PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BRATTBAKKEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Brattbakken 6, 1177 OSLO

OSLO kommune

gnr. 197, bnr. 555

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 30.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26116 **Eiendomsverdi ref nr:** FG3405

Autorisert foretak: M-Takst AS

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.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

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

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 3 plan med innredet kjeller med bærende konstruksjoner i både betong og tre. Gulv på grunn og grunnmur med støpte betong. Utvendige fasader er kledd med både panel og teglstein. Boligen er utført med flat takkonstruksjon.

–

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsmessige prinsipper i boligen som blant annet isolasjon mm fraviker dagens krav.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Rekkehus - Byggeår: 1978

INNVENDIG Gå til side

Boligen har hovedsakelig små stavs parkett i oppholdsrom. Det er lyse storformat marmorfliser i entré og lyse 60x60cm fliser i kjellerbod.
Malte slette vegg- og takflater. Både innfelte og utenpåliggende spotter i flere oppholdsrom.
Det er gulvvarme/varmefolie i både 1. og 2. etasje.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,36 m2, takhøyden i kjellerstue er målt til ca 2,13 m2 og takhøyden i trappegang 2. etasje er målt til ca 2,35 m.

VÅTROM Gå til side

Delvis flislagt bad med dusjnisje, innmurt badekar, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Bad pusset opp i 2024 av AM Bygg. Selger innehar dokumentasjon på oppussing som er lastet opp på Boligmappa.no. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

Vaskerom med malte slette flater, flislagt gulv med varmekabler, benkeskap med benkeplate og utslagskum samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

–

Vaskerom pusset opp i 2026 av Vister Bygg AS. Selger innehar dokumentasjon på oppussing som er lastet opp på Boligmappa.no. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Rom med sluk skal vurderes som våtrom og det er særlig bruken av rommet som er viktig. Vaskerommet er tiltenkt som vaskerom og det vil derfor ikke være forbruksvann som må renne til sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Nordiska Kök med mørke fronter, innredning på to sider, kjøkken øy og overskap med benkebelysning. Benkeplate, vask og backsplash plate i lys marmor. Ett-greps armatur i mørkt børstet stål. Integrerte hvitevarer fra Gaggenau som oppvaskmaskin, platetopp med integrert avtrekk, stekeovn og micro i høyskap samt dobbelt kjøleskap med fryser fra Fisher & Paykel.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med malte slette veggflater og malt takflate med utenpåliggende spotter samt lys marmor fliser på gulvet.
Veggmontert servant med ett-greps armatur.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i boligen.
Vannfordelerskap er plassert både på vaskerom og bad.
Synlig avløpsrør i plast.
Stakeluk i uinnredet rom.
Boligens ventilasjonsprinsipp er tilluft via ventiler og mekanisk avtrekk.
Varmepumpe på soverommet.
Det er montert vannstopper under kjøkkenvask og i rom med varmtvannstank.
Varmtvannstank av typen Høiax Connected Expand 300 fra 2024 er plassert i bodrom i kjeller.
Sikringsskap plassert på vaskerommet.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Alt av lysstrying og elektrisk gulvvarme er tilkoblet smarthus fra Plejd.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

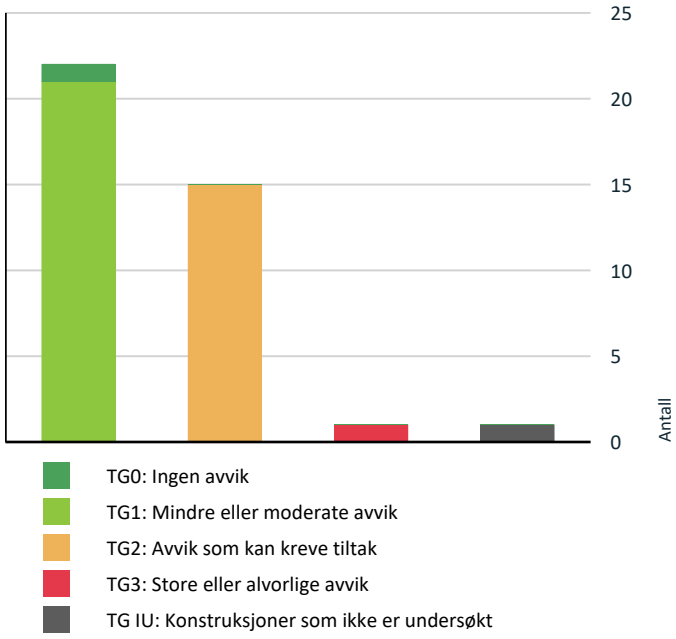
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kjelleretasje er bygget om noe, hvor det er revet lettvegger for flytting og utvidelse av vaskerom. Slike tiltak kan utløse søknad hos kommunen.
Yttervegg ved spisestue er flyttet noe utover, og selger opplyser at dette ikke vil utløse søknad hos kommunen.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

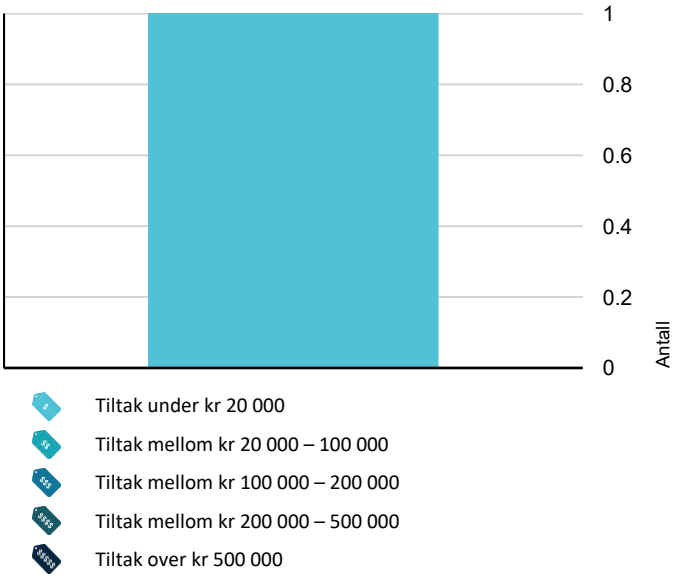
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at boligen har mange tekniske løsninger for både elektro og vvs - undertegnede har begrenset kunnskap om slike installasjoner så det anbefales at selger eller fagkyndige kontaktes ved spørsmål om systemer og hvordan disse fungerer.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Alternativ planskisse med område ikke utgravd er etter ønske fra selger.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer - 2**	Gå til side
!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1978

Standard
Boligen innehar god standard generelt.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takene er tekket med papp/foliemembran.

–

Ukjent alder på bygningsdel.
Tak på hoveddel er befart fra stige og sekundær tak er befart fra taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Sluk på hovedtak.



Sluk på sekundærtak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takene har innvendige taknedløp og er derfor ikke videre undersøkt.
Ellers parapetbeslag i sort utførelse.

Tilstandsrapport

–

Borledning av takvann er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner av både betong og utfyllende bindingsverk.
Utvendige er fasader kledd med både stående kledning og spekkmurt teglstein.

–

Selger opplyser at deler av veggen i stuen ved de store vinduene er lektet ut og etterisolert samt at enkelte panelbord utvendig er skiftet.

Ukjent om eller hvordan isolering av ytterligere vegger er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
Lokal utbedring/utskiftning bør utføres på panel med skader.
Det bør ettermonteres musebånd i nedre kant av kledning der det er større glipper.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Flat takkonstruksjon i boligen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er avvik:

Vurderingen er derfor basert på begrenset informasjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller detaljløsninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flate tak er generelt mer utsatt for fuktproblematikk enn skrå tak, og er avhengige av korrekt oppbygning, tilstrekkelig fall og et tett tekke. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid, og utførelse av lufting.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige overflater, sluk og beslag for å redusere risiko for lekkasjer og fuktskader. Ved mistanke om avvik bør nærmere undersøkelser utføres.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass, produsert i 2010,13 og 24/25.
Det er ett vindu i kjeller samt på begge østvendte soverommene fra 2013.
Store fastvinduer på hovedsoverom fra 2010.

Tilstandsrapport

Store åpningsbare vinduer i stuen fra 2025 og vindu på bad fra 2024.
Vinduene er både inn- og utadslående.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1978 og 1993.
To induer med 2-lags glass datert 1978 i kjellerstue og 1993 på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist råte utvendig under beslag på det ene kjøkkenvinduet.
Det er registrert avvik på vinduer fra 1978 og 93 grunnet alder, harde tettepakninger, redusert funksjon og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring av råteskade. Det kan være fare for vanninntrenging og følgeskader som fuktskader i omkringliggende takkonstruksjon eller isolasjon samt at det er risiko for videre råteutvikling og forringelse av tilgrensende materialer.
Det må kunne påregnes normalt vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer fra 1978 og 93på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre med sidefelt med blyglass.
Døren er utadslående og utstyrt med selvlukker.

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.
Døren er utadslående.

Malt terrasseskyvedør med 3-lags isolerglass produsert i 2024.
Døren har utvendig screen/solavskjerming.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør og balkongdør har kort/liten gjenværende forventet brukstid.
Det er harde tettepakninger dører/karmer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av dør på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygd balkong i tre med beiset rekkverk og trelemmer på gulv.
Synlig papp/shingel under trelemmer.
Rekkverkshøyden er målt til ca 0,94 m.

Terrasse belagt med skifer og rekkverk i glass/smijern.
Rekkverkshøyden er målt til ca 0,26/67 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ukjent alder og utførelse på tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil kunne være risiko forbundet med ukjent alder på membran/tettesjikt på balkong og terrasse. Overvåk tettesjikt og membran jevnlig og utfør vedlikehold ved påvist skader eller slitasje som kan føre til lekkasjer.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp mellom terrasse og hage.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Trappen innehar normal elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må kunne forventes normalt vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig små stavs parkett i oppholdsrom. Det er lyse storformat marmorfliser i entré og lyse 60x60cm fliser i kjellerbod.
Malte slette vegg- og takflater. Både innfelte og utenpåliggende spotter i flere oppholdsrom.
Det er gulvvarme/varmefolie i både 1. og 2. etasje.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,36 m2, takhøyden i kjellerstue er målt til ca 2,13 m2 og takhøyden i trappegang 2. etasje er målt til ca 2,35 m.

–

Selger opplyser at det er isolert mellom barnerom med Tecsound lyddemping på vegger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre mellom 2. og 1. etasje samt betongelementer mellom 1. og kjelleretasje.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 5-10 mm per rom i 2. etasje, ca 5 mm i entré og ca 10 mm i stuen, ca 8 mm i kjellerstuen og ca 10 mm i den minste kjellerboden. Øvrige rom er ikke målt.

–

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Teglsteinspipe fra byggeår.
Plassmurte åpne peiser i både stue og kjellerstue.
Det er montert vifte på topp av pipehatt.
Pipe er kledd med beslag over tak.
Sotluker er plassert i kott under trapp.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe, det kan derfor ikke utelukkes piperehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan vurderes kamera inspeksjon av innvendige pipeløp for avdekke evt behov for piperehablitering.
Det bør undersøkes om det er lenge siden pipeløp ble feid av feier.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

De fleste rommene i kjeller er under terreng.
Det er utført overflatesøk på vegg i bod under entré. Det ble påvist mindre forhøyede fuktverdier som må settes i sammenheng med byggets oppbygning og at det nylig er drenert på husets østre side.

–

Det bør overvåkes jevnlig for kartlegge om redrenring av boligen har god effekt mot fukt i kjellerrom.



Krypkjeller

Beskrivelse

Selger opplyser at det ikke er krypkjeller, men at det er rom under terrasse uten tilkomst.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp over begge etasjer.
Det er påmontert trappefornyere på alle trinn.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalte slette innerdører.
Skyvedører til flere rom.
Dempelist på karm til barnesoverom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ett rom i kjeller som fremstår som uferdig. Her er det åpne vegger og rørføringer.
Det må forventes ferdigstillelse av hele rommet.

