PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

LILLEBAKKEN 1

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Servitutter

Attester og byggetegniner

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

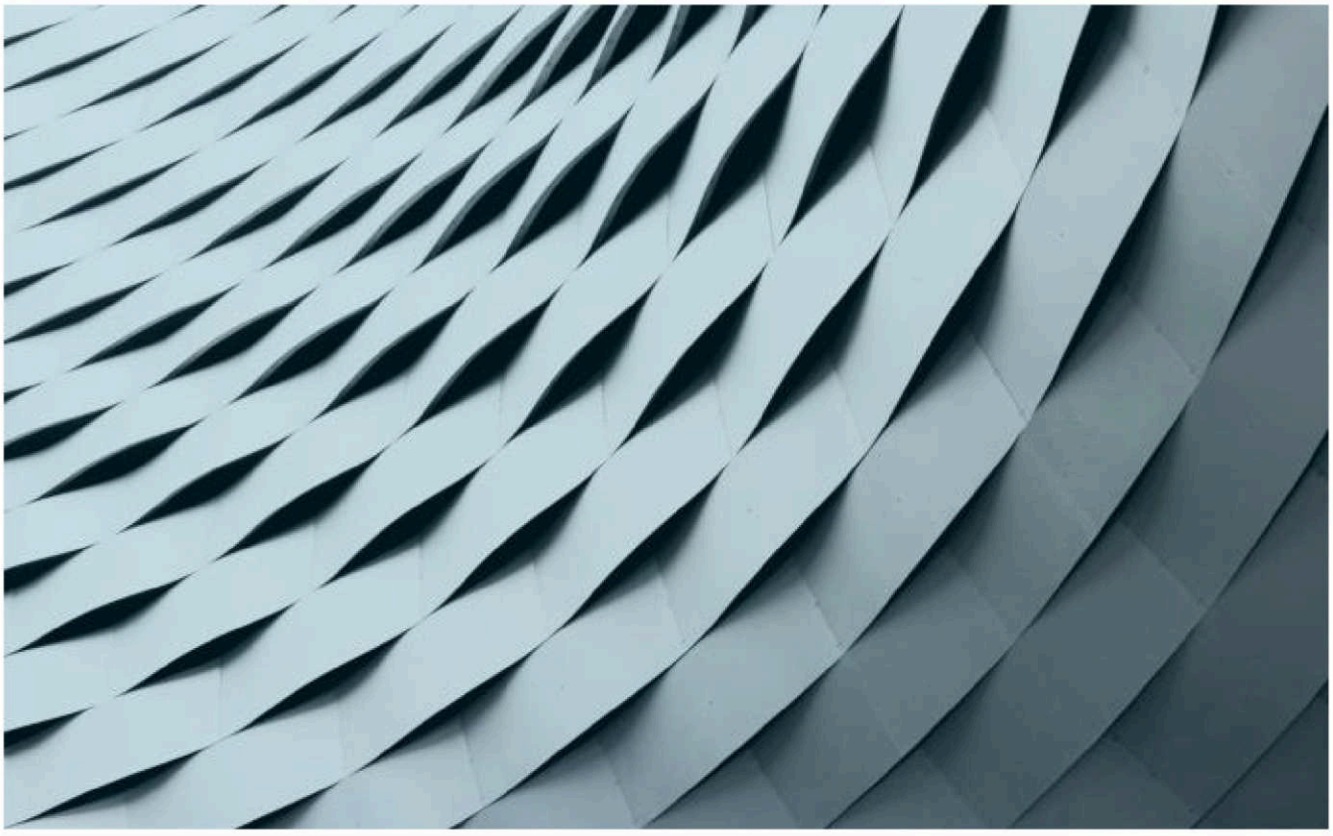
Enebolig

Lillebakken 1, 1162 OSLO

OSLO kommune

gnr. 182, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 326 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 23.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11819-2059 **Eiendomsverdi ref nr:** PV1526

Foretak: HT KRAFT AS **Takstingeniør:** Pål Henry Tronsen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008

Energirådgiver

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan og innredet loft, beliggende på Nordstrand i Oslo kommune.
Dobbel garasje med loft for lagring.
Separat godkjent leilighet i kjeller.

Boligen fremstår som meget godt vedlikeholdt og har gjennomgående god standard.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med liggende beiset panel.
Saltak oppført med isolert sperrekonstruksjon i trevirke.
Vinduer med isolerglass med tre ramme og karm av ulik alder.
Vinduer i kjeller fra 2007 med unntak av vindu på soverom under garasje som er fra 2022 og har pvc ramme og karm.
Vinduer i 1. etasje fra 2015.
Velux overlysvinduer i 2. etasje fra 2013 og har elektrisk -/fjernstyrte screens.
Vinduer i loftsetasje er fra 2015,
Buet vindu i trapperom og vindu i entré er fra byggeår.
Isolert inngangsdør med glassfelt.
2 stk. balkongdører med isolerglass.
2-fløyet balkongdør med isolerglass til terrasse i 2. etasje.
Isolert inngangsdør med brann-/lydmotstand til kjelleretasjen.
Sydvestvendt hjørneterrasse på 52 m2 i 2. etasje, med kebony terrassegulv og deler av rekkverk i herdet glass og stålstendere - øvrig rekkverk i trevirke, opprinnelig oppført i 2007 og utvidet og rehabilitert i 2024.
Sydvestvendt markterrasse på 46 m2 i 1. etasje i trykkimpregnert trevirke.
Vestvendt balkong på 4 m2 på loft.
Støpt trapp til kjelleretasjen (2007).
Trapp i trekonstruksjon fra bakkeplan til terrasse i 2. etasje (2024).
Trapp i skiferbelagt betong til hovedinngang (2007).

