedisjonsdokument på tilbygning til vaaningshus, datert 24.08.1926.

Det foreligger ekspedisjonsdokument på vaaningshus, datert 1.10.1920.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. At ekspedisjonsdokument eksisterer gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeider på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Utleie

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Det er ikke konsesjonsplikt på eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Utdrag fra selgers egenerklæring:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA: Faglært, WC oppe: Kabelbrudd i varmekablene i gulvet
Arbeid gjennomført av: M-TEKAS.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA: Faglært, 2023. Det var opprinnelig et WC med vann og avløp på det innerste soverommet i 2.etasje. Dette ble koblet av i forbindelse med oppussning av soverommet.
Arbeid gjennomført av: LA Rørservice AS.

JA: Faglært, 2016. Det ble montert avløp og vann i vaskerom og møbler.
Arbeid gjennomført av: Mellem og Martinsen AS (M&M Bad)
8. Er det utført arbeid med drenering?
JA: Faglært, 2018. Oppgradering av felles uteareal.
Oppgradering og etablering av ekstra kummer samt drenering.
Arbeid gjennomført av: Knapkøyen Holding AS.

JA: Faglært, 2023. Ny folie og gulv lagt i stuen underetasje.
Arbeid gjennomført av: Abmas Elektro AS.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
JA: Faglært, 2021. lagt varme folie.
Arbeid gjennomført av: ABMAS ELEKTRO A/S

JA: Faglært, 2020. Varme folie stue i kjeller.
Arbeid gjennomført av: Abmas elektro A/S.

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
JA: Sameiet: Det mangler én vifte på taket. Det felles ventilasjonsanlegget ble koblet fra av tidligere eier.
Ventilasjonsluker står åpne enkelte steder hos andre enheter.
Sameiet har foreløpig valgt å ikke gå videre med saken.

22. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
JA: Vi monterte to ventiler i garasjen for å unngå mugg.

25. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
JA.

26. Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?
JA.

Intervju med selger:

1. Når kjøpte dere eiendommen?

Svar: 2015

2. Hva var avgjørende for valget ditt?
Svar: Boligen ligger sentralt, men samtidig stille og skjermet, med kort vei til kollektivtransport. Området er barnevennlig, med nærhet til barnehager, skoler og fotballbaner. I tillegg har boligen en god planløsning som egnet seg godt som generasjonsbolig, da vi ønsket å bo sammen.

3. Hvorfor skal dere flytte?
Svar: På grunn av endring i familiensituasjonen og andre behov.

4. Er det noe dere ikke er fornøyd med?
Svar: nei

5. Hva har dere likt best med området?
Svar: Det gode naboskapet og tryggheten for barna. Området er stille og skjermet, samtidig som boligen har god plass og fungerer svært godt for to familier.

6. Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?
Svar: Alle årstidene oppleves svært fine. Vinteren er rolig og trygg, med lite trafikk. Våren byr på et grønt og hyggelig nærmiljø. Barna og nabobarna finner hverandre i gata. Sommeren er solrik og perfekt for uteopphold. Barna leker mye ute med andre nabobarn, mens høsten er stille og stemningsfull med flotte farger i området.

7. Til slutt - beskriv boligen med tre ord!
Svar: Romslig, barnevennlig og sentralt

Alle tre enhetene har én elbillader hver. Strømforbruket fra elbilladerne trekkes fra felles strømgifter, men hver lader har egen måler. Det vil bli foretatt et årlig oppgjør, og hver seksjon skal betale sitt forbruk inn til en felleskonto.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD**Servitutter/rettigheter/forpliktelser**

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1917/912145-1/105 Bestemmelse om gjerde
14.12.1917
Forbud mot generende bedrift
Overført fra: 0301-76/111
Gjelder denne registerenheten med flere

1927/901059-1/105 Bestemmelse om veg
28.01.1927
Bestemmelse om gjerde
Regulering av areal i forbindelse med
veggrunn/jernbanegrund
Overført fra: 0301-76/111
Gjelder denne registerenheten med flere

1947/14843-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
14.11.1947
Overført fra: 0301-76/111
Gjelder denne registerenheten med flere

1989/90798-2/105 Seksjonering
22.12.1989
opprettet seksjoner:
snr: 4
formål: Bolig
sameiebrøk: 97/641
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

1993/50924-1/105 Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
19.10.1993
ending av formål/brøk:
snr: 4
formål: Bolig
sameiebrøk: 86/564

2015/1019012-3/200 Resek/sammenslåing
03.11.2015
sammenslåing av:
snr: 1
formål: Bolig
sameiebrøk: 83/564
sammenslåing av:
snr: 4
formål: Bolig
sameiebrøk: 86/564
sammenslått til:
snr: 4
formål: Bolig
sameiebrøk: 169/564

2015/1019012-4/200 Resek/fjerning av seksjon
03.11.2015

2015/1019012-5/200 Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
03.11.2015
ending av formål/brøk:
snr: 4
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning og grunn
sameiebrøk: 233/541
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett.
Gjeldene reguleringsplan: S-5142, vedtaksdato: 04.02.2022.

Eiendommen berøres også av følgende detaljregulering/er:
Reguleringsplan: S-433
Vedtak: S-433 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Vedtaksdato: 16-02-1952

Reguleringsplan: S-4220
Vedtak: reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by.
Vedtaksdato: 15.03.2006

Reguleringsplan: S-374
Vedtak: Reguleringsplan for Nordre Åsen
Vedtaksdato: 07.06.1949

Eiendommens betegnelse

Gnr. 76 Bnr. 111 Snr. 4 i Oslo kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

15 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
397 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 900 000,-
)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

411 750,- (Omkostninger totalt)

16 311 750,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligkjøperforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

- BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
- BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
- Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
- TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Det er særskilt avtalt at følgende løsøre IKKE medfølger bolig ved salg: Hovedstuen oppe: Lampa over spisebordet. Hovedsoverommet oppe : Lampa over dobbeltsengen.

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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 bygnings sakkyndig 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 og dette har virket inn på avtalen. 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.

Eier

Magnus Roberto Rotbæk
Wen Juan Shen
Bao Liang Wu
Jia Yan Wu

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 48.750,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 26.875,-, oppgjørshonorar kr. 9.500,-, visninger kr. 5.000,-, overtagelse kr. 5.000,- og markedsføringspakke kr. 29.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 8.527,5,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnbokskriffter, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Kjerneinformasjon

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Meglertselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS
Org.nr. 917 473 714
Ansvarlig megler: Caroline Ringså Ask.

Forretningsfører

Jia Yan Wu

Lånevilkår

Sameiets samlede fellesgjeld er i følge regnskap kr: 0,-

Det er foreløpig ikke lagt opp til noen økning av felleskostnadene når den avdragsfrie perioden på lånene er forbi.

Dato salgsoppgave
16.1.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

Eiet seksjon
 Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 76, bnr. 111, snr. 4



Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 223 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 Rapportdato: 19.01.2026 Oppdragsnr.: 13438-1660 Referansenummer: GN1753

Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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

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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 2 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 takstingenører 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.