–

Rommet er kun beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Delvis flislagt bad med dusjnisje, innmurt badekar, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Bad pusset opp i 2024 av AM Bygg. Selger innehar dokumentasjon på oppussing som er lastet opp på Boligmappa.no. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggflater med både marmorfliser og malte slette flater.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Marmorfliser på gulvet.

–

Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er 24 mm, noe som er marginalt mindre enn dagens anbefalte (preakseptert) 25 mm, men innenfor tolleransekrav.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrist er plassert i dusjsonen.
Dokumentert bruk av sveisemembran på gulvet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med innebygget armatur, og hånd- og takdusj.
Innemygget badekar med innebygget armatur, og kran og hånddusj.
Veggmontert servantskap med vask og benkeplate i marmor samt ett-greps armtur.
Alle araturer er av typen Fima fra Carlo Frattini.
Innebygget sisterne med veggheng toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende ventilering av innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved innmuring av badekar bør det være god ventilering for å unngå fukt/kondens i lukket rom samt inspeksjonsmuligheter til sluk. Det bør anlegges ventil for ventilering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltakning mot våtsonen på badet fra tilstøtende rom da badet er nylig pusset opp og vurderes derfor som unødig. Det kan likevel foretas hulltakning før garanti fra håndverker utløper for å undersøke etter fukt i konstruksjonen.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med malte slette flater, flislagt gulv med varmekabler, benkeskap med benkeplate og utslagskum samt opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

–

Vaskerom pusset opp i 2026 av Vister Bygg AS. Selger innehar dokumentasjon på oppussing som er lastet opp på Boligmappa.no. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Rom med sluk skal vurderes som våtrom og det er særlig bruken av rommet som er viktig. Vaskerommet er tiltenkt som vaskerom og det vil derfor ikke være forbruksvann som må renne til sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte slette vegg- og takflate.
Innfelte downlights.

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lyse 60x60cm fliser på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved banking på fliser er det påvist lyd som trolig tyder på bom/hulrom under fliser spesielt mot hjørner av fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

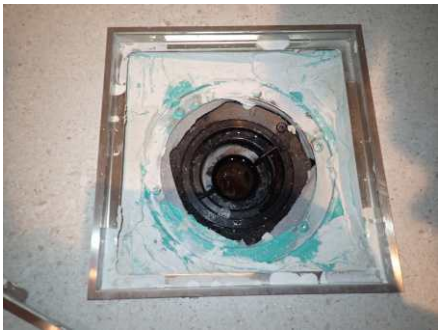
Det er registrert enkelte gulvfliser med indikasjon på bom (hulrom under flis). Forholdet kan tyde på redusert vedheft mellom flis og underlag. Det er ikke uvanlig at dette forekommer, og det trenger ikke nødvendigvis ha umiddelbar betydning for funksjon. Over tid kan det imidlertid være en risiko for sprekkdannelse eller at fliser løsner. Det anbefales å følge med utviklingen. Tiltak kan vurderes ved endring i tilstand, som sprekkdannelser eller løse fliser. Eventuell utbedring vil normalt innebære lokal reparasjon eller utskifting av berørte fliser.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås er plassert ved vannfordelerskap.
Dels synlig membran i sluk.



KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Benkeskap med heldekkende benkeplate og nedfelt vask og ett-greps armatur i krom.
Opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksvifte.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Nordiska Kök med mørke fronter, innredning på to sider, kjøkken øy og overskap med benkebelysning. Benkeplate, vask og backsplash plate i lys marmor. Ett-greps armatur i mørkt børstet stål. Integrerte hvitevarer fra Gaggenau som oppvaskmaskin, platetopp med integrert avtrekk, stekeovn og micro i høyskap samt dobbelt kjøleskap med fryser fra Fisher & Paykel.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet har kun kullfilter/omluft og ikke avtrekk ført ut av bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for kjøkkenavtrekk med kullfilter genereres automatisk med henvisning til gjeldende Norsk Standard 3600:2018. Ingen tiltak er nødvendig da avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder, men løsningen ansees som en enklere løsning enn avtrekk ført ut av bygget. Kullfilter bør skiftes med jevne mellomrom iht leverandørens anbefalinger.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte slette veggflater og malt takflate med utenpåliggende spotter samt lys marmor fliser på gulvet.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Veggmontert servant med ett-greps armatur.
Innebygget sisterne med vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har ingen ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Toalettrommet har ikke tilfredsstillende ventilasjon, og tiltak anbefales for å bedre innemiljø og redusere risiko for skader eller luktproblemer.
Selv om rommet kun inneholder toalett og ikke dusj/bad, skal det likevel være ventilasjon for å sikre nødvendig luftutskifting. Om mulig bør det monteres ventil/avtrekk til nærmeste sjakt eller liknende.

Kostnadsestimat er basert på montering av kanal igjennom vegg mot yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i boligen.
Vannfordelerskap er plassert både på vaskerom og bad.

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast og støpejern.
Stakeluk i uinnredet rom.

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.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjonsprinsipp er tilluft via ventiler og mekanisk avtrekk.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Varmepumpe på soverommet.
Det er montert vannstopper under kjøkkenvask og i rom med varmtvannstank.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank av typen Høiax Connected Expand 300 fra 2024 er plassert i bodrom i kjeller.



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på vaskerommet.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Alt av lysstrying og elektrisk gulvvarme er tilkoblet smarthus fra Plejd.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ikke svart opp av selger.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ikke svart opp av selger.

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

   Ikke svart opp av selger.

4. 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?
   Ikke svart opp av selger.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ikke svart opp av selger.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ikke svart opp av selger.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

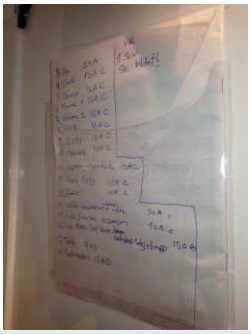
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. 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?
    Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

–

Kontroll av byggegrunn er ikke utført da dette krever større og mer omfattende undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Huset er drenert på nytt på nordsiden og mot nabo.
Ellers eldre drenering rundt huset.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent fundamenteringsprinsipp.
Gulv på grunn og grunnmur i betong.
Grunnmur er utvendig slemmet.

–

Grunn og fundamentering er ikke videre vurdert da dette krever større og mer omfattende undersøkelser samt at det vurderes til å være en del av borettslagets ansvar.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Huset er drenert på nytt og opparbeidet slik at det ikke er tilsig for overflatevann på husets østside.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent alder på garasje

Standard
Normal standard på garasje.

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjeplass i felles garasjerekke. Garasje oppført i bindingsverk utvendig kledd med panel. Fjernstyrt leddport. Gulvdekket er belagt med stein/betongheller. Stenderverk med gitter mellom enheter.

–

Garasjen er et tilleggsbygg og omfattes ikke av tilstandsrapporten.

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

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

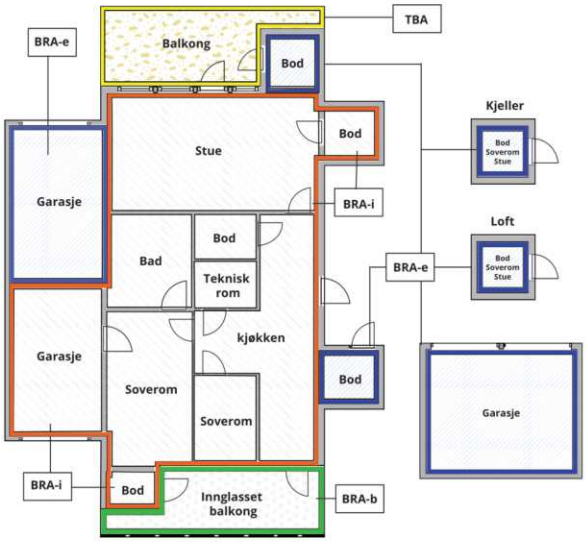
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	47			47	5
1. Etasje	65			65	15
Kjelleretasje	59			59	
SUM	**171**				**20**
SUM BRA	**171**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trappegang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue		
Kjelleretasje	Kjellerstue, bod, uinnredet kjellerrom, vaskerom, bod 2, teknisk rom		

Kommentar

Utgang til vestvendt balkong på ca 5,3 m2 fra hovedsoverom i 2. etasje.

Utgang til vestvendt terrasse på ca 15 m2 med adkomst fra både spisestue og svalgang.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Kjelleretasje er bygget om noe, hvor det er revet lettvegger for flytting og utvidelse av vaskerom. Slike tiltak kan utløse søknad hos kommunen.
Yttervegg ved spisestue er flyttet noe utover, og selger opplyser at dette ikke vil utløse søknad hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.4.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Ane Tullut og Anders Ottesen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	197	555		0	217.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brattbakken 6

Hjemmelshaver
Ottesen Anders, Tullut Ane Bjerknes

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over 3 plan med innredet kjelleretasje beliggende på Bekkelaget i Bydel Nordstrand.
Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Oslo med hovedsakelig rekkehus- og småhusbebyggelse. Området vurderes som rolig og familievennlig. Det er gangavstand til skole, barnehage og dagligvarehandel. God tilgang til kollektivtransport med forbindelse til sentrum. Nærliggende tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 217 m²

Tinglyste/andre forhold

Selger opplyser at det ikke foreligger hverken særlige eller tinglyste forhold på boligen

Parkeringsforhold

Det er en biloppstillingsplass i forkant av huset og en garasjeplass i felles garasjerekke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.04.2026	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	23.04.2026	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.04.2026	Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid. Se dokumentasjon for beskrivelse.	Gjennomgått		Nei
Boligmappa.no	28.04.2026	Dokumentasjon fra oppussing er lastet opp i boligmappa.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FG3405

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260054
Addresse	Brattbakken 6		
Postnr.	1177	Sted	OSLO
Selgers navn	Ane Bjerknes Tullut		
Selgers navn	Anders Ottesen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte boligen i mai 2023.

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Overtok boligen september 2023 og flyttet inn i juli 2024, så bodd der i to år og eid boligen i tre år.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If forsikring

Polise/avtalenr.:

4414504

Våtrom

Initialer selger:
A B
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Baderom totalrenovert i 2024 og vaskerom i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumenter viser til godkjent arbeid av våtrom. Se boligmappen for utfyllende informasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sveisemembran og smøremembran på baderom i 2. Etasje og smøremenbran på vaskerom i kjeller.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk satt inn i begge våtrom.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye varmekabler og kurser på bad og vaskerom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter viser til godkjent arbeid av elektrisk anlegg. Se boligmappen for samsvarserklæring og sluttrapport samt annen dokumentasjon.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt vann-avløp og rørsystem i hele boligen. Utført i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Godkjent arbeid utført av rørlegger. Se boligmappen for dokumentasjon på utført arbeid.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Inngangsdør har litt skjevhet som gjør at luft trenger lettere inn. Vinduer på kjøkken, to vinduer i kjeller og balkong dør er av eldre årgang og mindre tette en dagens standard.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vinduer i stue, terrassedør og vindu på baderom i 2.etasje er byttet ut i 2024-2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utskiftning av vinduer og dører er utført av snekker firma. Se boligmappen for dokumentasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny drenering og isolering av mur på forsiden av huset i 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på utført arbeid som beskrevet.