INNVENDIG Gå til side

Innvendig overflater består av:
GULV - Enstavs heltre eikparkett, slipt heltre furugulv, laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater, malt panel og fliser.
HIMLING - Malte flater og malt panel.
Alle overflater er jevnlig godt vedlikeholdt og utskiftet.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.
Pusset og malt leca elementpipe.
Plassbygget åpen peis i stue/2. etasje.
Innvendig trapp i trekonstruksjon med åpne trinn.
Innvendig malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Flislagt bad på loft med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Flislagt bad/vaskerom i 1. etasje med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med 2 blandebatterier og hyller.
- Nedsenket dusjhjørne med skillevegg og dør i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Skaparrangement for vaskemaskin/tørketrommel og "brettebenk" over.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Flislagt bad/vaskerom i kjeller med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjnisje med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.
Vaskevadeling, inneholder;
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og underskap.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i kjeller med laminerte skrog og slette finérbelagte fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Glassplate på vegg over koke- og vaskesone.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Kjøkkeninnredning i 1. etasje med laminerte skrog og slette finérbelagte fronter, inneholdende:
- Støpt benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system.
Fordelerskap plassert på vaskerom i kjeller og bad på loft.
Avløpsrør i soil og plast.
Naturlig ventilasjon.
Villavent ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i kott på loft.
Aggregat er opplyst å være utskiftet i senere tid.
Varmepumpe med 3 stk. utkast.
Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert på vaskerom i kjeller.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene, entré/hall og deler av kjelleretasjen.
Elektrisk styrte screens og solmarkiser.
Elbil lader i garasje.
Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.
Drenering fra 2007.
Grunnmur/kjeller er fuktsikret med grunnmurspapp.
Fundamentert på fjell og faste komprimerte masser.
Grunnmur i multimurelementer.
Grunnmuren er rehabilitert i 2007.
Tomten er pent opparbeidet over tid med plen, trær, hekker, skiferheller, gårdsplass og diverse prydbeplantning.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

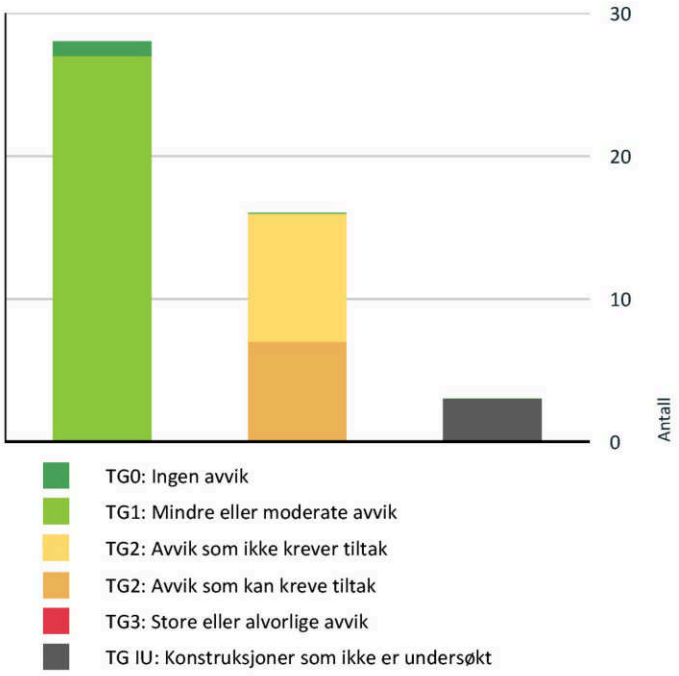
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

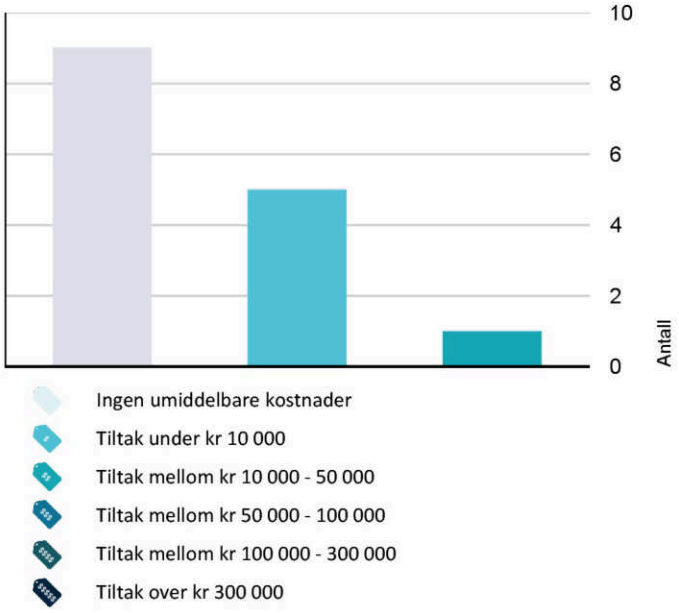
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1988