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 3 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 4 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Eneboligen oppført i 1928 med mur- og trekonstruksjoner, oppdelt til leiligheter i 2007. Leiligheten har en normal byggmessig standard med flere eldre byggt tekniske komponenter og overflater. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Gjennomgang av boligen har avdekket forhold som bemerkes.
- Våtrom er nær nådd betraktet levealder.
- Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og kjellervegger.
- Eldre el anlegg.

Garasje oppført i 1993 med støpt dekke og trekonstruksjoner. Det bemerkes eldre garasje.

Det må antas at boligen er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimate kan være strengere.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelsen med respektive tilstandsgrader. Opplysninger er gitt av eier.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer skadedyr eller maur. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon - Byggeår: 1927

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3 lags glass. Ytterdør i edeltre/Teak med sidefelt av glassbyggerstein. Ytterdør i edeltre/Teak. Malt glatt entrédør mellom gang og felles gang i underetasje, B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Malt glatt entrédør mellom entre og stue i underetasje, antatt B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Det er malt over klassifiserings merker til døren. 3 stk Verandadører med 2-lags glass i trekarmen.

Utgang til stue veranda med betonggulv. tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 85 m². Utvendig trapp fra veranda.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Parkett, kork parkett og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe.
Koksovn i 1 Etasje.

Peisovn i underetasjen.
Sotluke i kjøkken v/benkeplate.

Malt og lakkert tretrapp mellom etasjene.
Malt profilerte innerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

1 Etasje.
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Iflg Tidligere salgsoppgave er badet pusset opp i 2014 med ny membran, nye overflater, santiærutstyr og innredning. Det er montert flis på flis.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speil m/lys, toalett og dusjhjørne m/glassdører.

Underetasje.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997- 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Iflg Tidligere salgsoppgave er badet pusset opp i 2005. Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører, innmurt badekar og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2(hybel)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Iflg Tidligere salgsoppgave er badet pusset opp i 2005. Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden
Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil m/lys, boblebadekar m/ dusj og opplegg til vaskemaskin.

KJØKKEN [Gå til side](#)

1 Etasje.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.
Integrerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, micro, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Det foreligger ingen opplysninger vedr oppussing av kjøkken da dette er utført av tidligere eier. Hvis ny kurs til platetopp og det er flyttet på vann inntak er det krav om vannstoppersystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Underetasje.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin.
Det er montert lekkasjesikring i kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 5 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Toalettrom med glatt innredning, servant, speil og toalett. Det er montert fliser i 2014 iflg Tidligere salgsoppgave.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberør. Fordeler stamme i felles vaskerom. Stoppekran til bad underetasje er fra rørstamme montert på vegg. Stoppekran v/varmtvannsbereder til bad i 1 Etasje. Stoppekran på vegg til bad underetasje. Stoppekran i tak i toalettrom til kaldtvann kjøkken(1 Etasje). Resterende må man bruke hovedstoppekran. Dette er ikke kontrollert på befaringsdagen.

Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i vaskerom. Lifting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Elektrisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventilator i vinduskarm og yttervegg.
Det er sentralanlegg for varmt vann. Felles varmtvannsberedere i felles vaskerom.
2 stk Varmtvannsberedere fra 2009, størrelse 200 l og en varmtvannsbereder fra 2021, størrelse 194 l.

Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi i entre.
Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i felles gang i underetasje.
Felles sikringsskap i underetasje.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Dreneringen er fra 2015.
Eier opplyser om at sameie har i 2015 skiftet drenering, montert grunnmursplast og nye vann- og avløpsledninger fra kum til offentlig kum.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

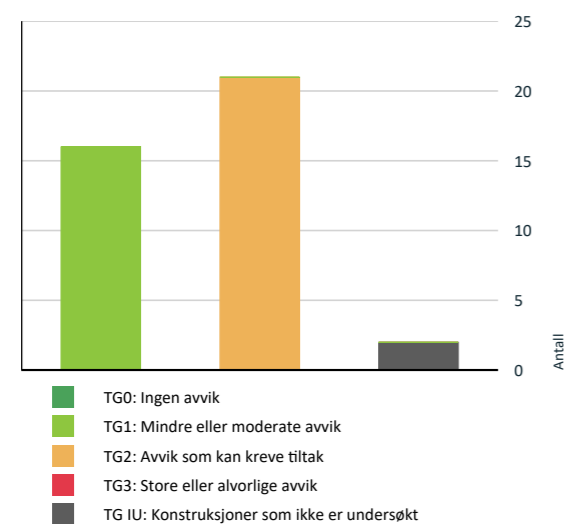
Side: 6 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2(hybel) > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2(hybel) > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2(hybel) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2(hybel) > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad 2(hybel) > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 7 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 8 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
1927

Kommentar
Iflg. Tidligere takst

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eiere.

Tilbygg / modernisering

2007 Ombygging

UTVENDIG

1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

1 TG 2 Dører

Ytterdør i edeltre/Teak med sidefelt av glassbyggerstein.
Ytterdør i edeltre/Teak.

Malt glatt entrédør mellom gang og felles gang i underetasje, B30 - 35 dB (brann- og lyddør).

Malt glatt entrédør mellom entre og stue i underetasje, antatt B30 - 35 dB (brann- og lyddør). Det er malt over klassifiserings merker til døren. 3 stk Verandadører med 2-lags glass i trekammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdører fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av dørene.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til stue veranda med betonggulv. tregulv, lys, stikkontakt og rekkverk. Størrelse ca 85 m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normale slitastjer iht Alder. Ingen strakstiltak er nødvendige.

1 TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp fra veranda.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Horizontal spalte mellom bygningsdel, for eksempel balkongkant, og utenpåliggende rekkverk skal være maks 5 cm for å hindre at man kan sette foten ned i spalten.

Det er målt over 5 cm mellom trappevange og vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales og montere beslag slik at foten ikke kan bli fast i spalten.



INNVEDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, kork parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

1 Etasje:

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i gang.

Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Underetasje:

Det er målt opp til 5 mm forskjell på 2 meter i gang.

Det er målt opp til 5 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 3 mm forskjell på 2 meter i stue/spisestue.

Det er målt opp til 3 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Koksovn i 1 Etasje.

Peisovn i underetasjen.

Sotluke i kjøkken v/benkeplate.

Eier opplyser om at det er nytt røykerør (Isodren) i pipen fra 2015.

Det er montert brannstein i pipeløpet (skamolplate).



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig/murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er utført fuktstikk i bod i leilighet og bod i underetasje. Det er registrert fuktforskjeller i nedre del av vegg og i gulvet.

Det er utført fuktstikk med fuktindikator. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og i kjellervegger, det antas at dette skyldes manglende/sviktende drenering av kjellervegger og kapillært oppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen strakstiltak er nødvendige, men ytterveggen bør kontrolleres jevnlig.

1 TG 1 Innvendige trapper

Malt og lakkert tretrapp mellom etasjene.

1 TG 1 Innvendige dører

Malt profilerte innerdører.