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Kjeller har blitt totalrenovert i perioden 2025-26. Ny planløsning og lettvegger satt opp. Tak lektet ned med spotter. Slette og malte flater på vegg og tak. På gulv er det lagt parkett og flis. Rør og elektrisk er nytt og utført av fagfolk.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt elektrisk anlegg i hele huset. Mesteparten utført i 2024 og resterende i 2026 med sluttrapport.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Arbeid utført av elektriker. Se boligmappen for samsvarserklæring og sluttrapport samt annen dokumentasjon.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elektriker utførte kontroll og sluttrapport på arbeidet som er gjort i huset.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er installert varmepumpe på soverom i 2. Etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura på kjøp og montering av varmepumpe.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

I 1. etasje har en yttervegg ved spisestue flyttet 60 cm under overbygd tak og terrassedør har blitt satt inn der det var to vinduer. I 2. Etasje på baderom er et av vinduene blitt tettet igjen og det andre vinduet er erstattet med større vindu.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Midlertidige arbeider i nærområdet pågår.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

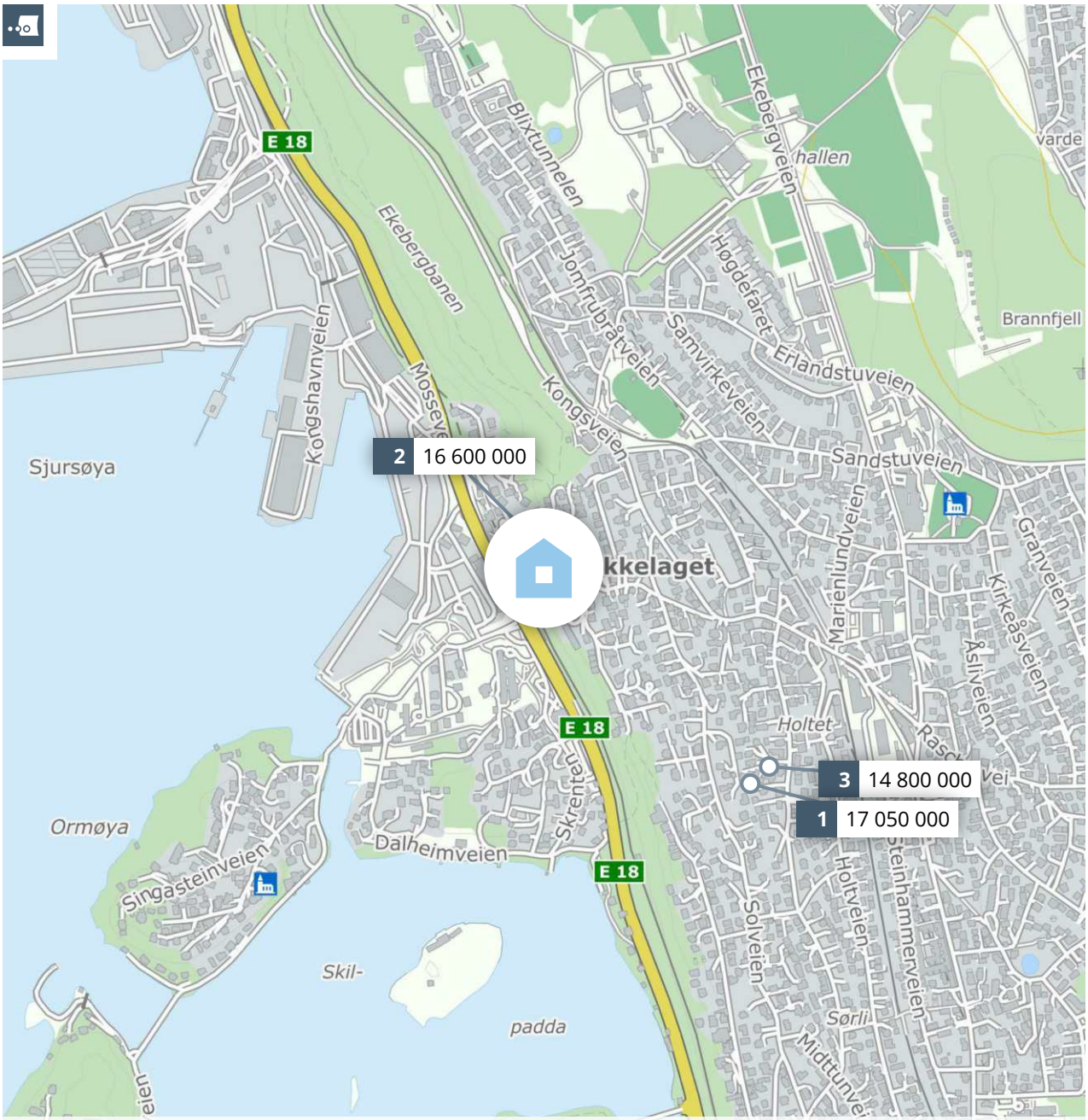
Dato 30.04.2026

Signert av *Ane Bjerknes Tullut*

Signert av *Anders Ottesen*

Initialer selger:
A B
A O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

BRATTBAKKEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 04.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brattbakken 6, 1177 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 197 BNR 555 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NEDRE BEKKELAGET

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	93 567
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	171 m²	13 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Tomt						217 m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	0

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Pareliusveien 13 J 177 m² 2001 689 m² 4 sov	29.09.2023	16 950 000	**17 050 000**	0	17 050 000	**96 328**
2 Bekkelagsveien 6 B 185 m² 1981 609 m² 4 sov	06.11.2025	16 900 000	**16 600 000**	0	16 600 000	**89 730**
3 Pareliusveien 15 C 168 m² 1977 647 m² 4 sov	21.08.2023	14 800 000	**14 800 000**	0	14 800 000	**88 095**

Lekker kjedet enebolig med vidstrakt fjordutsikt, beliggende i et svært attraktivt og rolig villaområde på Bekkelaget i bydel Nordstrand. Boligen fremstår som tilnærmet ny etter totaloppgradering, med gjennomgående høy standard, påkostede materialvalg og en moderne planløsning tilpasset dagens og fremtidens behov.

Boligen går over tre plan og byr på flotte oppholdsrom, flere uteplasser, fantastisk utsikt og solforhold fra morgen til sen kveld. Møbelsnekret kjøkken med integrerte hvitevarer av høy kvalitet, nye rør- og elektriske anlegg, drenert tomt (2025) og oppgradert uteområde gir en trygg og komfortabel bolig med lave fremtidige vedlikeholdsbehov.

Her bor du tilbaketrukket, men samtidig med kort vei til kollektivtransport, sjøen og populære bademuligheter - kun ca. 900 meter unna. En sjelden mulighet i et ettertraktet område.

Oppgradering gjort:

- Endret planløsning
- Satt opp nye vegger og dører i alle etasjer
- Avrettet gulv i alle etasjer
- Ny parkett med varmefolie i 1. etasje og 2. etasje
- Varmekabler og fliser i entré
- Nytt røropplegg og elektrisk i hele huset
- Satt opp ett gjestetoalett i entré med varmekabler og fliser
- Nye vinduer i stuen (3 stk), ny skyvedør fra spisestue og vindu på baderom i 2. Etasje
- Zip screen på stuevinduer og terrassedøren i spisestuen
- Oppgradering av peis i 1. etasje (ikke satt i ny innsats)
- Nytt kjøkken (nye hvitevarer mm)
- Nye trapper- både opp i 2. etasje og ned til kjeller
- Nytt baderom i 2. etasje (sveisemembran, varmekabler, innebygde armaturer, dusj, toalett og innebygd badekar mm)

- Lydisolering av barnerom i 2. etasje med lydplater
- Nye garderober i alle etasjer
- Installert radon-utsug i kjeller
- Nytt vaskerom (ny varmtvannsbereder mm)
- Ny bod med fliser til opplagring i kjeller
- Opplegg for ekstra bad i kjeller (klargjort med rør og avløp)
- Yttervegg lektet ut (sjøsiden)
- Installert aircondition i 2. etasje
- Drenert på forsiden av huset
- Satt opp støttemur, anlagt ny hage og parkering på forsiden av huset

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.04.2023	04.05.2023	29.08.2023	11 500 000	11 800 000	0	11 800 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Betydelig oppusset

Eneboliger til salgs i 1177 OSLO nå

2
eneboliger til salgs

26.7M
26.0M
25 000 000 Prisantydning i snitt
23.9M
23.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
130
dager

Eneboliger solgt i 1177 OSLO siste 12 mnd

13
eneboliger solgt

15.7M
15.6M
15 542 000 Salgspris i snitt
15 467 000 Prisantydning i snitt
15.4M
15.3M

Solgt i snitt i løpet av
83
dager

for 1.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

93 567 Brattbakken 6 Totalpris 16 000 000

74 219 Grunnkrets i snitt siste 12 mnd

72 574 Nordstrand bydel i snitt siste 12 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Brattbakken 6
Postnummer	1177
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	555
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80793200
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8bebd3ce-13c9-4505-9e0a-b9d9b248fa74
Dato	20.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	172
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brattbakken 6
Postnr/Sted: 1177 OSLO
Bolignr: H0101
Dato: 20.04.2023 14:49:09
Energimerkenr: 8bebd3ce-13c9-4505-9e0a-b9d9b248fa74

Gårdsnr: 197
Bruksnr: 555
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80793200

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Oslo

Utskriftsdato: 30.04.2026

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.

Oslo

Utskriftsdato: 30.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-197/555 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Brattbakken 6 1177 OSLO
Fakturamottaker:	Ottesen Anders Brattbakken 6 1177 OSLO
Eiernavn:	Ottesen Anders

Kommunale avgifter	NOK 24 129,42
Eiendomsskatt	NOK 4 397,00
Totalt	NOK 28 526,42

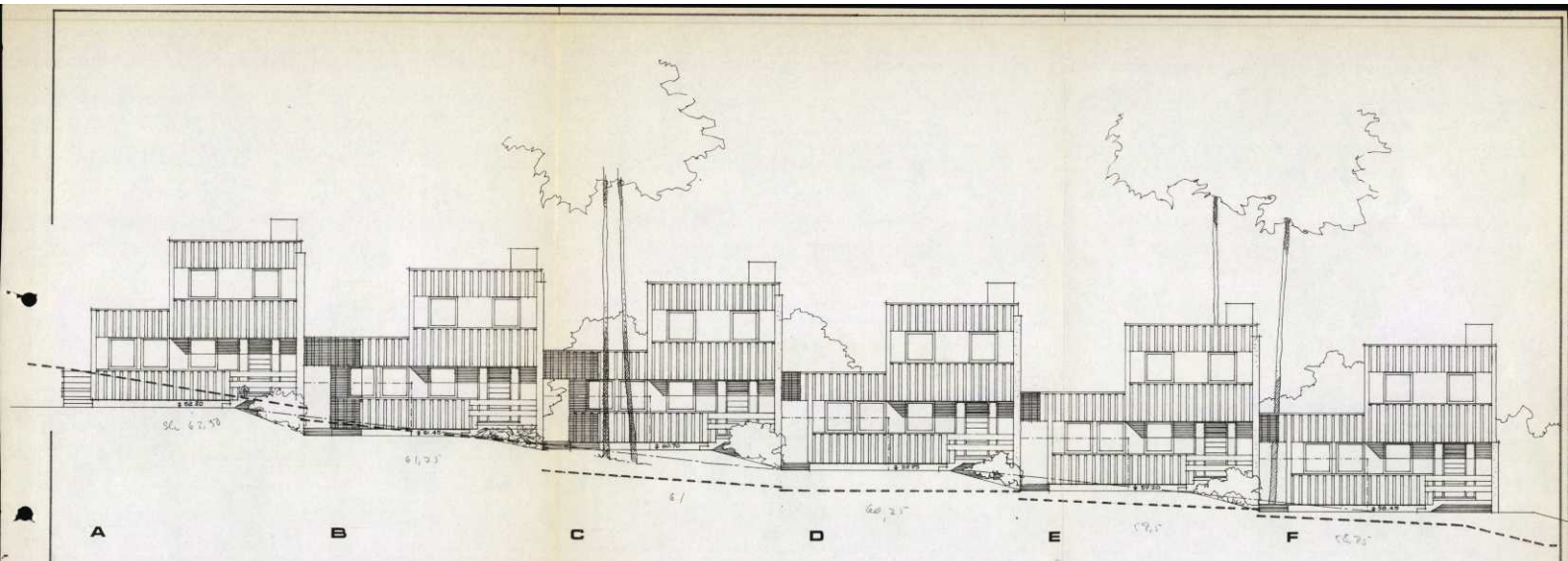
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**7 147,75**	**0,00**	26040000058114031	12077629	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**7 147,75**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	4 397,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	15 680,88
Renter	29,00
Totale avgifter	**28 526,42**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