Anvendelse
Bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taksteinen har noe antydning til mose grunnet alder og værslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med liggende beiset panel.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig fasader er jevnlig og god vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak oppført med isolert sperrekonstruksjon i trevirke.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass med tre ramme og karm av ulik alder.
Vinduer i kjeller fra 2007 med unntak av vindu på soverom under garasje som er fra 2022 og har pvc ramme og karm.
Vinduer i 1. etasje fra 2015.
Velux overlysvinduer i 2. etasje fra 2013 og har elektrisk-/fjernstyrte screens.
Vinduer i loftsetasje er fra 2015,
Buet vindu i trapperom og vindu i entré er fra byggeår.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Isolert inngangsdør med glassfelt.
2 stk. balkongdører med isolerglass.
2-fløyet balkongdør med isolerglass til terrasse i 2. etasje.
Isolert inngangsdør med brann-/lydmotstand til kjelleretasjen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt hjørneterrasse på 52 m2 i 2. etasje, med kebony terrassegulv og deler av rekkverk i herdet glass og stålstendere - øvrig rekkverk i trevirke, opprinnelig oppført i 2007 og utvidet og rehabilitert i 2024.
Sydvestvendt markterrasse på 46 m2 i 1. etasje i trykkimpregnert trevirke.
Vestvendt balkong på 4 m2 på loft.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Støpt trapp til kjelleretasjen (2007).
Trapp i trekonstruksjon fra bakkeplan til terrasse i 2. etasje (2024).
Trapp i skiferbelagt betong til hovedinngang (2007).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trapp til kjeller mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig overflater består av:
GULV - Enstavs heltre eikparkett, slipt heltre furugulv, laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater, malt panel og fliser.
HIMLING - Malte flater og malt panel.
Alle overflater er jevnlig godt vedlikeholdt og utskiftet.

Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe knirk er observert ved gange på gulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset og malt leca elementpipe.
Plassbygget åpen peis i stue/2. etasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at det er dårlig trekk i pipen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eier har vært i kontakt fagkyndig peismontør og blitt anbefalt montering av elektrisk vifte over pipe.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt fuktsøk på vegger og ingen unormale forhold er observert.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i trekonstruksjon med åpne trinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe sår på karmer og dørblader er observert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Nedsenket dusjhjørne med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malt panel og vegger med malte flater/flislagte vegger i våtsonen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fotlist rundt sisternekasse er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fotlist må erstattes med fuktbestandig materiale eventuelt utskiftes med sokkelflis.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Veggsluk i stål og banemembran.
Smøremembran på vegger i våtsonen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonen grenser til yttervegg. - Hulltaking er ikke foretatt.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/vaskerom med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med 2 blandebatterier og hyller.
- Nedsenket dusjhjørne med skillevegg og dør i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil.
- Skaparrangement for vaskemaskin/tørketrommel og "brettebenk" over.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt flate i himling.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtsonen grenser til yttervegg. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skuffer.
- Dusjnisje med inn-/utadslående dører i herdet glass.
- Vegghengt toalett.
- Speil med integrert lys.

Vaskeavdelingen, inneholder;
- Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og underskap.
- Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger badavdelingen og malte flater i vaskeavdelingen.
Malt flate i himling.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast og toppmembran.
Smøremembran på vegger i badavdelingen.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterne.

Noe synlig sår på overflater er påvist.

Konsekvens/tiltak
- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsonen grenser til konstruksjoner oppført i betong og vegg med rørføringer. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette finérbelagte fronter, inneholdende:
- Støpt benkeplate med underlimt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over benkeplate.
- Integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, vinskap, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er observert noe sår og slitasjemerker på innredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og slette finérbelagte fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Glassplate på vegg over kokesone.
- Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Komfyrvakt og waterguard.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

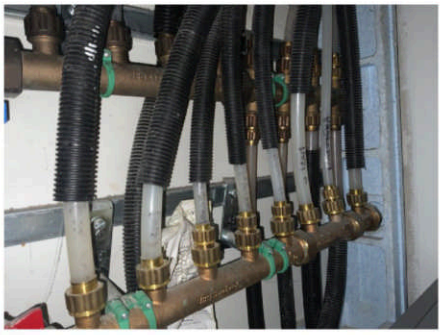
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør system.
Fordelerskap plassert på vaskerom i kjeller og bad på loft.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Vaskerom i kjeller.



Bad på loft.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i soil og plast.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.
Villavent ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i kott på loft.
Aggregat er opplyst å være utskiftet i senere tid.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe med 3 stk. utkast.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 300 liter, plassert på vaskerom i kjeller.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på badene, entré/hall og deler av kjelleretasjen.
Elektrisk styrte screens og solmarkiser.
Elbil lader i garasje.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Brann- og røykvarsler.
Pulver slokkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra 2007.
Grunnmur/kjeller er fuktsikret med grunnmurspapp.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamentert på fjell og faste komprimerte masser.
Grunnmur i multimurelementer.
Grunnmuren er rehabilitert i 2007.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Tomten er pent opparbeidet over tid med plen, trær, hekker, skiferheller, gårdsplass og diverse prydbeplantning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår **Kommentar**
1990

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Dobbel garasje oppført med;
- Grunnmur i multimurelementer, utbedret i 2007.
- Ny drenering er lagt på to sider.
- Yttervegger i uisolert bindingsverk med utvendig kledning i liggende beiset trepanel.
- Platekledning på innside.
- Etasjeskille mellom garasjekjeller og garasje i betongkonstruksjon.
- Etasjeskiller opp til loft i trebjelkelag.
- Saltak i trekonstruksjon med taksperrer.
- Tekking med betongtakstein.
- Renner og nedløpsrør i lakkert/foliert metall.
- Garasjens kjeller er beskrevet under teknisk beskrivelse av huset.

Elektrisk styrt leddport med åpning, Bredde=457 cm og Høyde=211 cm.