3 Stk nye dørblader i 1 Etasje fra 2025.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iflg Tidligere salgsoppgave er badet pusset opp i 2014 med ny membran, nye overflater, santierutstyr og innredning. Det er montert flis på flis.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

2 Stk sprukne veggfliser v/dusjdør.

Riss i veggfuger i dusjonsen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.
Det er målt ca 32 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ca 8 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant). Svakt fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og sklisikkerhet på gulvet

1 ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Flislim rundt slukring vanskeligjør undersøkelse av membranløsninger.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluket er ikke sentrert over dushode i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



1 ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speil m/lys, toalett og dusjhjørne m/glassdører.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1 ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført fuktstikk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller i halve veggen i hjørnet i dusjsonen. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997- 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iflg Tidligere salgsoppgave er badet pusset opp i 2005.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 11 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.
Slitte veggfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitte fuger er ikke unormalt ved dusjing direkte på flislagte flater.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 18/13 mm fall i dusjsonen(målt v/ytterkant). Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet i vater/svakt fall. Fall mot sluk er målt stedvis til ca 5 mm målt på ca en meter.

Det er målt ca 12 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel. Sluket på i dusjone med tett bunnskinne gjør at eventuell lekkasje utenfor renner svakt til sluk under baderkar.
Slitte gulvfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er hjelpesluk i plast og ukjent tettesjikt/membran. Sluk under innmurt baderkar er ikke inspisert.

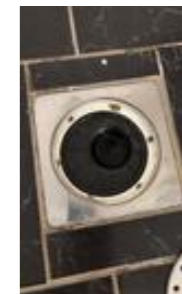
Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
 - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under innmurt baderkar. Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk og mansjett.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfeldt i underskap, speilskap m/lys, toalett, dusjhjørne m/glassdører, innmurt baderkar og opplegg for vaskemaskin.
Det bemerkes svelleskader på innvendig dørblad.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner/murvegger og dusjsonen grenser til fellesareal og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

UNDERETASJE > BAD 2(HYBEL)

Generell

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 12 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iflg Tidligere salgsoppgave er badet pusset opp i 2005.

Badet er nær nådd betraktet levealder, og påkostninger må påregnes om noen år. Ved endret bruk vil det bli mer slitasje og påkjenninger som endrer brukstiden

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD 2(HYBEL)

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Flere fliser med "bom"(hulrom under) på murvegg mot gang.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE > BAD 2(HYBEL)

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.

Det er målt ca 35 mm fra boblebadekar til gulv ved dørterskel. Det er ikke kontrollert fallforhold i dusjonen pga Boblebadekar. Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Flere fliser med "bom" (hulrom under flis) v/dør.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE > BAD 2(HYBEL)

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ligger under boblebadekar.

TG er satt med bakgrunn av alder på baderommet iflg Tidligere salgsoppgave.

Det anbefales en kontroll av sluket for å kartlegge løsninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

UNDERETASJE > BAD 2(HYBEL)

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med servant nedfelt i underskap, speil m/lys, boblebadekar m/ dusj og opplegg til vaskemaskin. Boblebadet er ikke funksjonstester.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en stikkontakt på vegg bak boblebadekaret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser bør gjennomføres.

UNDERETASJE > BAD 2(HYBEL)

1 TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD 2(HYBEL)

1 TG M Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjonen grenser til fellesareal og fast innredning og murvegger. Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det er utført fuktjekk med fuktindikator, og det er ikke registrert fuktforskjeller på baderommet.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk. Integreerte hvitevarer: keramisk topp, ovn, micro, kjøll/frys og oppvaskmaskin.

Det foreligger ingen opplysninger vedr oppussing av kjøkken da dette er utført av tidligere eier. Hvis ny kurs til platetopp og det er flyttet på vann inntak er det krav om vannstoppersystem og komfyrvakt.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk og opplegg til oppvaskmaskin. Det er montert lekkasjesikring i kjøkkenbenk.

Det bemerkes slitasje på benkeplaten.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

UNDERETASJE > TOALETTRROM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med glatt innredning, servant, speil og toalett.

Det er montert fliser i 2014 iflg Tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, plast (rør i rør) og forkrommede kobberør. Fordeler stamme i felles vaskerom. Stoppekran til bad underetasje er fra rørstamme montert på vegg. Stoppekran v/varmtvannsbereider til bad i 1 Etasje. Stoppekran på vegg til bad underetasje. Stoppekran i tak i toalettrom til kaldtvann kjøkken(1 Etasje). Resterende må man bruke hovedstoppekran. Dette er ikke kontrollert på befaringsdagen.

Det er eiers ansvar å vedlikeholde rør- og stoppekraner.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Stakeluke i vaskerom.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Elektrisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventilert i vinduskarm og yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at ventilasjonen er mangelfull/fungerer ikke optimalt pga Manglende aggregat. Eier opplyser om at sameie er klar over situasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en kontroll av fagfolk.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Felles varmtvannsberedere i felles vaskerom.

2 stk Varmtvannsberedere fra 2009, størrelse 200 l og en varmtvannsbereder fra 2021, størrelse 194 l.



TG 1 Andre installasjoner

Luft - luft varmepumper fra Mitsubishi i entre.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Automatsikringer.

Sikringsskapet er plassert i felles gang i underetasje.

Felles sikringsskap i underetasje.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent nå el anlegget er oppgradert. Iflg Tidligere salgsoppgave er det skiftet til automatsikringer med jordfeil brytere i 2014.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iflg Eier

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Eier har samsvarserklæring på de arbeider som er utført i deres eierskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 15 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales en el kontroll av det elektriske anlegget pga alder.

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

Det bemerkes løse koblingsbokser på vegg v/sikringsskap og sot/svi merker på stikkontakt til varmtvannsbereder. Flere ledninger gjennom vegg.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2015.

Eier opplyser om at sameie har i 2015 skiftet drenering, montert grunnmursplast og nye vann- og avløpsledninger fra kum til offentlig kum.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonspærre.
 - Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utfra dagens krav.
 - Det er tegn på avvik i branncelleinnstilling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
 - Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Flere elektriske ledninger går gjennom vegg fra felles vaskerom. Eldre el anlegg.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinnstilling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinnstillingen.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 16 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling/lagring.

Byggeår

1993

Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Standard

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Norges Takst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygg er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med støpt dekke, betong tak, yttervegger med lettklinkerblokker(Leca), leddport, vindu i trekarmer, strøm og lys.

Eldre garasje som det er utført lite vedlikehold. Det må påregnes påkostninger om få år. Eier monterte ventil i vegg(2021) pga Sverstopp på overflater.