BEKKELAGSVN. 10

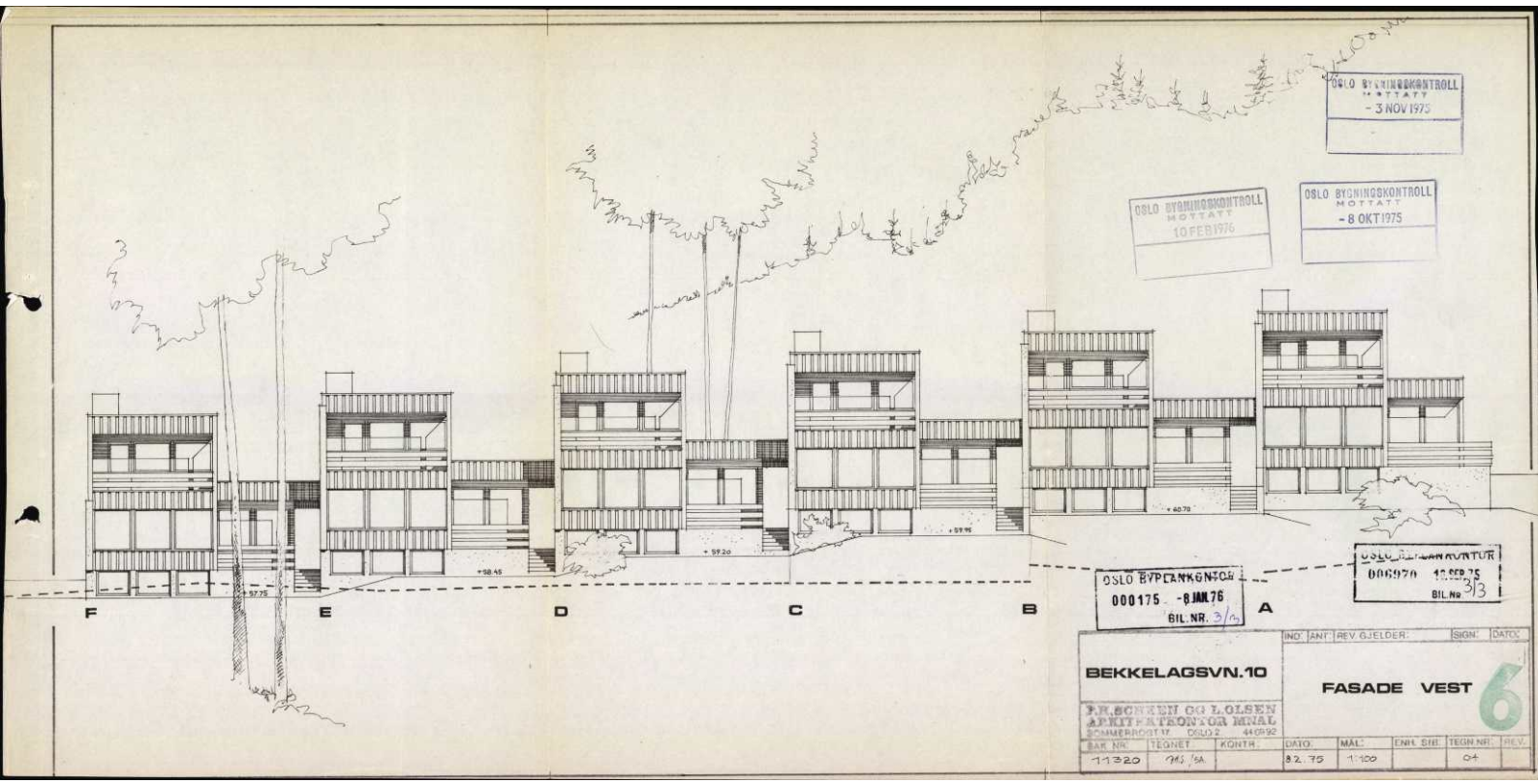
FASADE ØST

5

IND.	ANT.	REV. GJELDER:	SIGN.	DATO:

FR. SCHEEN OG Y. OLSEN
ARKITEKTKONTOR A/S
SOMMERROGT. 11 OSLO 2 44 09 22

SAK NR.	TEGNET:	KONTR.	DATO:	MÅL:	ENH. BIB.	TEGN NR.	REV.
1132.0	PES/SA.		8.2.73	1:100		05	



OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 3 NOV 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 10 FEB 1976

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 8 OKT 1975

OSLO BYPLANKONTOR 000175 - 8 JAN 76 BIL. NR. 3/a

OSLO BYPLANKONTOR 006970 12 SEP 75 BIL. Nr 3/3

INO	ANT	REV. GJELDER:	SIGN:	DATO:

BEKKELAGSVN. 10

FASADE VEST

6

FR. SCHEEN OG L. OLSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
SOMMERROGT 17 OSLO 2 44 09 92

BAK. NR.	TEGNET	KONTR.	DATO:	MÅL:	ENHL. SYST.	TEGN. NR.:	REV.
11320	TMS/SA		8.2.75	1:100		04	

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
13 JAN 1978
Oddby.

BEKKELAGSVEIEN 10.

Entreprenør
BJØRN HAGEN & SØNN A.S
Idrettsvn. 7,
Ski.

6nr. 197/25 Journ. 75/405.

STATISKE BEREGNINGER

Bærebjelke - limtre L 400 - under yttervegg i 2.etg.
NS 446.

l = 250cm h = 30cm b = 9cm W = 1350cm^3 I = 20250cm^4 = 130kp/cm^2

Snelast	200kp/m^2	Nyttelast gulv	150kp/m^2
Egenvekt tak	100 "	Egenvekt "	60 "
	300kp/m^2		210kp/m^2

Belastning på bjelke:

Fra tak:	$300 \times \left(\frac{2,7 + 4,8}{2}\right)$	= 1125kp/m
" gulv:	$210 \times \frac{3,6}{2}$	= 380 "
" vegg:		= 175 "
	q	= 1680kp/m

Nedbøyning: $f = \frac{250}{300} = 0,83$cm tillatt.

Kontroll: I nødv. $= \frac{5 \times 1680 \times 2,5 \times 250^3}{385 \times 110000 \times 0,83} = 9335\text{cm}^4$ 20250cm^4 ok

M opptr. $= \frac{1680 \times 2,5^2}{8} = 1313$kpm

M till. = 130 x 1350 = 1755kpm M opptr. ok

Beregningene viser at den valgte bjelkedimensjon er tilfredsstillende.

ARKIVEKSEMPLAR

Henrik W Klohs
siviling. MNIF

Ski, ~~den 12.~~ januar 1978.
Nybrottvn. 21.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 25/1 - 1978
J. Oddby.

Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

BYGGHERRE:
A/S BEKKELAGSVEIEN 10,
c/o HAGEN & EIDSVOLD A/S
IDRETTSVEIEN 7,
1400 SKI.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 DES 1976

BOLIGER - BEKKELAGSVEIEN 10.

TAKKONSTRUKSJON

ARKIVEKSEMPLAR

STATISKE BEREGNINGER

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 17 / 1 - 1976
S. Odderberg.
Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

Ski, den 15. des. 1976.

Henrik W. Klokk
siviling. M.N.I.F.

TAKKONSTRUKSJON

Spesifikasjoner: Flatt tak - papptekking
Trebjelkelag - 73 mm × 223 mm c600 mm
Spennvidde - L = 4800 mm.
Trevirke - T300. E = 90 000
NS 446.

Belastninger: Snølast 200 kp/m²
Egenvekt tak 60 "
$q_1 = 260$ kp/m²

Belastning på bjelke: $q_2 = 260 \times 0{,}6 = 156$ kp/lm.

$I_x = \frac{7{,}3 \times 22{,}3^3}{12} = 6746$ cm⁴, $W = \frac{7{,}3 \cdot 22{,}3^2}{6} = 605$ cm³

Max. opptr. nedbøyning:

$$f_{oppth.} = \frac{5 \times 156 \times 4{,}8 \times 480^3}{384 \times 90000 \times 6746} = \frac{5 \times 1{,}56 \times 4{,}8^4 \times 10^8}{38{,}4 \times 9 \times 6{,}746 \times 10^8} = 1{,}78 \text{ cm}.$$

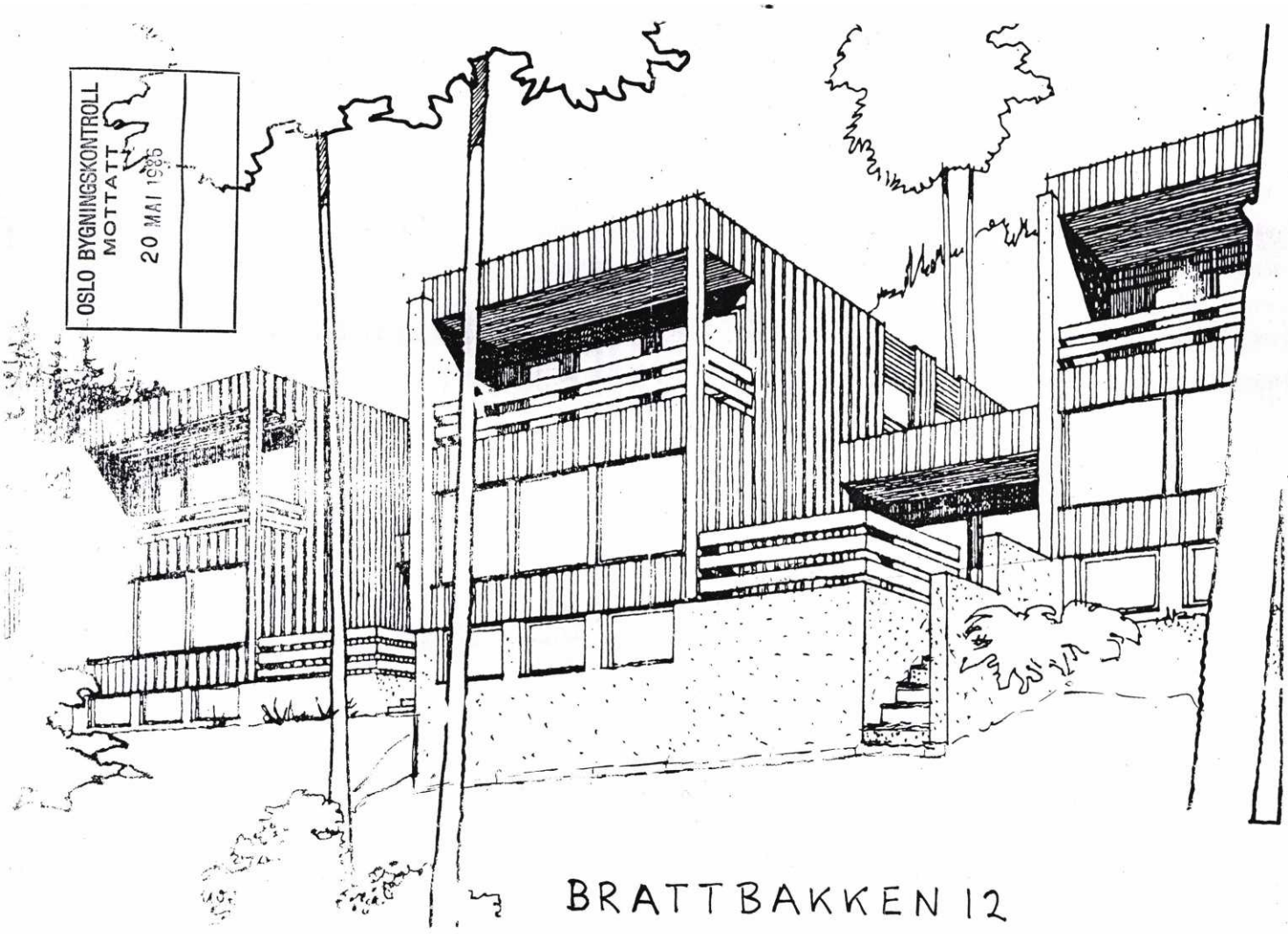
Max. till. nedbøyning: $f_{till} = \frac{480}{300} = 1{,}6$ cm ~ fopptr. o.k.