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

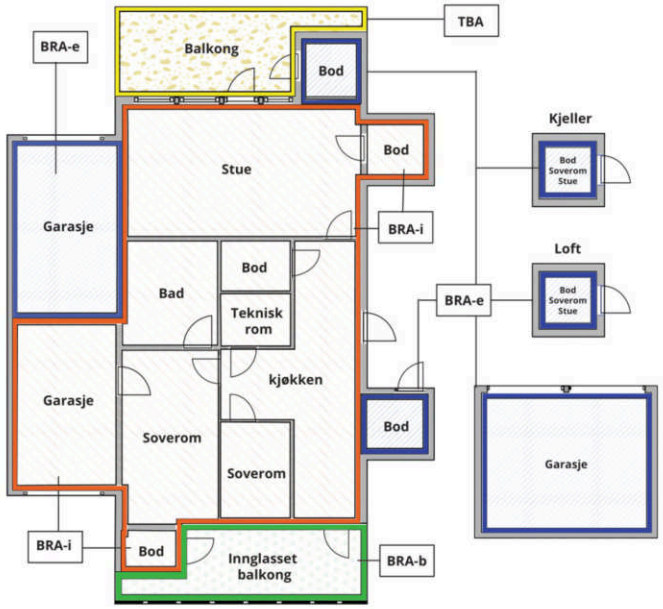
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	30			30	4
2. Etasje	71			71	52
1. Etasje	71			71	45
Kjeller	106			106	
SUM	**278**				**101**
SUM BRA	**278**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom, bad, kott		
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Entré, hall, bad/vaskerom, bod, soverom, soverom 2, kontor		
Kjeller	Stue/kjøkken, entré, bad/vaskerom, bod/teknisk, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Terrassene er utvidet og nytt rekkverk med glass er montert.
Vindu i kjeller er utskiftet.
Laminatgulv er lagt i deler av kjeller.
Sikringsskap er oppgradert.
Duk på solmarkise utskiftet.
Badekar på bad i 1. etasje er fjernet, skap med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel er oppført.
Elbil lader er montert i garasje.
Etablert eget fullverdi kjøkken i kjeller.
Diverse generell vedlikehold/modernisering.
I 2026 er 2 vinduer utskiftet.

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1. Etasje		33		33			33
Loft		15		15		5	20
SUM		**48**				**5**	**53**
SUM BRA	**48**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	276	2
Garasje	0	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Morten Bakken	Kunde
	Randi Elise Pettersen Navarro	Kunde
23.4.2026	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør
	Morten Bakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	182	94		0	1124 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lillebakken 1

Hjemmelshaver
Bakken Morten Marinus, Navarro Randi Elise Pettersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Nordstrand i Oslo kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Eiet tomt på 1.124 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
17 500 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.05.2025		Gjennomgått		Ja
Eier	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	13.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Lillebakken 1
Loft



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Lillebakken 1
2. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Lillebakken 1

Kjeller



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260140
Addresse	Lillebakken 1		
Postnr.	1162	Sted	OSLO
Selgers navn	Morten Marinus Bakken		
Selgers navn	Randi Elise Pettersen Navarro		

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?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

00040201506

Våtrom

Initialer selger:
M M
R E

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:

Skifte blandebatterier i 1 etg og kjeller, innlagt strøm og stick i 1 etg til vaskemaskin og tørketrommel.

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:

Sendt inn av samboer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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:

Ny varmekabel og sensordisplay i 1 etg. Ny vifte for å suge ut fukt i 3. etg bad og ny sensor display for varmekabler.

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:

Sendt inn av min samboer

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

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

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:

Terrasse ut fra 2. etg. bæring på tvers under hele terrassen, støttebjelker under og ned til bakken, og montering av glassgjerde. Laget også gjerde på siden og under trappen, i tillegg markterrasse.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bærebjelker ut fra hus, legging av gulv, flytting av trapp.

Initialer selger:
M M
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

Innsendt av min samboer

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

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?

Skiftet vindu i rom under garasjen, nødutgang. Rettemasse, isolasjonsplater og nytt gulv. Elekriske ledninger og sticks av faglært.

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

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Skiftet vindu til nødutgang, rom under garasjen, rettemasse, isolasjonsplater og nytt gulv. Elekritsk av faglært.

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

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

Pusset gulv, satt opp garderober

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Oljet gulv og malte tak og vegger.

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:

Sendt inn av samboer

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Ny uteledning til under terrassen m stick. Arbeid innstallasjon av vaskemaskin og tørketrommel på bad i 1 etg. Innstallasjon av varmepumpeanlegg. Div. arbeid på bad/sensorer til gulvvarme i 1. og 3. etg. og vifte til bad i 3 etg.

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:

Innsendt av samboer

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

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:

2. årig service varmepumpeanlegget.

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:

Innsendt av samboer

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Informasjon innsendt av samboer

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se ferdigstillelsesattest fra Plan og Bygg

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

Beskrivelse:

Kommer maur i april/mai og er borte ila slutten av mai. Vi legger ut mauråte i kjeller og 1 etg hvert år.

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

Beskrivelse:

Se informasjon fra samboer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se informasjon fra samboer

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

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

Beskrivelse:

Se informasjon fra samboer

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.