Delvis inspirert pga lagrede gjenstander.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 17 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

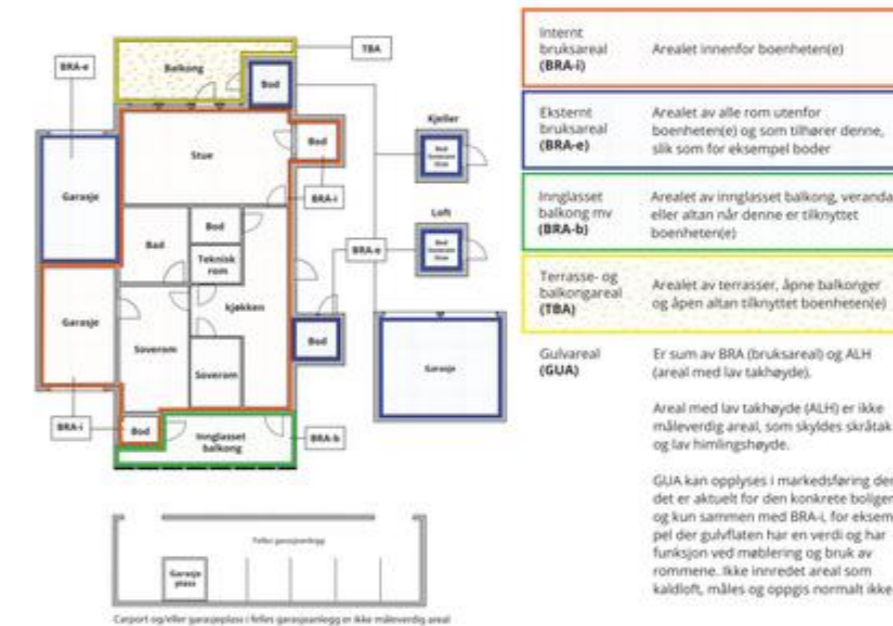
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 18 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	99			99	85
Underetasje	124	8		132	
SUM	223	8			85
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Spisestue, stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, bad, bod, stue, spisestue, kjøkken, gang 2, toalettrom, entré 2, gang 3, bad 2(hybel)	Bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde 1 Etasje ca 242 cm(Stue).
Takhøyde underetasje ca 222 cm(stue).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leilighetens form og veggdeling vanskeliggjør arealmåling. Avvik kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Lovlighet

Byggetegninger

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 19 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Jia Yan Wu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	111		4	202 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjerkealléen 10 C

Hjemmelshaver

Wu Bao Liang, Wu Jia Yan, Rotbæk Magnus
Roberto, Shen Wen Juan

Eierandel
233 / 541

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 20 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkering i garasje og på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i sameie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2025:

3 Stk dørblander 1 Etasje.

2021:

Avrettet og montert nytt gulv m/varmefolie i stue underetasje.

2019:

Skyvedøresgarderobe.

2017:

Eier har fjernet eldre peis og montert ny peis i underetasjen.

2016:

Baderomsinnredning bad i underetasjen(hybel).

Etterisolert og gips på 2 Stk vegger mot nabo.

2015:

Røykerør til pipeløpet.

Oppusning utført av sameie:

2019:

Uteområdet med blant annet belegningsstein, asfalt, brannsikring av vegger, m.m.

2015:

Drenering med grunnmursplast, vann- og avløpsledninger.

Annet:

2022/2021:

Sameie monterte ny membran på balkong over leiligheten pga liten lekkasje ned på balkongen.

Opplysninger hentet fra tidligere salgsoppgave.

2005:

Bad i underetasjen er pusset opp.

Kjøkken underetasje.

2015:

Sikringsskap m/ jordfeilbrytere.

2014:

Bad i 1 Etasje er pusset opp med flis på flis og membran.

Kjøkken 1 Etasje.

Overflatebehandlet utvendige kledning, terrassebord og rekkverk.

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				
Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.01.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.04.2021	Utbedret skade på varmefolie et soverom.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	04.05.2023	Varmefolie stue.	Gjennomgått		Nei
Arkitekt Atle Klungrehaug	09.06.2015	Beregning av bjelke i kjøkken 1 Etasje	Ikke gjennomgått		Nei
Feiemester Alf Pettersen	03.02.2026	Kontroll/beskrivelser og utbedringer i pipeløp.	Gjennomgått		Nei
PipeRep AS		Beskrivelse av Isodren i pipeløp. Beskrivelsen er generell.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Ildsted	20.11.2017	Meldeskjema og sjekkliste for montering av ildsted.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 TG1U:** 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 brukeren 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 23 av 24

Bjerkealléen 10 C, 0487 OSLO
Gnr 76 - Bnr 111
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 13438-1660

Befaringsdato: 07.01.2026

Side: 24 av 24

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/GN1753>

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



Energiattest

Adresse Bjerkealléen 10C, 0487 OSLO	
Dato for energimerking 15.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-246560
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80194293
Gårdsnummer 76	Bruksnummer 111
Seksjonsnummer 4	Bruksenhetsnummer U0101

A

B

C

D

E

F

G



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 1928	Bygningstype Annen bolig
Bruksareal 233,0 m²	Oppvarmet bruksareal 233,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
384,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
384,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år
89 672 kWh



Egenerklæring

Bjerkealléen 10C, 0487 Oslo

07 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bjerkealléen 10C	Bjerkealléen 10C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
10år

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP975413.11.1

Informasjon om selger

Selger

Rotbæk, Magnus Roberto

Selger

Wu, Bao Liang

Selger

Wu, Jia Yan

Selger

Shen, Wen Juan



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

WC oppe: Kabelbrudd i varmekablene i gulvet, men dette ble reparert av M-TEK AS.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det var opprinnelig et WC med vann og avløp på det innerste soverommet i 2. etasje. Dette ble koblet av i forbindelse med oppussing av soverommet.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

LA RØRSERVICE AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2016

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble montert avløp og vann i vaskerom og møbler

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Mellem og Martinsen AS (M&M Bad)

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Side 2

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2018

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering av felles uteareal. Oppgradering og etablering av ekstra kummer samt drenering.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Knapkoyen Holding AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

8.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.2.2 Årstall

2023

8.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

8.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny folie og gulv lagt i stuen underetasje

8.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Abmas Elektro AS

Side 3



8.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Elektrisitet**

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstill

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

lagt varme folie

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ABMAS ELEKTRO A/S

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstill

2020

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varme folie stue i kjeller

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Abmas elektro A/S

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei**Rør**

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Ventilasjon og oppvarming**

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Sameiet: Det mangler én vifte på taket. Det felles ventilasjonsanlegget ble koblet fra av tidligere eier. Ventilasjonsluker står åpne enkelte steder hos andre enheter. Sameiet har foreløpig valgt å ikke gå videre med saken.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker**

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Vi monterte to ventiler i garasjen for å unngå mugg.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 6



En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 23806303

Side 7

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Wu, Bao Liang	2026-01-07	Shen, Wen Juan	2026-01-07

Identification

 Wu, Bao Liang

Identification

 Shen, Wen Juan

Name	Date	Name	Date
Wu, Jia Yan	2026-01-07	Rotbæk, Magnus Roberto	2026-01-07

Identification

 Wu, Jia Yan

Identification

 Rotbæk, Magnus Roberto

VEDTEKTER FOR SAMEIET BJERKEALLEEN 10

Oppdatert 27.okt 2016

§1 Navn og formål

Sameiets navn er Bjerkealleen 10.
Sameiet består av 3 seksjoner av gnr.76, bnr. 111 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av sameiets eiendom
- administrere bruken og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

§2 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiets utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst én av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsket behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med et varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan allikevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes sakliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest i 2 uker før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

- (1) Styrets årsberetning
- (2) Behandle og godkjenne regnskap og budsjett
- (3) Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- (4) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn 2 sameiere.