Kontroll av oppth. spenninger:

$$M_o = \frac{156 \times 4{,}8^2}{8} = 450 \text{ kp m}$$

$$\sigma_{oppth.} = \frac{45000}{605} = 74{,}4 \text{ kp/cm} < \sigma_{till} \quad \text{o.k.}$$

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 MAI 1995



BRATTBAKKEN 12

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: 197/25 rekke A+B+C+D+E+F av bnr. 11 Bekkelagsveien 10	Journalnr.: 75/405	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-
Arbeidets art: Rekkehus	Innlevert: 13.2.75.	
Bygningens art:		
Byggherre: A/S Bekkelagsveien 10 v/ adv. Arne Bennin, Universitetsgt. 22/24, Oslo 1.		
Byggemelder: Ark.ene Scheen og Olsen, Sommerrogt. 17, Oslo 2.		

1	P/7/75	16		31		46		61		76		91							
2	"	17		32		47		62		77		92							
3	"	18		33		48		63		78		93							
4	"	19		34		49		64		79		94							
5	"	20		35		50		65		80		95							
6	"	21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene.

Oslo bygningskontroll 24/2-78 Gjellaug
Dato Signatur

Jnr. 75/405
Sendes oppmålingsvesenet 11/7-75

Gjelder Hus A, B skumplet 22/3-78
" " C 6/6-78

Send byggetilk. 11/1-77 K.D. 12.1.77 x yp

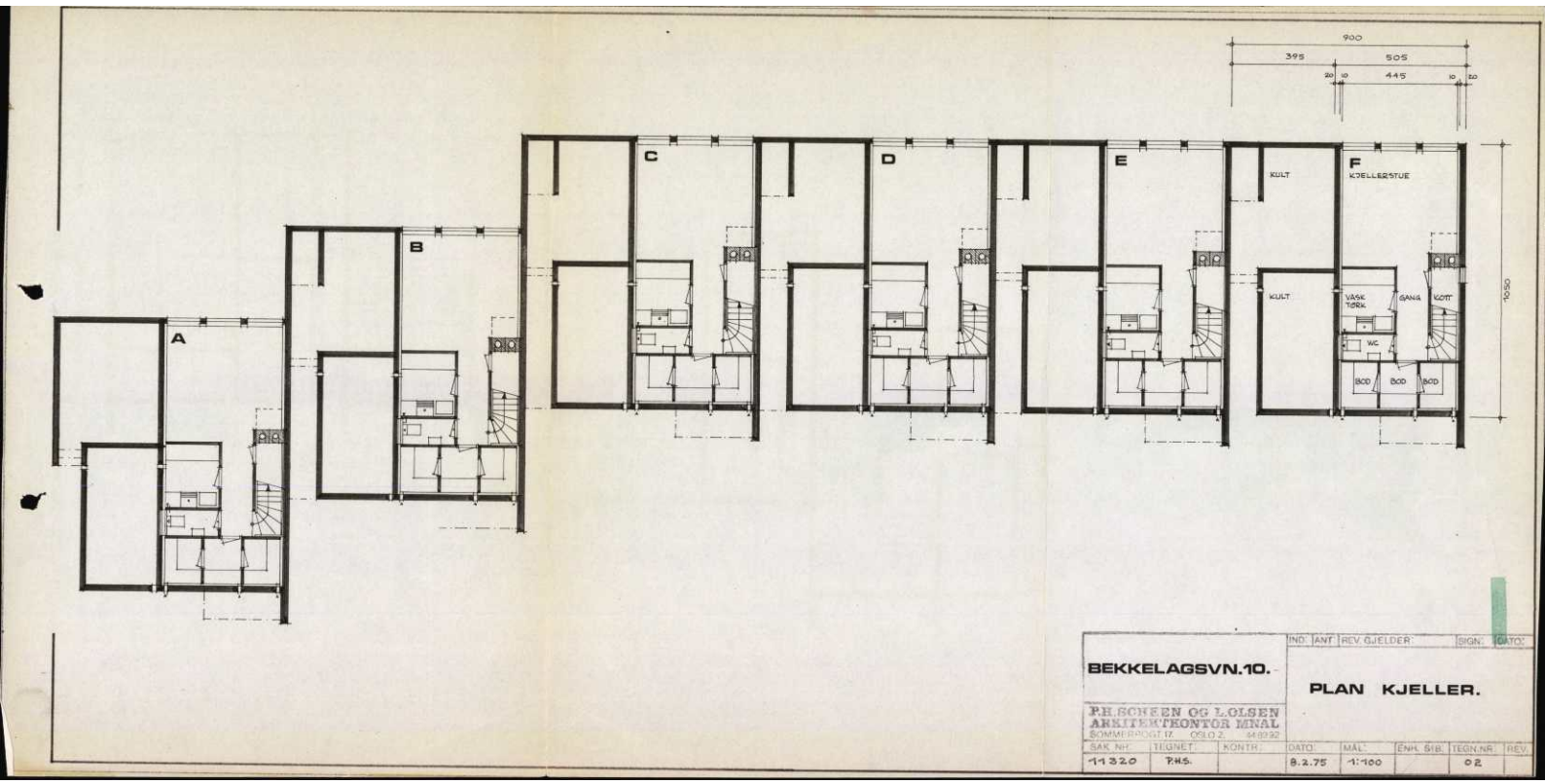
Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet 11/1-77 av SEK D.m.

Meldt SER 1. Melding 31-3-77. Ch. K. 2. Melding 24-2-78.

Bygget er ført opp i samsvar med tegningene. - hus E, D og F

Oslo bygningskontroll 4/8-78 S. 27/4-78 S.
Dato Signatur

Høyre 1061/76



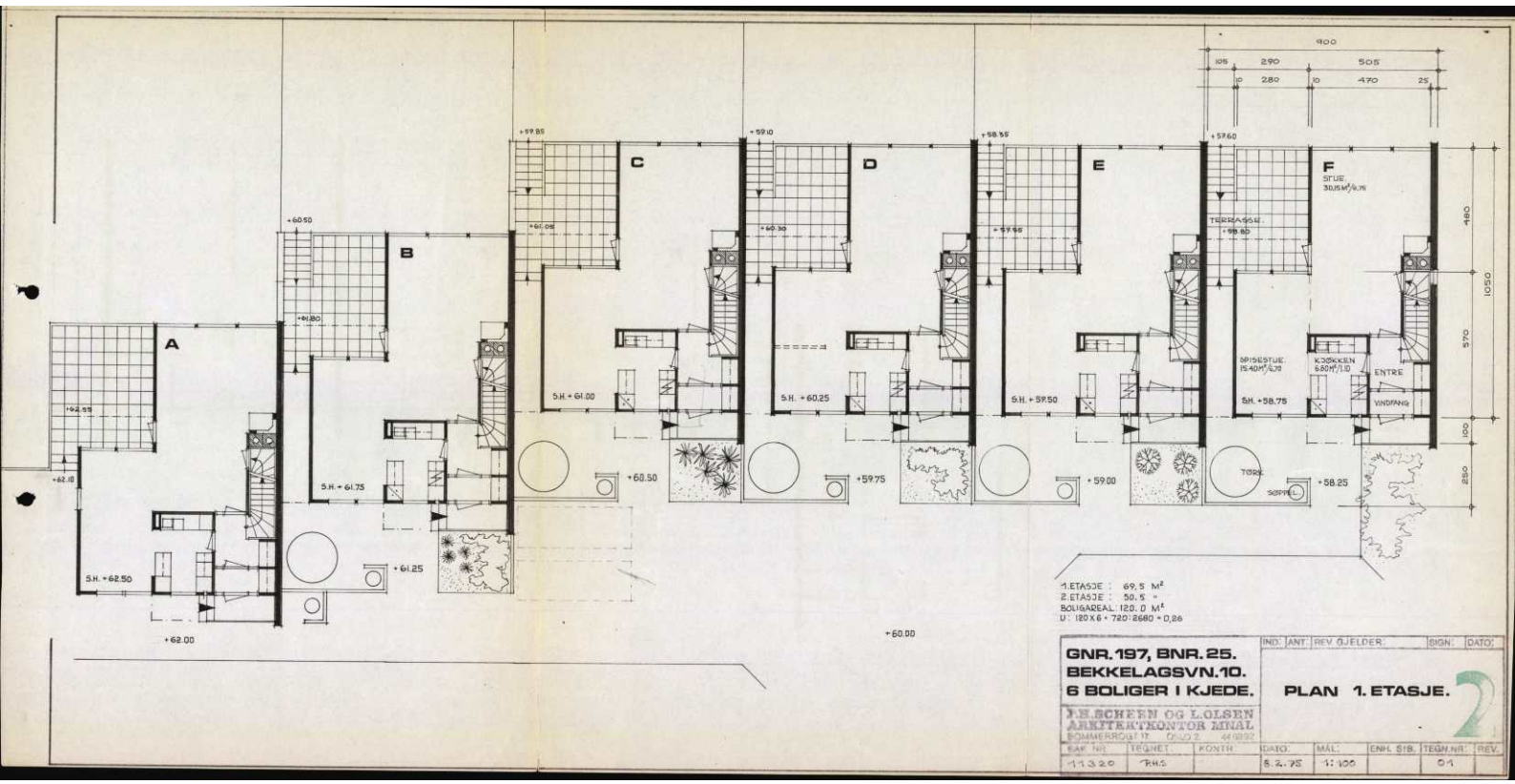
BEKKELAGSVN.10.

PLAN KJELLER.

IND.	ANT.	REV. GJELDER:	SIGN:	DATO:

P.H. SCHEEN OG L. OLSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
SOMMERROGT. 17. OSLO 2. 44 80 92

SAK. NR.	TEGNET:	KONTR:	DATO:	MÅL:	ENH. SIB.	TEGN. NR.	REV.
11320	P.H.S.		8.2.75	1:100		02	



1.ETASJE : 69,5 M²
2.ETASJE : 50,5 "
BOLIGAREAL: 120,0 M²
U: 120 X 6 + 720 : 2680 = 0,26

GNR. 197, BNR. 25.
BEKKELAGSVN. 10.
6 BOLIGER I KJEDE.

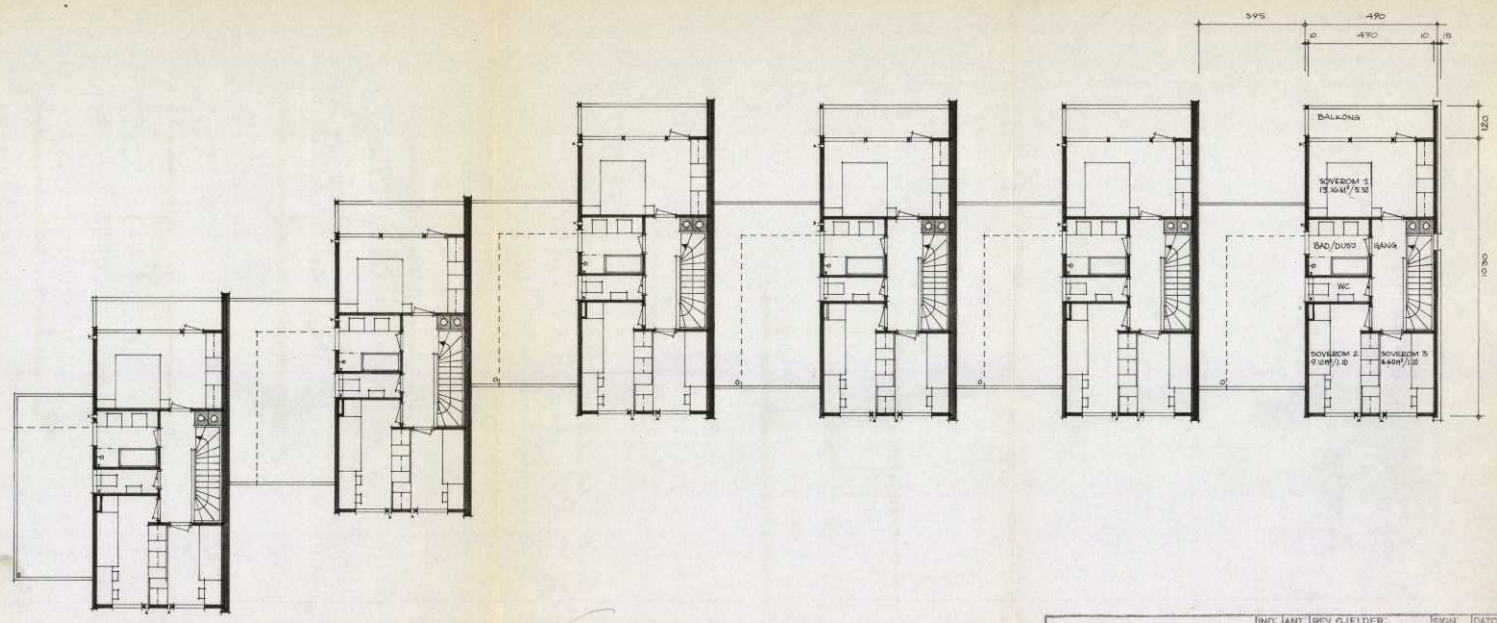
PLAN 1. ETASJE.