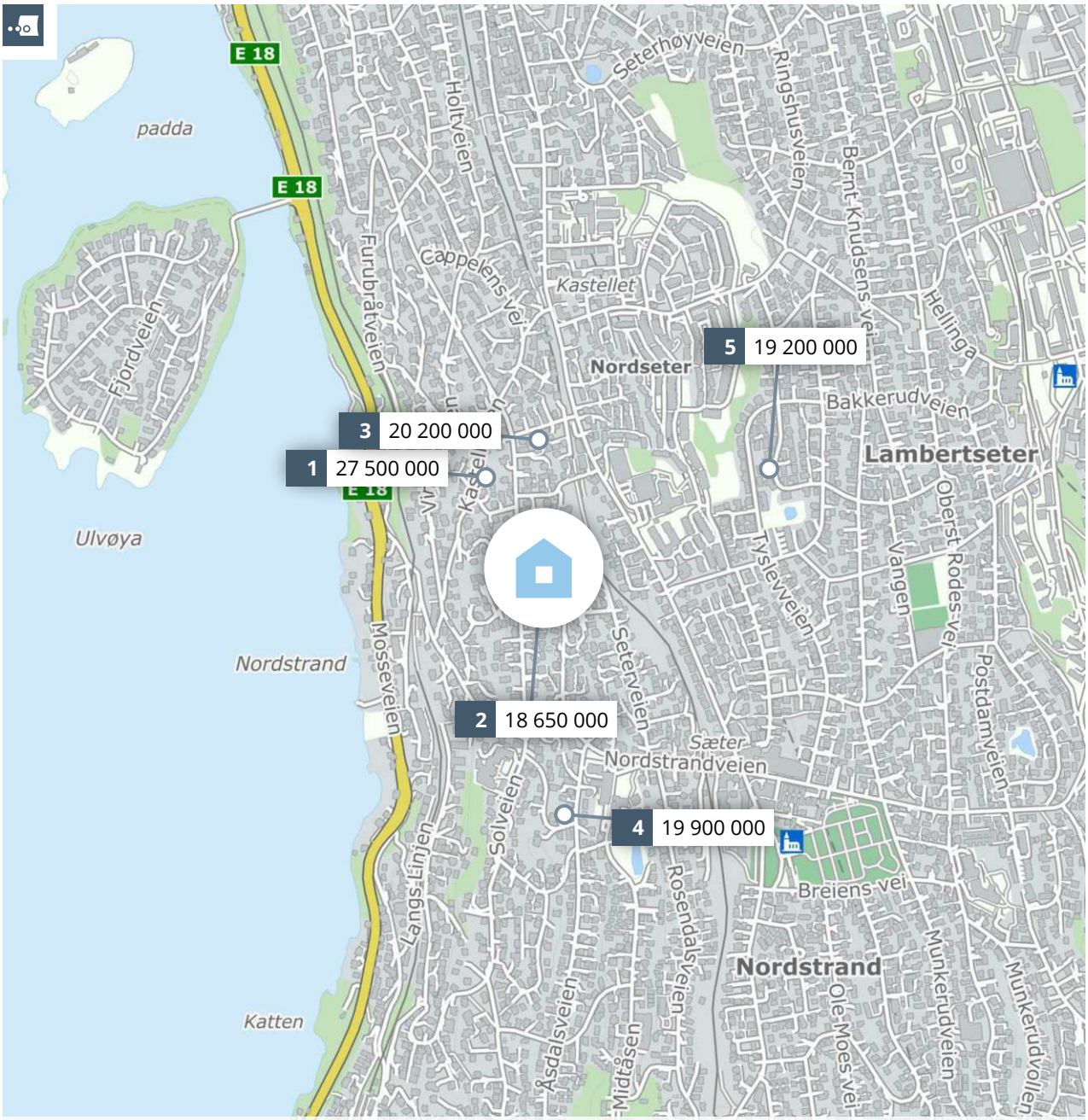
Dato 28.04.2026

Signert av *Morten Marinus Bakken*

Signert av *Randi Elise Pettersen Navarro*

Initialer selger:
M M
R E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

LILLEBAKKEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 01.05.2026

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: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lillebakken 1, 1162 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1988

GNR 182 BNR 94 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRÅTEN

Verdivurdert til

23 900 000

-	23 900 000	85 971
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	278 m²	48 m²	- m²	101 m²	- m²	- m²

Tomt	1 124 m²
Byggeår	1988

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kastellveien 12				26.06.2025	29 500 000	**27 500 000**	0	27 500 000	**85 404**
	322 m²	1931	2 671 m²	4 sov						
2	Solveien 104 C				18.03.2026	19 500 000	**18 650 000**	0	18 650 000	**92 786**
	201 m²	1990	794 m²	4 sov						
3	Kastellbakken 12				13.03.2026	22 000 000	**20 200 000**	0	20 200 000	**78 906**
	256 m²	1997	1 000 m²	4 sov						
4	Åsdalsveien 7 A				27.05.2025	19 800 000	**19 900 000**	0	19 900 000	**69 338**
	287 m²	1954	922 m²	6 sov						
5	Nordseter terrasse 25				26.05.2025	16 850 000	**19 200 000**	0	19 200 000	**77 108**
	249 m²	1971	859 m²	5 sov						

Flott familiebolig med svært attraktiv beliggenhet på Nordstrand - tilbaketrukket i rolig stikkvei fra Solveien.
* Praktfulle, solrike terrasser med sol fra morgen til kveld - hjørneterrasse utenfor spisestuen på 52 kvm, markterrasse på 46 kvm + balkong på 4 kvm.
* Magisk fjordutsikt
* Pent opparbeidet, stor og solrik tomt
* Romslige etasjeplan og god standard
* Praktisk og familievennlig planløsning bestående av bl.a. 5 soverom + kontor, romslige stuer, lekkert arkitekttegnet og snekkerbygget kjøkken, 3 bad og eget vaskerom.
* Egen inngang til romslig kjeller med oppholdsrom (har vært utleid for 19.000 inkl strøm).
* Ildsted
* Stor dobbelgarasje med loft for lagring
* Kort vei til skole, barnehage, matbutikk og servicetilbud på Sæterkrysset