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

MSE
I.M
1 MR BW
W.J.S RC JYW

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Videre kreves det 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak av endring av vedtekter

§3 Styret

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av 2 medlemmer inklusive leder. Lederen velges av styret. Styremedlemmet og leder velges for 2 år. Det velges 1 varamedlem, som velges for 1 år. Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Leder, styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, plikter å tre ut av styret.

Det skal føres referat fra alle styremøter, og disse skal forelegges på påfølgende styremøte for godkjenning.

Styret inngår avtale om kjøp av forretningsførertjenester, tilsettelse av vaktmester og fastsetter dennes lønn.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§4 Disposisjons - og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Ved salg og utleie av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Ved salg av en seksjon plikter selgeren/sameieren å fremlegge nærværende vedtekter for kjøperen, og innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

WJS
2 MGF I.M
M.E BLW
RC JYW

Sameierne plikter å følge husordensregler og vedtekter. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte seksjonen med minst 30 dagers varsel og selve denne basert på offentlig takst.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Sameiet forbeholder seg panterett stor kr.10.000. som tinglyses i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% a den til enhver tid gjeldende Verditakst for seksjonen, avhold av en av forsikringsrådet/kredittilsynets godkjent takstmann.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at utbetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§5 Bruk av fellesareal og fellesrom

Fellessanlegg i fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

Areal som tidligere var fellesareal, med eksklusiv disposisjons/bruks-rett, er nå seksjonert slik at de eies av de aktuelle seksjonene. Reseksjoneringen er tinglyst i Statens Kartverket med dagboknr. 1019012 den 3. november 2015.

Vaskerom på fellesareal i u.etg disponeres eksklusivt av seksjon nr. 3. Eneretten kan ikke forandres for fremtiden. Seksjon nr 3 har det fulle vedlikeholdsansvar for vaskerommet. Teknisk inventar er felles eie og felles ansvar.

Alle seksjoner har tilgang til seksjon nr 5 sin bod i underetg for tilgang til strømskap. Barn har ingen adgang.

Hver sameier har plikt til å delta i vedlikeholdet av fellessanleggene så vel innvendig som utvendig. Styret kan fastsette gebyr som utlignes på den enkelte sameier, dersom sameieren ikke delta i slike arbeid. Gebyret skal fastsettes slik at det kan dekke inn kostnaden ved å innleie av arbeidskraft til de aktuelle arbeider. Eventuelt gebyr anses som del av fellesutgiften.

§8 Vedlikehold

Det påhviler sameieren det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen.

Utvendige dører og vinduer skiftes av den enkelte sameier.

Enkelt utvendig vedlikehold (maling, beisng. Etc.) er den enkelte sameiers ansvar. Sameiet holder maling, beis etc., men ikke redskap. Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med

3 MGF
I.M
M.E BLW
RC JYW
WJS

bygning, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til bygningene er sameiets ansvar. Skade ved vannlekkasjer fra felles rør eller rød i vegg, er sameiets ansvar.

Ved manglende indre og/eller ytre vedlikehold hos en sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføre for sameierens regning.

Seksjon nr 5 har ansvar for et avløpet på terrasse holdes åpne, samt kontrollansvarlig for membran på egen terrasse. Ved reparasjon er dette felles ansvar. Teknisk reparasjoner på terrasser er felles ansvar.

Alle seksjoner plikter å rense snø fra sine terrasser ved snøfall innen rimelig tid. Dette er for å sikre at forsikringsvilkårene blir fulgt og for å hindre eventuelt lekkasje til underliggende enhet. Skader som oppstår hos nabo ved manglende snømåking erstattes av den som ikke har måkt av sin terrasse.

§9 Skader / forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, svarer sameieren egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet. Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte sameier, betales av sameieren selv. Den enkelte sameier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

§10 Drift og vedlikehold av fellesanlegg

Eiendommens drift og vedlikehold, utlignes på seksjonene i en fast månedlig/kvartalsvis sum. Det månedlige å-konto-beløpet fastsettes av sameiermøtet ut fra årsbudsjettene. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsinnbetalinger.

Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse.

§11 Bygningsmessige innredninger

Standardheving som påbygg, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

WJS
4 MGF
I.H
M.R BLW
RC JYW

§ 12 Ved salg

Ved salg av seksjon plikter selger/sameier seg til å fremlegge nåværende vedtekter for kjøper, som på sin side må vedta disse som bindende for seg.

§ 13 Boder

Hver seksjon disponerer en bod. Bruksretten til boden overføres ved salg av seksjonen.

§ 14 Fordeling av fellesutgifter

Det er intensjonen for sameiet å fordele fellesutgifter, felleskostnader og andre sameiespesifikke utgifter etter de individuelle seksjonseieres Boareal eller nye varianter av dette(så som primærareal).

Dersom dette endres, må sameiet ta stilling til om dette krever omfordeling. Dette følger også av dette at fordeling av fellesareal, inntekter eller lignende også skal følge prinsippet som nevnt over.

Sameiet skal vil ha følgende antatte sammensetting (Målt etter BOA /Primærareal) etter reseksjonering

Seksjon 3: 162 kvm
Seksjon 4: 233 kvm
Seksjon 5: 146 kvm Primærrom

Således kommer det følgende fordeling av overnevnte fellesutgifter etc. mellom seksjoner:

Seksjon 3: $162/541 = 29,94\%$
Seksjon 4: $233/541 = 43,06\%$
Seksjon 5: $146/541 = 26,99\%$

Oslo 27.oktober 2017

Som eier av
seksjon nr. 4

WJS
Wu Bao Liang
Jia Yan Wu
Magus Rotbæk
Magus Rotbæk
Jia Yan Wu
Wen Juan Shen
Bao Liang Wu

Som eier av
seksjon nr. 3

Raheela K. Chaudry
Asif M. I. Chaudhry
Asif M. I. Chaudhry

Som eier av
seksjon nr. 5

Ingrid Mellemseter
Ingrid Mellemseter
Marius Glad Fredriksen

BLW
MGF
I.H
5 MML
WJS RC
JYW

PROAKTIV

PROAKTIV PROPERTIES AS
ORG.NR.: 917473714MVA

Adresse.: Løvenskioldsgt. 23

Postadr.: Løvenskioldsgt. 23

0260 Oslo, Norge

T: 22 44 24 00

F: 22 44 24 22

 Sameiet Bjerkealleen 10
v/ Nival

 Vår referanse:
87-26-0001

 Vår saksbehandler:
Caroline Ringså Ask

 Telefon:
93 41 16 02

 Vår dato:
13.01.2026

Salg av eierseksjon i Bjerkealléen 10C

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Bjerkealléen 10C, 0487 Oslo
Hjemmelshaver(e): Magnus Roberto Rotbæk / Wen Juan Shen / Bao Liang Wu / Jia Yan Wu
Eiendom: Gnr. 76 Bnr. 111 Snr. 4 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap og årsberetning
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysnings skjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

 Med vennlig hilsen
Proaktiv Properties

 Caroline Ringså Ask
Daglig leder / Partner / Megler MNEF / Megler MNEF
Telefon: 93 41 16 02
Email: cr@proaktiv.no

WWW.PROAKTIV.NO

PROAKTIV

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Gnr. 76 Bnr. 111 Snr. 4 i Oslo kommune
 Adresse: Bjerkealléen 10C, 0487 Oslo
 Onr. 87-26-0001

Felleskostnader / gjeld / formue

 Felleskostnader kr/mnd 4528,-

 Felleskostnader inkluderer Strøm på varmvannstanker, Elbil-ladere, vedlikehold, Strøm på utelys, hus forsikring.