2

J.H. SCHEEN OG L. OLSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
SOMMERROGT 17 OSLO 2 41 69 22

IND.	ANT.	REV. GJELDER:	SIGN:	DATO:

SAK NR.	TEGNET:	KONTR:	DATO:	MÅL:	ENH. SIB.	TEGN.NR:	REV.
11320	RHS		5.2.75	1:100		01	



BEKKELAGSVN.10.

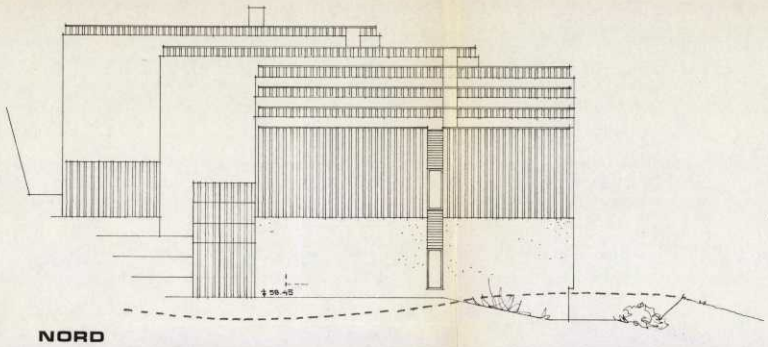
PLAN 2.ETASJE.

3

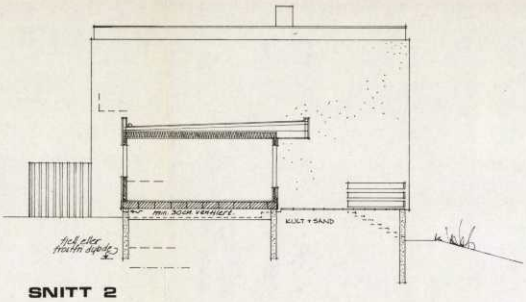
P.H.SCHEEN OG L.OLSEN
ARKITEKTKONTOR MNAL
SOMMERSETT 17 OSLO 2 44 09 92

IND.	ANT.	REV. GJELDER:	SIGN.	DATO:

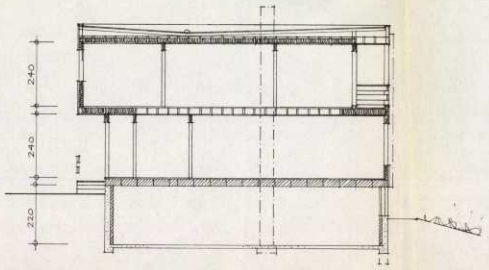
SAK NR.	TEGNET	KONTR.	DATO	MÅL	ENH. STR.	TEGN. NR.	REV.
11320	P.H.S.		8.2.75	1:100		03	



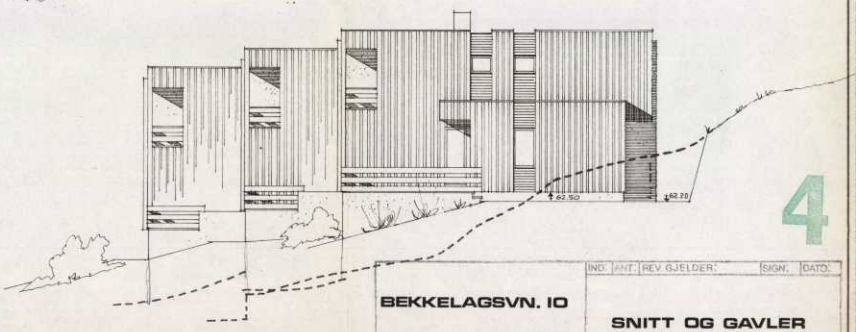
NORD



SNITT 2



SNITT 1



SYD

4

BEKKELAGSVN. 10			IND.	ANT.	REV. GJELDER:	SIGN.	DATO:
F.H. GOSSEN OG L. OLSEN ARKITEKTKONTOR MNAL SOMMERROGT. 16 OSLO 2 44 69 92			SNITT OG GAVLER				
SAK NR.	TEGNET:	KONTR.	DATO:	MÅL:	ENH. S18	TEGN. NR.	REV.
11320	TH/SA		82.75	1:100		06	

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: 197/25 rekke A+B+C+D+E+F av bnr. 11		Journalnr.: 75/405	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-
Arbeidets art: Bekkelagsveien 10 Rekkehus		Innlevert: 13.2.75.	
Bygningens art			
Byggherre: A/S Bekkelagsveien 10 v/ adv. Arne Bennin, Universitetsgt. 22/24, Oslo 1.			
Byggemelder: Ark.ene Scheen og Olsen, Sommerrogt. 17, Oslo 2.			

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

27 FEB. 1975

For bygningssjefen.

T. Amundsen.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet.~~

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~

Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden.~~

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 4 MAR 1975

Oslo veivesen, den 4/3 - 75

T. Olsen.

Skj. B-13. 2000. Andvord. 26401/72.

Bil. 4

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
26 MAI 1975

Saksbeh.:S.L.Larsen/GS.

2308/75. 61A.

DISPENSASJON FRA VEGLOVENS § 29 MED HENSYN TIL BYGGEAVSTAND FRA VEI
GNR.197 BNR. 25 BEKKELAGSVEIEN 10
REKKEHUS
BYPLANKONTORETS EKSP. AV 9.5.1975, JNR. 75/405.

Sendes med vedlegg til bygningskontrollen.

Det var under sterk tvil veivesenet fant å kunne godkjenne den foreslåtte avkjørsel til Brattbakken. Som det også fremgår av saken, er veien svært bratt,noe som spesielt om vinteren vil medføre store problemer.

Da Brattbakken er det eneste realistiske alternativ til atkomst, fant vi derfor å kunne godkjenne denne. Det naturlige kjøremønster vil være å benytte Ekebergveien - Kongsveien - Bekkelagsveien for kjøring til eiendommen, og Bekkelagsveien - Mosseveien for kjøring fra eiendommen.

Å legge garasjeanlegg under terreng med avkjørsel til Bekkelagsveien, vil medføre at garasjene må trekkes langt tilbake fra veien for å klare å svinge ut og inn. Det måtte også foretas større utsprengningsarbeider for å etablere tilfredsstillende siktforhold. Kostnadene ved dette alternativ vil bli så store at det bare av den grunn synes urealistisk.

Når det gjelder bebyggelsens plassering, gir vi dispensasjon fra veglovens § 29 slik at hus A kan plasseres i en avstand av 11 m. fra midt eksisterende Bekkelagsveien og 4 m. fra eksisterende mur mot Brattbakken. Garasjene er plassert så nær eksisterende Brattbakken at det vanskeliggjør en utvidelse av denne vei. Ved byggemelding av garasjeanlegget må disse trekkes min. 1,5 m. lenger vekk fra veien enn vist på vedlagte situasjonskart.

OSLO VEIVESEN, 23.mai 1975

B. Mathiesen

fm P.H. Ulstad
veisjef

B.E. Sæland

/B.E. Sæland
prosjekteringssjef

SLL

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bil. 5
Prog

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	197/25 rekke A+B+C+D+E+F av bnr. 11	Journal nr. 75/405	Tegn.nr. 1-2-3-4-5-6-
Arbeidets art	Bekkelagsveien 10 Rekkehus	Innlevert 13.2.75.	
Bygningens art			
Byggherre	A/S Bekkelagsveien 10 v/ adv. Arne Bennin, Universitetsgt. 22/24, Oslo		
Byggemelder	Ark.ene Scheen og Olsen, Sommergt. 17, Oslo 2.		

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 26 MAI 1975

Sendes byplankontoret. 27 FEB. 1975

Oslo bygningskontroll, den

LI/RS - J.nr. 1748/75 + 1902/75
Gnr. 197 bnr. 25, Bekkelagsvn. 10
Rekkehus
Bygningskontrollens eksp. av 27.2.75

OSLO BYPLANKONTOR 001748 28 FEB 75 Bil. NR. 1/14

Tilbakesendes bygningskontrollen via veivesenet.

Prosjektet har vært nøye vurdert hos oss blant annet gjennom konferanser med byggemelder og byggherre samt befaringer på stedet.

Utnyttelsesgraden overstiger noe det som er forutsatt i "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone", stadfestet 6.6.73, S-1860, men synes ikke urimelig i forhold til tomtas terreng og muligheter til tilfredstillende uteareal. Byplansjefen kan derfor i dette tilfellet dispensere fra de stadfestede reguleringsbestemmelsene med hensyn til utnyttelsesgraden. Det må være en forutsetning at mest mulig av tomtas naturlige vegetasjon søkes bevart.

Vedrørende atkomstspørsmålet bemerkes at det langs Bekkelagsveien går en høy mur og at terrenget ligger langt over veinivå. Atkomst fra Bekkelagsveien synes derfor meget vanskelig. Ifølge byggemelder har veivesenet akseptert den foreslåtte atkomst fra Brattbakken. En forutsetter at dette medfører riktighet, men ber allikevel veivesenet vurdere forholdene i henhold til naboenes bemerkninger. Dessuten ligger hus A nærmere midt vei enn forskriftsmessig avstand, slik at veivesenets dispensasjon fra veilovens § 29 er nødvendig. Det henvises til forhåndsuttalelse fra veivesenet datert 11.9.74.

På betingelse av veivesenets godkjennelse av de ovenfornevnte forhold finner byplansjefen i henhold til instruks, å kunne dispensere fra "Midlertidige reguleringsbestemmelser", S-1860, vedrørende utnyttelsesgraden, slik at byggemeldingen kan anbefales godkjent.

Oslo byplankontor, 9 mai 1975.

Helene Kobbe

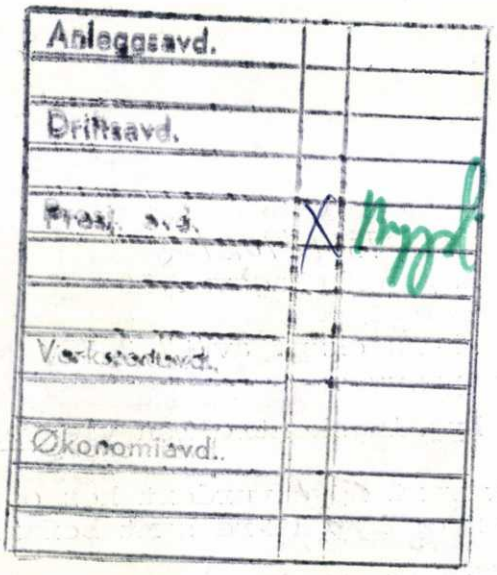
Helene Kobbe

Oslo Veivesen 002308 - 9 MAI 75 Mappe: 61.A.

A.G. Bjerke

A.G. Bjerke

Skj. B 14. 15 000. Andvord


Anleggsavd.
Driftsavd.
X
Økonomiavd.