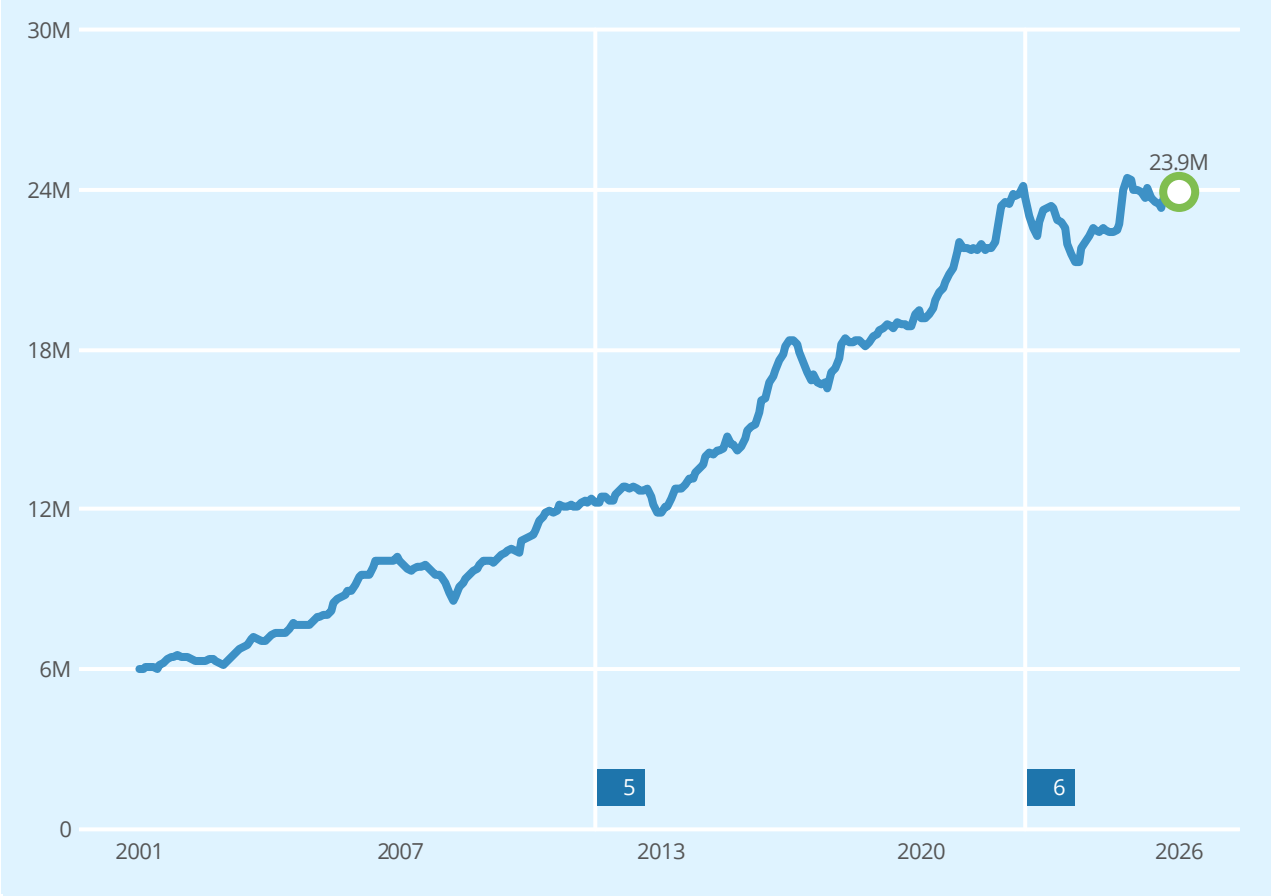
Rolig og barnevennlig nabolag med umiddelbar nærhet til skole, barnehager og flotte rekreasjonsområder. Boligen ligger på en liten høyde med nydelig utsikt mot fjorden.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.01.2019		07.05.2019	20 000 000	17 500 000	0	17 500 000	7
30.03.2006	04.04.2006	30.06.2006	2 100 000	2 500 000	-	2 500 000	8
12.04.2002		12.04.2002	-	750 000	-	750 000	8

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

8 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 1162 OSLO nå

2
eneboliger til salgs

19.0M
18.5M
17 825 000 Prisantydning i snitt
17.5M
17.0M
16.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
121
dager

Eneboliger solgt i 1162 OSLO siste 9 mnd

11
eneboliger solgt

17.4M
16.8M
16.2M
15 545 000 Prisantydning i snitt
14 982 000 Salgspris i snitt
14.4M
13.8M

Solgt i snitt i løpet av
125
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

85 971 Lillebakken 1 Totalpris 23 900 000

73 841 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

72 521 Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

Kartverket

EIE MAJORSTUEN & ST. HANSHAUGEN
HEGDEHAUGSVEIEN 24
0352 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hedda C. Malkjærn 25251118
Vår referanse: 3758534/26461391
Bestilling: C3 2025-05-21 (2) 158

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
84953	105	7.12.1988	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	94	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/84953/105
Uthentet 2025-05-21 10:43

Jørgensen Industri a/s, c/o Ole G. Jørgensen, Kalkbrennervn. 3, 1347 Hosle

DAGBOKFØRT

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

07.DEC.88 084953

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 182 BNR. 94 OG BNR. 1361

ATKOMSTVEI

Gnr. 182 bnr. 94
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Lillebakken
over gnr. 182 bnr. 1361
langs denne eiendoms øst grense
som vist med rød farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 182 bnr. 1361
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 182 bnr. 1361

Hjemmelsinnehaver
~~J.H.Jørgensen Orgelfabrikk~~
Jørgensen Industri A/S

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/84953/105
Uthentet 2025-05-21 10:43

MÅLEPROTOKOLL

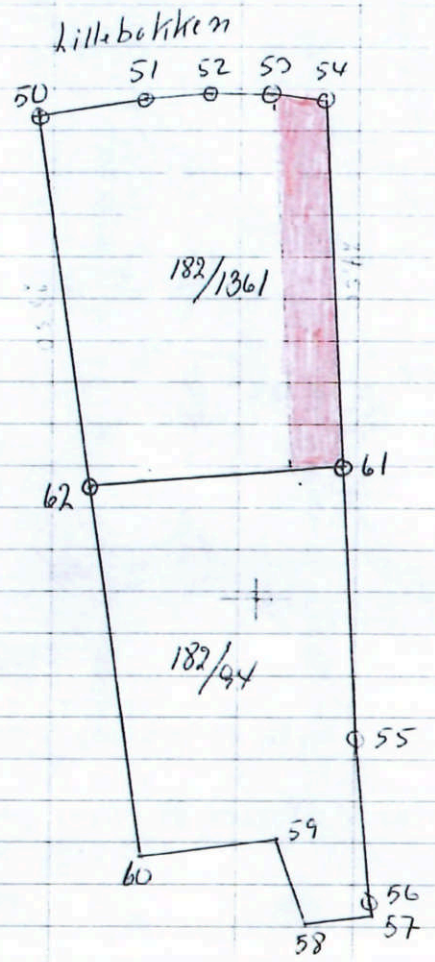
M J NR

Eiendommens betegnelse: Lille bakken 1

Side | av sider i alt

Måledato: 19/8-88 | Målt av: Ove Liken

Type	1 Oppst. nr	2 Sikt til nr	3 Hor. v.	4 Avst.	5 Zenit.d.	6	Møtende/Anmerkninger