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter	Kr	_____
	avdrag	Kr	_____
	og driftsutgifter	Kr	_____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i	If forsikring	Polisenr	Avtalenr.	Forfall	Betalt
	_____		SP975413.10.1	_____	_____

Andel felles gjeld kr.	_____	pr.	_____
Långiver / lånenr.	_____		
Lånets totale saldo	_____	pr.	_____
Lånetype	_____	Antall terminer årlig :	_____
Årlig rentesats	_____	pr.	_____
Dato siste termin	_____		

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel felles formue kr. _____ pr. _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

WWW.PROAKTIV.NO

PROAKTIV

Eventuell annen informasjon:

Alle tre enhetene har én elbillader hver. Strømforbruket fra elbilladene trekkes fra felles strømudgifter, men hver lader har egen måler. Det vil bli foretatt et årlig oppgjør, og hver seksjon skal betale sitt forbruk inn til felleskonto.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	Ingen
Kreves det styregodkjenning av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ikke avklart

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	_____
Innhenting av opplysninger	Kr	_____
Evt. andre gebyrer	Kr	_____
Kontonummer for gebyrer:		_____

Styreleder i sameiet

Navn:	Magnus Roberto Rotbæk
Adresse:	Bjerkealléen 10c, 0487 Oslo
Telefon:	91614103
Fax:	
E-post:	Magnus.roborto.rotbaek@gmail.com

Send svar til: **cr@proaktiv.no / Fax 22 44 24 22**

Dato og sted: _____ / _____

Forretningsførers stempel/underskrift

WWW.PROAKTIV.NO

Referat fra sameiemøte – 21. mai 2025 kl.20:00 – 21:00

Deltakere: Ingrid, Raheela, Gigi // Referent: Gigi

1. Felleskostnader (justeringer):

- Ingrid: kr 11.349 → kr 17.023,50
- Raheela: kr 12.593 → kr 18.889,50
- Gigi: kr 18.112 → kr 27.168

2. Regnskap og administrasjon:

- Gigi undersøker muligheten for å bruke Tripletex eller Fiken som alternativ til ekstern regnskapsfører.
- Regnskap for 2024 er ennå ikke levert av regnskapsfører. Gigi legger det i postkassen så snart det er mottatt.

3. Strøm og oppvarming:

- Ingrid anbefaler Motkraft som strømleverandør.
- Gigi undersøker muligheten for å bytte til Motkraft.

4. Elbilladere:

- Måling av forbruk planlegges 1. juni kl. 20:00.
- Gigi sender ut innkalling til Teams-møte.

5. Dugnad:

- Det vurderes ikke behov for organisert dugnad, da beboerne bidrar jevnlig ved behov.
- Ferieperiode: Gigi og Magnus er bortreist 19. juni–10. juli.

6. Gressklipper:

- Ingrid får en brukt gressklipper fra sin far.
- Den testes, og det tas stilling til eventuelt kjøp av ny klipper til høsten.

Signaturer:

Ingrid Mellemseter

Ingrid Mellemseter

Raheela Chaudhry

Raheela Chaudhry

Gigi Wu

Gigi Wu

SAMEIET BJERKEALLEEN 10

Bjerkealleen 10
0487 OSLO

Balanse detaljert

Regnskapsår 2024 (01.01.2024-31.12.2024), F.o.m. periode 1 t.o.m. periode 13., Avdeling (Ingen), Kilde Hovedbok	Periodeutvalg	Hittil i år	Periodeutvalg i fjor	Hittil i fjor
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer				
Sum Kundefordringer	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum Fordringer	0,00	0,00	0,00	0,00
Bankinnskudd, kontanter o.l.				
Bankinnskudd, kontanter o.l.				
1930 Bankinnskudd	6 816,76	6 816,76	77 911,60	77 911,60
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	6 816,76	6 816,76	77 911,60	77 911,60
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	6 816,76	6 816,76	77 911,60	77 911,60
Sum Omløpsmidler	6 816,76	6 816,76	77 911,60	77 911,60
Sum Eiendeler	6 816,76	6 816,76	77 911,60	77 911,60
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital				
Opptj. egenkapital				
Annen egenkapital				
2050 Annen egenkapital	-6 816,76	-6 816,76	-77 911,60	-77 911,60
Sum Annen egenkapital	-6 816,76	-6 816,76	-77 911,60	-77 911,60
Sum Opptj. egenkapital	-6 816,76	-6 816,76	-77 911,60	-77 911,60
Sum Egenkapital	-6 816,76	-6 816,76	-77 911,60	-77 911,60
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld				
Sum Leverandørgjeld	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum Kortsiktig gjeld	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum Gjeld	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum Egenkapital og gjeld	-6 816,76	-6 816,76	-77 911,60	-77 911,60

Utskrevet av Anita Westmann1 27.11.2025 09:38:01.

Side 1

SAMEIET BJERKEALLEEN 10

Bjerkealleen 10
0487 OSLO

Resultatregnskap 1 detaljert

Regnskapsår 2024 (01.01.2024-31.12.2024), F.o.m. periode 1 t.o.m. periode 13., Avdeling (Ingen), Kilde Hovedbok	Periodeutvalg	Periodeutvalg i fjor	Budsjett denne periode
Driftsresultat			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt			
3600 Leieinntekter fast eiendom	-126 162,00	-84 108,00	0,00
Annen driftsinntekt	-126 162,00	-84 108,00	0,00
Driftsinntekter	-126 162,00	-84 108,00	0,00
Driftskostnader			
Varekostnad			
4110 Innkjøp varer, avgiftsfritt	20 550,00	0,00	0,00
4170 Frakt, toll og spedisjon, avgiftsfritt	2 000,00	0,00	0,00
Varekostnad	22 550,00	0,00	0,00
Annen driftskostnad			
6340 Lys, varme	45 942,60	42 178,23	0,00
6390 Annen kostnad lokaler	0,00	4 198,05	0,00
6391 Annen kostnad Eiendom	43 363,00	0,00	0,00
6540 Inventar	0,00	1 835,65	0,00
6550 Driftsmaterialer	1 894,00	238,42	0,00
6700 Revisjons- og regnskapshonorar	20 625,00	20 625,00	0,00
6790 Annen Fremmend tjenester	0,00	18 625,00	0,00
7105 Øreavrundning	1,00	-0,10	0,00
7500 Forsikringspremier	55 315,00	30 839,00	0,00
7770 Bank og kortgebyrer	92,50	60,10	0,00
7790 Annen kostnad	7 411,68	1 150,16	0,00
Annen driftskostnad	174 644,78	119 749,51	0,00
Driftskostnader	197 194,78	119 749,51	0,00
Driftsresultat	71 032,78	35 641,51	0,00
Finansinntekter og finanskostnader			
Finansinntekter			
Annen rentekostnad			
8150 Annen rentekostnad	62,06	0,00	0,00
Annen rentekostnad	62,06	0,00	0,00
Finansinntekter	62,06	0,00	0,00
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultat før ekstraordinære inntekter og kostnader	71 094,84	35 641,51	0,00
Resultat før skattekostnad	71 094,84	35 641,51	0,00
Årsoverskudd / Underskudd	71 094,84	35 641,51	0,00
8968 Overføringer utdisponert vinning	-71 094,84	-35 641,51	0,00
Annen egenkapital	-71 094,84	-35 641,51	0,00
Oppskrivninger og overføringer (Aksjeselskap)	-71 094,84	-35 641,51	0,00
Disponeringer	-71 094,84	-35 641,51	0,00

Utskrevet av Anita Westmann1 27.11.2025 09:38:30.