ADVOKAT
ARNE BENNIN
MEDLEM AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

TELEFONER:
PERSONLIG OG KONTORET 33 35 23
PRIVAT 28 97 78
KONTORTID: 10 — 14

OSLO 1, DEN 12.6.1975
UNIVERSITETSGT. 24

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUN 1975

Oslo kommune,
Bygningskontrollen,
Herslebsgt. 19,

OSLO 1.

Vedr.: Anmeldelse av 6 like hus i rekke på eiendommen Bekkelagsveien 10, gnr. 197 bnr. 25 i Oslo.

Det henvises til mitt brev av 13.2.d.å., hvorved vi innsendte ovennevnte anmeldelse.

Etter dette har saken både vært i byplankontoret og i veivesenet, hvor det er opplyst at man har anbefalt approbasjonen av anmeldelsen.

Under henvisning til min nylige behagelige samtale med Deres overarkitekt Schei, tør jeg vennligst be om Deres ferdigbehandling av saken, slik at byggeanmeldelsen kan approberes. Dette er meget nødvendig av hensyn til de foreliggende byggeplaner.

Gjenpart av nærværende brev sendes arkitekt MNAL Per Henrik Scheen.

Med vennlig hilsen

Arne Bennin

Bil. 7.

Mathilde Wennevold
Brattbakken 1
OSLO 11

11. juli 1975

Overarkitekt Schei

MS/GL 75/405

Gnr. 197 bnr. 25, rekke A+B+C+D+E+F av bnr. 11,
Bekkelagsveien 10.
Rekkehus.
Byggherre: A/S Bekkelagsveien 10 v/adv. Arne Bennin.

Det vises til Deres protest av 23.2.75.

Saken har vært oversendt byplankontoret og veivesenet som har uttalt seg slik vedlagte kopier av henholdsvis 9.5.- og 23.5.75 viser.

I henhold hertil er byggemeldingen d.d. approbert.

Om klageadgang m.v. vises til dette arks bakside.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

Margretha Schei

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19 XII * 11 50 60

MS/GL

Nota nr. 002616

Matr.nr. 197/25, rekke A+B+C+D+E+F av bnr. 11 Bekkelagsveien 10.	Journalnr. 75/405
Arb. art. Rekkehus.	Dato 11.7.75

Arkitektene
Scheen og Olsen
Sommerrogt. 17

OSLO 2

Beløpet betales til:
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen.
Trondheimsveien 5 I
kl. 10—14,
Bankgiro 1609.0440326
~~Postgironr. 84471~~.
Ta med denne nota ved innbetaling i kassen. Brukes bank eller postgiro, vennligst oppgi nota nr.

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 4943,-	kr. 600,-	kr. 5543,-

29/8-75

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.

Skj. B 49. 8000. 28442/74. ANDVORD

Bil. 8

Oslo den 30. juli 1975.

Oslo Kommune
Bygningskontrollen
Herslebsgt. 19,
Oslo 5.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 AUG 1975

Ref. J.nr. 75/405 an. Gnr. 197 bnr. 25 rekke A+B+C+D+E+F av bnr. 11 Bekkelagsvn.10

Utnytelse av tomten.

Vi må igjen på det sterkeste bemerke utnyttelsen av tomten. Vi kan ikke forstå byplansjefen når han kan godkjenne at det blir oversteget utnytelsesgraden som er fast satt for området. Ref. reguleringsbestemmelser for Oslos ytre sone stadfestet 6.6.73, S-1860.
Vi ser av brev 27.2.75 til bygningskontrollen (Ekspdisjonsdokument) har det vært befaring på stedet samt konferanse med byggemelder og byggeherre.
Vi forstår gått at byggeherre vil bygge det slik som det er oppsatt, for dersom en ser på prosjektet så ser en at dette er planlagt for å tjene penger på, men ikke til trivelse for naboer.
Derfor mener vi at byplansjefen og veisjefen burde være mere konsekvent når dett skulle godkjennes, for her er det dispensasjon både fra utnytelsesgraden og fra veglovens § 29, samt en sterk tvil når det gjelder avkjørsel til Brattbakken.

Adkomst (inn- og utkjørsel).
Vi ser av brev fra veisjefen, er det under sterk tvil at han kan godkjenne den foreslåtte avkjørsel til Brattbakken. Han sier at dette vil medføre store problemer spesielt om vinteren. Hven er det som får disse problememe?
Jo, det er vi som bor her. Som tidligere nevnt i klage er Brattbakken om vinteren ikke kjørbar. Veisjefen og byplansjefen kan bare spørre drosjesjåførene i Oslo, det er ingen av dem som vil kjøre i Brattbakken om vinteren og disse er yrkessjåfører.
Vi vedlegger en tegning hvor vi har tegnet inn avkjørsel til eiendommen fra Bekkelagsveien. Avkjørselen blir da her på sammen måte som det er gjort i Bekkelagsveien 4. Dersom byplansjefen og veiesjefen tar en tur å ser på forholdene ser de at det ikke er noe problem å lage inn- og utkjørsel til eiendommen fra Bekkelagsveien, slik det er gjort i Bekkelagsveien 4.
Veisjefen nevner garasjeanlegg i fjellet, må vi med engang nevne at det her ikke burde bli så stort spregningsarbeide da det her er fylt opp med jord til forstøtningsmur mot Bekkelagsveien.

Konklusjon.

Vi håper at det kan bli sett nærmere på de forslag vi har fremmet, så det kan bli gjort noe så vi alle slipper problemer og ubehagligheter med bebyggelsen. Det som bekymrer oss mest er ~~xxkxxxx~~ at inn- og utkjørsel er lagt til Brattbakken, da vi vet at dette blir meget problematisk spesielt om vinteren. Vi mener derfor at vårt forslag burde være det mest realistiske.
Vi håper videre at de fleste av trærne blir bevart.
Når det gjelder friareale blir det også bedre slik vi har tegnet det, da vi mener friarealet er alt for lite slik det er foreslått i forhold til eiendommene omkring
Vi ber Dem derfor om å se og vurdere denne saken på nytt, så vi som bor her fra før fortsatt kan trives i strøket.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 AUG 1975

Med hilsen

Mathilde Wennevold. Therese Wennevold

Mathilde Wennevold — Therese Wennevold

Fremtidige eiere:

Johanne-Marie Nygaard.

Johanne-Marie Nygaard f. Wennevold

Robert Nygaard

Gnr. 197 bnr. 41.

Arkitektene
Scheen og Olsen
Sommerrogt. 17
OSLO 2

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 OKT 1975

11. september 1975

Overarkitekt Schei

MS/GL 75/405

Gnr. 197 bnr. 25, rekke A+B+C+D+E+F av bnr. 11,
Bekkelagsveien 10.
Rekkehus.
Byggherre: A/S Bekkelagsveien 10 v/adv. Arne Bennin.

Bygningskontrollens approbasjon av 11.7.75 er påklaget 30.7.75.
Kopi vedlegges.

Saken er på ny oversendt byplankontoret.

Oslo bygningskontroll

Margretha Schei
overarkitekt

OSLO BYPLANKONTOR
086970 12 SEP 75
BIL.NR. 2|3

Bil 9.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Eksp 19 Sign. ..... bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Journal nr.	Tegn.nr.
197/25 av bnr. 11, Bekkelagsveien 10.	75/405	
Arbeidets art	Innlevert	
Rekkehus. Rekke A+B+C+D+E+F.	13.2.75	
Bygningens art		
Byggherre A/S Bekkelagsveien 10 v/adv. Arne Bennin, Universitetsgaten 22/24, Oslo 1.		
Byggemelder Ark.ene Scheen og Olsen, Sommerrogaten 17, Oslo 2.		

OSLO BYPLANKONTOR
Nr. 6970 18. SEP. 75
BILNR 1/3

MS/LH

Sendes byplankontoret.

Byggemeldingen ble approbert den 11.7.75 under henvisning til byplankontorets og veivesenets uttalelser av henholdsvis 9.5- og 23.5.75.

Approbasjonen er den 30.7.75 påklaget av tidligere protesterende nabo. Det er videre sendt inn forslag til endret regulering.

Oslo bygningskontroll, den 10. september 1975

Margretha Schei
Margretha Schei
overarkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 8 OKT 1975
Schei

MM/RBø- Jnr. 6970/75
Gnr. 197, bnr. 25, Bekkelagsveien 10
Rekkehus. Rekke A+B+C+D+E+F.
Bygningskontrollens ekspedisjon av 10.sept. 1975.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Vi viser til vår ekspedisjon av 9.5.-75.

Byplankontoret kan ikke se at det i Wennevolds protest av 30.7.-75 fremkommer nye momenter som skulle tilsi en reduksjon av utnyttelsesgraden.
Det er etter vår oppfatning avsatt tilstrekkelig med utearealer både hva angår private uteplasser og fellesarealer.

Vi har vurdert forslaget til ny adkomst. Så vidt vi kan bedømme, vil denne ikke bli særlig bedre enn nåværende adkomst. Stigningsforholdet blir omtrent det samme som for Brattbakken.

Adkomstforholdene er forøvrig nøye vurdert av både byplankontoret, veivesenet og byggemelder.
Brattbakken er vanskelig, men det finnes ikke andre realistiske alternativer. En vei med akseptabelt stigningsforhold vil være altfor arealkrevende og kostbar. Dette forhold gjør seg forøvrig gjeldende i store deler av Bekkelagsskråningen. Skal området i det hele tatt bebygges må man akseptere de vanskelige adkomstforholdene.

forts.

Skj. B 14. 15 000. Andvord

Protesten inneholder, etter vår mening, ikke momenter som gir grunnlag for å endre planen.
Man forutsetter at bygningskontrollen legger saken frem for bygningsrådet.

Man gjør forøvrig oppmerksom på at nabovarslet er ufullstendig. Gnr. 197, bnr. 103, 104, 105 - Bekkelagets veikomité og gnr. 197, bnr. 118 - Foreningen for Øvre Bekkelagets Vel ikke er varslet.

Oslo byplankontor, den 7 oktober 1975
Detaljplanavdelingen

Elin Conradi

Margrethe Mortensen
Margrethe Mortensen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 NOV 1975

Arkitektene Scheen og Olsen,
Sommerrogt. 17,

OSLO 2.
---

17. oktober 1975.

Overarkitekt Schei

MS/SH 75/405

Gnr. 197 bnr. 25 av bnr. 11, Bekkelagsveien 10. Rekke A+B+C+D+E+F. Rekkehus.
Byggherre: A/S Bekkelagsveien 10 v/adv. Arne Bennin.

Det vises til vårt brev av 11.9.75.

Saken har vært oversendt byplankontoret som 7.10.75 har uttalt seg slik vedlagte gjenpart viser.

Som det fremgår herav forutsetter byplankontoret at saken legges frem for Bygningsrådet. Dette vil bli gjort snarest.

Saken er oversendt veivesenet til ny vurdering i anledning den innsendte klage.

Oslo bygningskontroll

Margretha Schei
overarkitekt

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Ekspedisjonsdokument**

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	Journal nr.	Tegn.nr.
Rekke A+B+C+D+E+F 197/25, av bnr. 11, Bekkelagsvn. 10.	75/405	1-2-3-4-5-6
Arbeidets art Rekkehus.	Innlevert 13.2.75	
Bygningens art		
Byggherre A/S Bekkelagsveien 10 v/adv. Arne Bennin, Universitetsgt. 22/24, Oslo 1.		
Byggemelder Arkitektene Scheen og Olsen, Sommerrogt. 17, Oslo 2.		

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 NOV 1975

MS/SH

Sendes Veivesenet.

Under henvisning til klage av 30.7.75 over bygningskontrollens approbasjon av 11.7.75 og til byplankontorets uttalelse av 7.10.75, tör en be om at saken vurderes på nytt.

Etter befaring på stedet er en enig med veivesenet i uttalelse av 23.5.75 der det bl.a. heter at "veien er svært bratt, noe som spesielt om vinteren vil medföre store problemer".

Oslo bygningskontroll, den 17. oktober 1975.