Utskriftens riktighet bekreftes
64

Nr 16.063 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 11.81

Kartverket

EIE MAJORSTUEN & ST. HANSHAUGEN
HEGDEHAUGSVEIEN 24
0352 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hedda C. Malkjærn 25251118
Vår referanse: 3758531/26461376
Bestilling: C3 2025-05-21 (2) 154

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14684	105	6.11.1963	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	94	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/14684/105
Uthentet 2025-05-21 10:40

14684
6 NOV 1963

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 1 182/94

Lilletorvet gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 5./11 1963

J.H.Jørgensen Orgelfabrikk A/S — Kari Willoch
Skjøteinnehaver

J.H.Jørgensen Orgelfabrikk A/S — Kari Willoch
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Avskriftens [illegible] bekreftes:
W.Q.

Kartverket

EIE MAJORSTUEN & ST. HANSHAUGEN
HEGDEHAUGSVEIEN 24
0352 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hedda C. Malkjærn 25251118
Vår referanse: 3758533/26461386
Bestilling: C3 2025-05-21 (2) 157

Dato
21.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14685	105	6.11.1963	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	182	94	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/14685/105
Uthentet 2025-05-21 10:42

14685
6 NOV 1963

Erklæring.

Undertegnede som eier av grn 182 brn. 94 avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Eier av grn. 182 brn. 94 forplikter seg til å innbetale det av formannskapet vedtatte overvannsgebyr før tilknytning til avsatt grenrør foretas. I så fall ledningen skal tilføres overvann - grunnvann fra tomten.

Eier av grn. 182 brn. 94.

Oslo, 2. 11. 1963.

pr. pr. J. H. JØRGENSEN ORGELFABRIKK A/S

Disponent

Kai Willoch

Avskrift...
W-9.

511

20 Juni 1924

5te April 1929.

nogen fordring i pantet som er bedre prioritet enn nærværende obligasjon, innehaveren så det holdes eller gjentagende tillates trange auksjon over pantet eller nogen del heraa.

Såfremt gjelden ikke betales ved forfallstid er fordringshaveren berettiget til ikke alene å holde sig til mig og til pantets tilbehør men også til overensstemmende med bestemmelsen om tvangsfullbyrdelse å la pantet bortselge ved tvangsauksjon.

Retten til underretning og „løsningsfrist" efter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 forfaller likeledes retten til utøvelse efter de tvangsauksjonsregler § 111.

Skulde der av nærværende gjeldsforhold eventuelt reise sig noe tvistemål, vedtas for mig og likeledes for pantets efterfølgende eiere eller brukere som domsting i saken den by eller det herred hvori eiendommen måtte være beliggende. Oslo den 2 april 1929. Lars Fiotad. Underskriften bekreftes: 1. Solveig Tveten. 2. Klara Bjørkvoll.

Til underskrift av den anden ektefelle, forså vidt eiendommen tilhører felleseie og hører til fellesboet, eller den tilsvarende eller begge ektefellers eiendomsrette er hemmet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20 mai 1927 § nr. 1 314)

Jeg samtykker herved i pantsettelsen. Oslo den 2 april 1929. Hanna Fiotad. Underskriftens ekthet bekreftes: 1. Solveig Tveten. 2. Klara Bjørkvoll.

(Kr. 42. Sem & Hansen.)

Erklæring. Undertegnede, Lars Fiotad, erklærer herved for mig og efterfølgende eiere av eiendommen gnr. 182 bnr. 94: Aker at den til enhver tid gjældende pris av nabogrundene men, gnr. 182 bnr. 439, altid skal ha forkjøpsrett til min eiendom gnr. 182 bnr. 94. Muligt tilbakekjøp skal paa mine eiendom skal overendres til enten av gnr. 182 bnr. 439 som herefter måtte en ikke erklærer om han benytter sig av sin forkjøpsret. Oslo den 27 mars 1929. Lars Fiotad. Hanna Fiotads ægtefælle samtykker i nærværende erklæring. Oslo den 27. mars 1929. Hanna Fiotad. Underskriftens ekthet for begge underskrifter: Solveig Tveten Klara Bjørkvoll.

Kr. 7000.- Pantobligation. Undertegnede Richard Andersen erkjender herved at være tilkjent Aker Sparebank obligation lydende kr. 7000.- sjutusen kroner tilbagebetales i gull efter 3-tre-maaneders gjensidig opsigelse. Av kapitalen eller den til enhver tid utestaaende rest derav gjælder jeg herhos fra idag av 11 juni 1929 av enhver tid gjældende vedtektsmessige opsigelse aarlig. Initial renter erlegges hver 11 juni og 11 desember, første gang den 11 juni førstkommende. Hvis Renterne ikke prompte betales, vedtar jeg at kjøre rentene sammen fra forfaldstid. Til sikkerhet for skadesløs betaling av kapital, renter og mulige omkostninger pantsætter herved med 1ste prioritet min mig tilhørende eiendom gnr. 182 bnr. 32 av skyld: Aker med grund, hvis areal utgjør ca 1/2 maal, samt de paa samme staaende og senere oprettede bygninger med mur- og nagelfaste medfølgende.