Side 1



Utskriftsdato: 15.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

1/3



Utskriftsdato: 15.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-76/111/0/4	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 34 702,43
Eiendomsadresse:	Bjerkealléen 10C 0487 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 1 650,00
Fakturamottaker:	Wu Bao Liang Bjerkealléen 10c 0487 OSLO		
Eiernavn:	Wu Bao Liang	Totalt	NOK 36 352,43
Ingen forfalte beløp			

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Renovasjonsgebyr	5 803,63
Vann- og avløpsgebyr	28 662,80
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Eiendomsskatt	1 650,00
Totale avgifter	36 352,43

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

3/3



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 • OSLO 5 • 1150 60
RO/nb

Oslo, den 31. okt. 1988

FERDIGATTEST

[For nybygg og større arbeider.]

Arbeidssted

Gnr.76/bnr.111, Bjerkealleén 10

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Til- og ombygging

Byggherre

Peary Bjørnstad, Bjerkealleén 10, 0487 OSLO 4

Byggemelder

Arne Gjøn, Josefines gate 22, 0351 OSLO 3

Ansvarshavende

Arvid F. Janzon, Postboks 156 - Sentrum, 0102 OSLO 1

Journalnr.

81/3965

Avsluttende synsforretning

19.10.88

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

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

For bygningssjefen

H.A. Rasch-Olsen

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bjørn Domaas Josefsen siv.ing.

Krokliveien 66

0584 OSLO

Deres ref: Vår ref (saknr): 201209995-24
Oppgis alltid ved henviselse
Saksbe: Ole Knagenhjelm Lysne
Dato: 07.10.2014
Arkivkode: 531

Byggeplass: BJERKEALLÉEN 10 Eiendom: 76/111/0/0

Tiltakshaver: Arnfinn Johansen Adresse: Nordre Fegate 206, 2740 ROA

Søker: Bjørn Domaas Josefsen siv.ing. Adresse: Krokliveien 66, 0584 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Tilbygg

FERDIGATTEST - BJERKEALLÉEN 10

Det vises til søknad om ferdigattest av 03.10.2014.

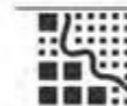
Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for ferdigattesten, sak 201209995			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje	501	07.12.2009	1/31
Plan 1. etasje	502	07.12.2009	1/32
Plan 2. etasje	503	07.12.2009	1/33
Snitt B-B	504	07.12.2009	1/34
Avkjørselsplan del 1			19/3
Avkjørselsplan del 2			19/4
Fasade syd	505	29.04.2014	23/10
Fasade nord	507	29.04.2014	23/11
Fasade øst	506	29.04.2014	23/12
Fasade vest	508	29.04.2014	23/13

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbc.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlsgate, 0187 Oslo
www.pbc.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Bjørn Domaas Josefsen siv.ing.
Krokliveien 66
0584 OSLO

Dato: 07.06.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201000094-27 Saksbeh: Kaja Lange Aubert Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: BJERKEALLÉEN 10 Eiendom: 76/111/0/0

Tiltakshaver: Arnfinn Josefsen Adresse: Bjerkealleén 10, 0487 OSLO
Søker: Bjørn Domaas Josefsen siv.ing. Adresse: Krokliveien 66, 0584 OSLO
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - BJERKEALLÉEN 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.06.2013 av:

*Kaja Lange Aubert - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder*



Plan- og bygningssetaten Besøksadresse: Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Vahls gate 1, 0187 Oslo Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Boks 364 Sentrum 0102 Oslo Telefaks: 23 49 10 01
www.pbe.oslo.kommune.no E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

33.57

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 • 068 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidsart: Støttemur med gjerde

Arbeidssted: Bjerkealleén 10	Matr nr: Gnr.76/bnr.111	J nr: 85/5310
------------------------------	-------------------------	---------------

Eyggerre: Grethe og Sidsel Bjørnstad
Bjerkealleén 10,
0487 OSLO 4

Ansvarshavende: Arvid F. Janzon
Prosjektadministrasjon A/S,
P.B. 156 - Sentrum,
0102 OSLO 1

ARJ/lw

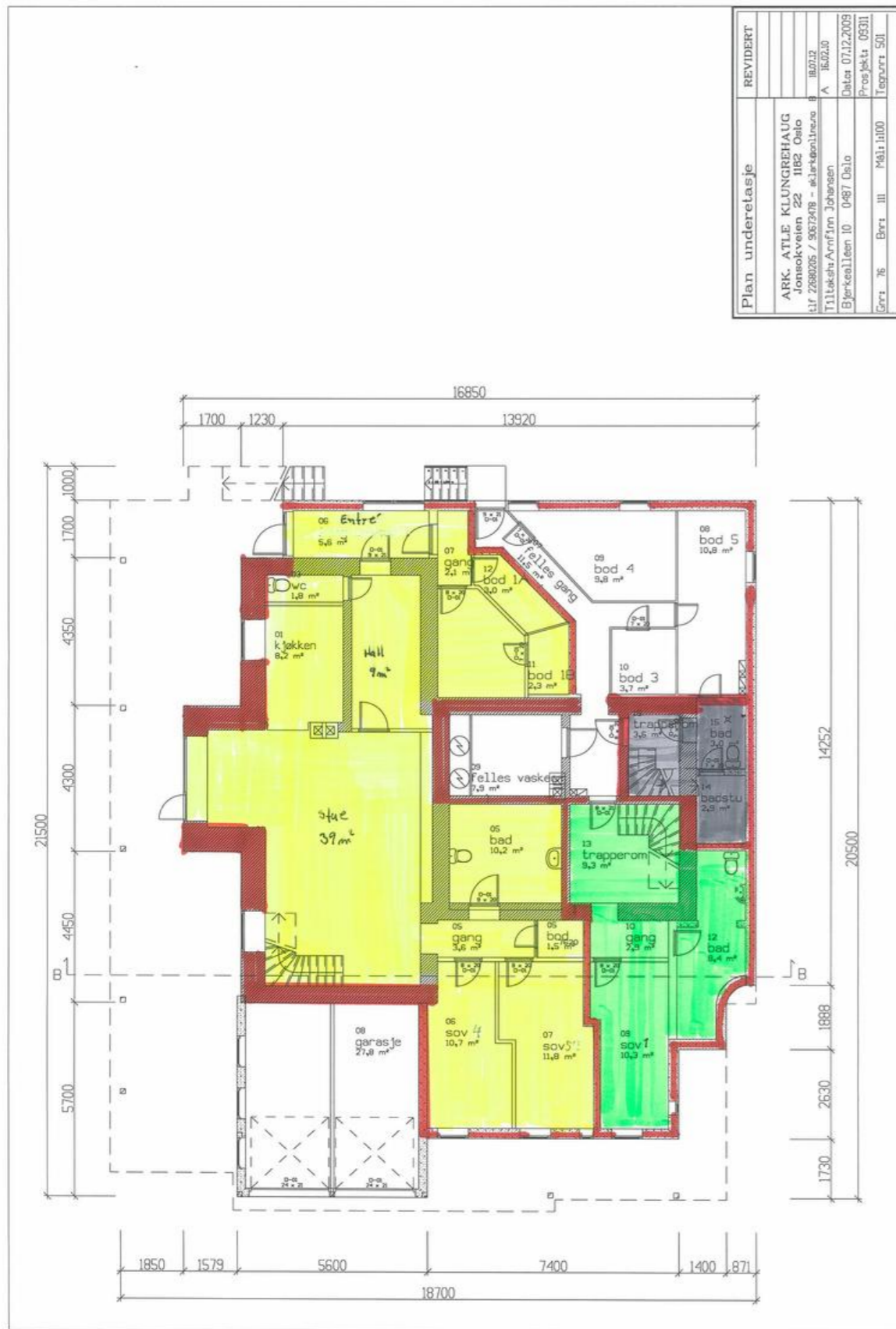
Dato: 27.5.1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