Margretha Schei
overarkitekt

Skj. B 14. 15 000. Andvord

Bil. 10

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 3 NOV 1975

Saksbeh.:S.L. Larsen/GS
5361/75. 611.1.

GNR.197 BNR.11 BEKKELAGSVEIEN 10
REKKEHUS
AD AVKJØRSEL TIL BRATTBAKKEN.
BYGNINGSKONTROLLENS EKSP. 17.10.75 JNR.75/405

Returneres med vedlegg til bygningskontrollen.

Veivesenet er enig i at avkjørselen til Brattbakken ikke på noen måte er ideell. På den annen side synes dette å være den eneste realistiske løsning til atkomst til eiendommen.

Den foreslåtte atkomstvei til Bekkelagsveien vil få like stor stigning som Brattbakken og vil gjøre det umulig å svinge nedover Bekkelagsveien på grunn av for krapp kurvatur. Det vil også bli svært kostbart å anlegge både garasjer og avkjørsel.

Veivesenet opprettholder derfor sin godkjennelse av atkomst fra Brattbakken, og viser forøvrig til brev av 23.5.1975 om denne sak.

OSLO VEIVESEN, 29.10.1975

for P.H. Ulstad
veisjef

/B.E. Sæland
prosjekteringssjef

SLL

Brattbakken 6

Nabolaget Bekkelaget - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 184 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	13 min 0.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	25 min 1.9 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	5 min 2.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	20 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	4 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkelagsveien Totalt 13 ulike linjer	4 min 0.3 km
Sportsplassen Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Karlsrud Linje 1, 4	5 min 2.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 3.7 km

BARNEHAGER

Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	10 min 0.7 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 29 barn	12 min 0.9 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 65 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Holtet	13 min
Jacobs Holtet	14 min

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

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	6 min
Apotek 1 Holtet	14 min
Vinmonopolet Bjørvika	6 min

SPORT

Nedre bekkelaget	9 min
Bekkelaget skole	12 min
Best Trening	14 min
Mudo Nordstrand	4 min

«Solfylt og rolig område»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

—

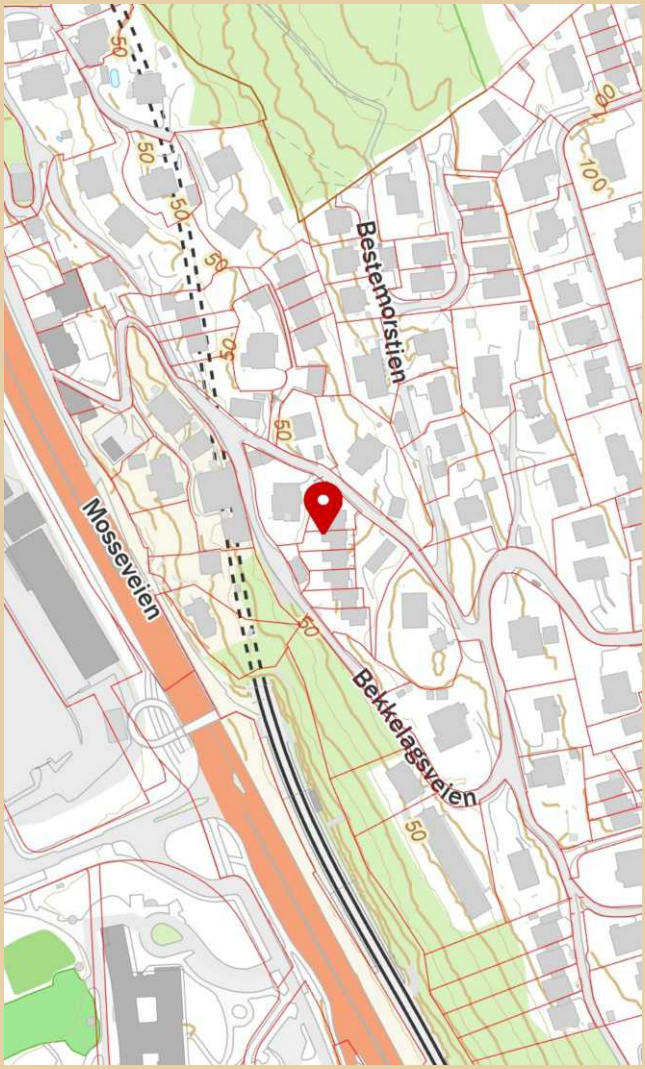
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



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

Brattbakken 6

Nabolaget Bekkelaget - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 184 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	13 min 0.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	25 min 1.9 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	5 min 2.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	20 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	4 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkelagsveien Totalt 13 ulike linjer	4 min 0.3 km
Sportsplassen Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Karlsrud Linje 1, 4	5 min 2.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 3.7 km

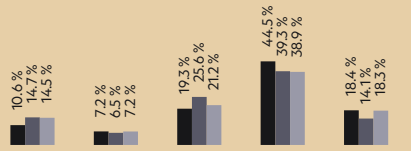
BARNEHAGER

Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	10 min 0.7 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 29 barn	12 min 0.9 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 65 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Holtet	13 min
Jacobs Holtet	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bekkelaget	1 167	511
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss

SPORT

Nedre bekkelaget	9 min
Bekkelaget skole	12 min
Best Trening	14 min
Mudo Nordstrand	4 min

«Solfylt og rolig område»

— Sitat fra en lokalkjent

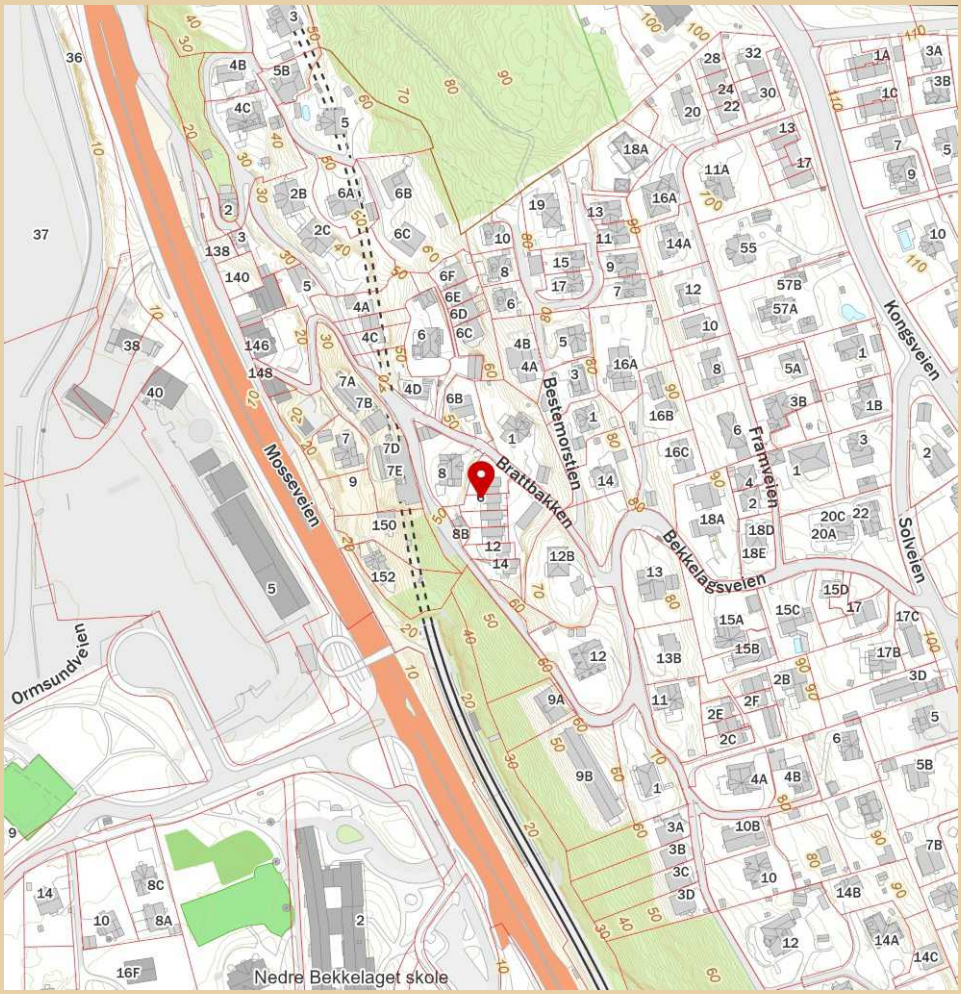
Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Brattbakken 6

Nabolaget Bekkelaget - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl.) 184 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	13 min 0.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	25 min 1.9 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	5 min 2.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	20 min 1.5 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	4 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkelagsveien Totalt 13 ulike linjer	4 min 0.3 km
Sportsplassen Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Karlsrud Linje 1, 4	5 min 2.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 3.7 km

BARNEHAGER

Kongsveien barnehage (1-5 år) 110 barn	10 min 0.7 km
Sportsplassen barnehage (1-5 år) 29 barn	12 min 0.9 km
Frierveien barnehage (1-5 år) 65 barn	15 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Holtet	13 min
Jacobs Holtet	14 min

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

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	6 min
Apotek 1 Holtet	14 min
Vinmonopolet Bjørvika	6 min

SPORT

Nedre bekkelaget	9 min
Bekkelaget skole	12 min
Best Trening	14 min
Mudo Nordstrand	4 min

«Solfylt og rolig område»

— Sitat fra en lokalkjent

Matvareutvalg
Stort mangfold 85/100

—

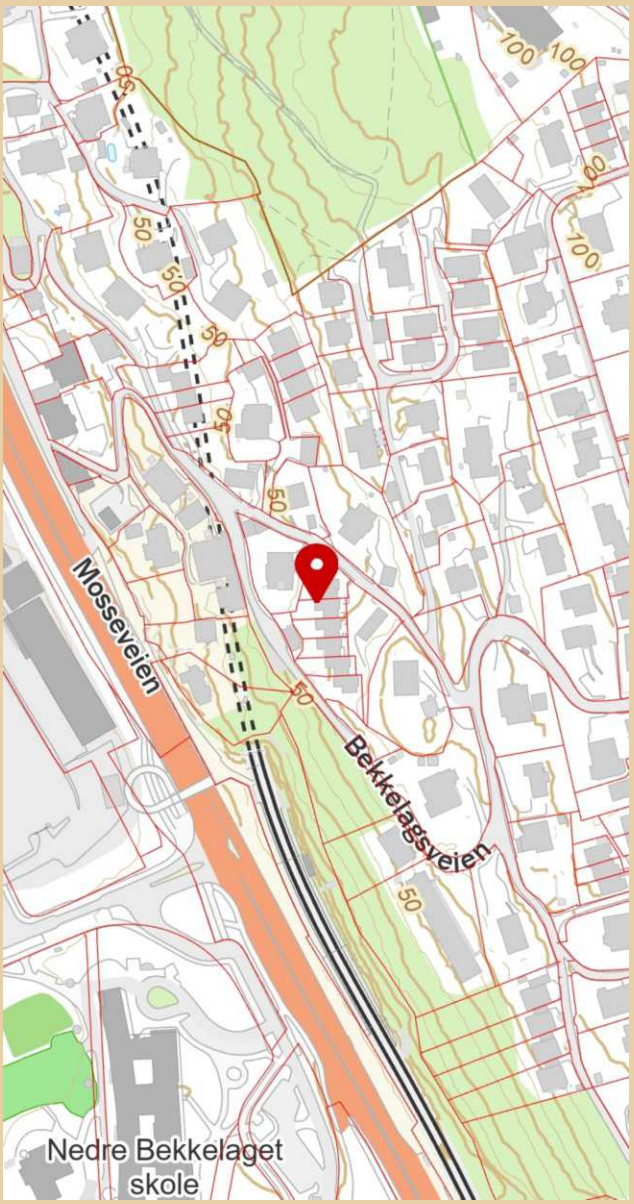
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brattbakken 6, 1177 Oslo
Gnr. 197, Bnr. 555, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260054

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ellen Pike

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 920 70 040

E-post: ellen.pike@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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