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



G.nr. 76	B.nr. 111	L. nr. 1
Tomt nr.		Dat. 28/11-50
Parsell nr.		Antall bilag
Bilag nr.		

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ekspedisjons-dokument

angående *Inndring av bad i 2. etasje.*

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
<i>Han Peary Bjornstall</i>	<i>Hors</i>	MATERIAL - ATELSE Foreligger <i>dat 28/11 50</i>
<i>Bjerkealléen 10 Hors</i>	Tomt nr. <i>10</i> til <i>Bjerkealléen</i>	Murm. Thor Hoff, Grefsen veien 14, Oslo. Skr. sendt 8/5-51. EB.
Anmelder: <i>-ds.-</i>	Sendt vegsjefen:	Bebygget areal:
	Retur:	1. etasje.
	Gebyr:	2. etasje.
	Tillatt påvist:	Garasje:
	Ferdigattest:	Uthus:
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Fasaderåd:
adr. _____		Brannsjef:
	Vegsjef: (ang. veg)	Helseråd:
	Brannsjef:	Regl. vesen:
	Kloakkvesenet:	

Ansatt 2/12/50 A

§ 14 innsk.

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 710-1920
Bilag 1

Akers Bygningsvesen
 G.nr. 76 B.nr. III
 Kartblad
 Bilag nr. 1

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaanningsthus

paa gr.-nr. 76 br.nr. III Urepen

tomt nr. 10 til gate nr. Sjuehølle

Eier: Nyholm Albert Larsen

Ansvarshavende: Albert Larsen Tømmern. Vdr. Jensen

Indlevert 12^{te} juli 1920 Attestert 21-7-1923

REGULERINGSCHEFEN
 590-1920
 AKER

Oversendes hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemærke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 14 juli 1920
for bygningschefen R. Solberg

446/20 (ikke at bemærke)

Akers bygningschefs kontor, den 15 juli 1920
Hj. Thorsen

590-B. Tilbakesendes hr. bygningschefen, idet beliggenheden grotkjendes som med rødt angit paa situationsskizzen. Beliggenheden skal paavises i marken av Opmaalingevæsenet. X

Klæningsbestemmelser og forskrifter

G.nr. 76	B.nr. III
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKERS KOMMUNE

BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 3494.1926
Dat. 24-8-26
Antal bilag 3

utspelt

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende tilbygning til vaanningsthus

Tomt nr. 10 Urepen

Eier: Albert Larsen

Ansvarshavende: Tømmern. Adv. Jensen

Indlevert 12^{te} juli 1920 Attestert 21-7-1923

Akers Helse-raads stempel
AKER HELSERAAD
 JOURNAL NO. 2
 19 27

Sted: Urepen

Parcel nr.: _____

av _____

Tomt nr.: 10

til Bjerkealleen

Anmelder: Vdr. Jensen

adr. Torvbakgaten 12^{IV}

Vei 10/6-1927

Akers Reguleringsvæsenets stempel

Veierklæring indkommet: 28/7-26

Gebyr: 6-1927 13/18 138/1927

Færdigattest: _____

Oversendes hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemærke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 1-4
3/8 26
Leif Samø



S-433

Regulering av et område på gnr. 79, bnr. 30. Nordre Åsen til sporvognshall, samt endret regulering av del av Storoveien,Oslo.

S-433 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.02.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195201380](#)


Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 84556

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



S-374

Reguleringsplan for Nordre Åsen, gnr. 79, bnr.5, Østre Aker, Oslo

Vedtaksdato: 07.06.1949

Vedtatt av: Forsynings og gjenreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter:


Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V121064, 14460, V040255, 68060

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-374

Vedtekter i forbindelse med bebyggelsesplan for Nordre Åsen, gnr.79, bnr.5.

- § 1. Alle blokker skal være av mur eller jernbetong. Garderober for idrettsanlegg og barnehage kan utføres i treverk.
- § 2. Blokkene bygges i 3 etasjer og innredes for beboelse. Hvor terrengets form gjør det rimelig, kan blokkenes underetasje utnyttas til butikker, kontorer eller beboelse. Blokkenes dybde skal være inntil 12 meter. Butikkblokk skal bygges i 2 etasjer og kan ha innredet loft over 2. etasje. Blokkene 1, 3 og 8 kan bygges i inntil 4 etasjer.
- § 3. Alle tak utformes som sadeltak med samme takvinkel. Oppbygg eller tilbaketrunkne etasjer tillates ikke.
- § 4. Det tillates ikke satt opp gjerder rundt blokkbebyggelsen.
- § 5. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendige oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
- § 6. Det oppsettes fellesantenneanlegg for hver bygningsblokk.
- § 7. Utvendige søppelkasser tillates ikke.
- § 8. Bebyggelsen skal gis en samstemt material- og fargebehandling som skal godkjennes av bygningskontrollen.
- § 9. Det utarbeides parkplan i målestokk 1:500, og nødvendige beplantningsplaner i målestokk 1:200 for anlegget som skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av hagebrukskontoret. Tørkeplasser innpasses i planene.
- § 10. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
- § 11. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitut å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- § 12. Unntak fra disse vedtekters punkt 1 - 4 og 6 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygnings vedtekter for Aker.

S-374.doc

Side 2 av 2

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bjerkealléen 10C, 0487 Oslo. Gnr. 76, bnr. 111, snr. 4 i Sameiet Bjerkealléen 10, oppdragsnr.: 87260001
Megler: Caroline Ringså Ask, mobil: 93 41 16 02, e-post: cr@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Caroline Ringså Ask

Daglig leder / Partner / Megler

MNEF

93 41 16 02

cr@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no