Extrathinget 20de November 1885.

Nr 18 Skyldsetnings-Forretning. Aar 1885 den 7de November indfandt vi undertegnede os
[illegible] Extrathingmand av paa Ole C. Gjøbe Eiendom | Matr. Nr 310 Cat. Nr 394 Cat.
nedre i østre Aadnes Hoved, Aadnes Sogntag, af gammel Hytte 2 Cat. Nr 4 P, og 3 Cat. 395 P, for ved-
dele og efterskalle de fradelte Parseller, samt Nr 1 og 2 af Thomt-Tomte til en forhen fradelt
Part. Ifølge Opmaalinger af 20de October d. A. vedlagte denne Forretning, Aadnes-Eiendom
var tilbudt og paaraabt de fradelte Eiendoms Grunde, der blev anvidet Kjøberne, Parcellen
I. Parcellen ogsaa de Hjem liggende af Gjøbe-gammel Ole, hvor en Jordbot er indrømmet
med i Salget ved navnte Ole østre Side, gaar som i østlig Retning, Cat. Nr. 394 P.
rammet Cat. ved Skjæringslinien mellem Cater. Cat. Nr 394 P. - naar 8 Meter fra det ydrede Gie-
ve af et opført Laadhus, følger saa navnte Skjæringslinie - naar til en i Salget indrammet
pendelt, derfra i Ret, i ret Linie, til en ved fornævnte Ole østre Side indrammet
Sat og følger denne i nyd til Udgangspunktet. Parcellen er anvist til 4/5 Del af den ombud-
Eiendom og ved vurderet for en Afgift af gammel 2 Skilling og vurderet 2 1/2 Skilling Rid-
den i ligge Udfalde paa Parcellen. Parcellen er gaaet Nummer 2 Cat. Nr 394 P. Ei-
dom. Parcellen er grænset som i østlig Retning til den i
ne begrænses i Syd af Parcel Nr 1 vestlige Side, følger samme i østlig Retning til den i Salget
Parcel i vestre vestligste Pendelt, gaar saa i ret Linie i vestlig Retning til en i Salget
indrammet Pendelt, derfra i Ret, ligeledes ret Linie til en Gjøbe-gammel Ole ved-
rammet Sat og følger denne i nyd til Udgangspunktet. Parcellen er anvist til 4/5 Del af
den omtalte Eiendom og ved vurderet for en Afgift af gammel 1 1/2 Skilling og vurderet
Skilling, Fridtjof. Ligge Udfalde paa Parcellen. Parcellen er gaaet Nummer 1 Cat. Nr 394 P. tilhørende Par-
cel Nr 2. Tilbageforretning til en forhen skyldsat Parcel Cat. Nr 394 P. tilhørende Par-
cel Nr 2. Tilbageforretning til en forhen skyldsat Thomt-Tomte af 4 Alen Længde ved Bredden af
Jørgen Hansen, der skal tilbageføres en Thomt-Tomte af 4 Alen Længde ved Bredden af
og vanderfor den Parcel Nr 2 af Cat. Nr 394 a. c. Saaledes Tilbageføring - Tilbageføres Thomt-Tomte
Grunde Thomtet er af saa liden Betydning, at den ikke kan tilbageføres Afgift.
Samme Dag og af samme Expeditionsmand forrettet Opmaaling og Skyldsætningsforret-
ning over Cater. Nr 394 a. c. af Cater, af gammel Afgift 2 Skilling, og 2 1/2 Skilling. - Parcel
af P. Jensens grænser i ved ved Pedersborgs Eiendom "Svanberg", i Øst ved fornævnte
Jensen, ved Syd til fornævnte Andreasens Eiendom Cater og ved Vest til en projekteret
Vei, hvor der ved Jensens vestligste Side er indrammet en Jordbolt, der deler mellem
Parcellen og Pedersborgs Eiendom. Parcellen blev anvist til Skyldsætten af den samle
de Eiendom og ved vurderet for en Afgift af gammel 1 Skilling og vurderet 1 Skilling,
det Eiendom og ved vurderet for en Afgift af gammel 1 Skilling og vurderet 1 Skilling,
det Bredden ligger paa Parcel Nr 2. Skyldsætningen er paaført Jensen "Bredheim" og
er skjøt af Parcelleier Olof Johnsen. Parcel Nr 2. Samme Parcels vestligste Grænselinie
af den i Parcel Nr 1 nævnte projekterede Vei, ved Syd begrænses den af samme Ei-
dom Cater, og paa den østligste Side af Nedenæs, i det nordøstligste Hjørne af
Parcellen er der ved Side af Nedenæs indrammet en Jordbolt, gaar derfra i vestlig
Retning i ret Linie til Udgangspunktet ved den projekterede Vei, hvor en Jordbolt er
indrammet. Samme Parcel er den østligste Halvdel af Bredheim og ved vanderfor
Gaarden. Skyldsætningen er paaført Nummer 2 "Bredheim" og ligger Udfalde
en Afgift af gammel 1 Skilling og vurderet 1 Skilling, ifølge Bredheim i ligge Udfalde
Parcel. Skyldsætningen er gaaet Nummer "Elofsberg" og vises af samme som
ligger paa denne Parcel. Skyldsætningen er gaaet Nummer "Elofsberg" og vises af samme som
Parcel Nr 1 & fornævnte. - Parcel Nr 1 Bredheim tilliggende 4 Alen Thomtlinie ved Par-
cel Nr 1 & fornævnte. - Parcel Nr 1 Bredheim tilliggende 4 Alen Thomtlinie ved Par-
cel Nr 2 ligeledes 4 Alen Thomtlinie, Parcel Nr 2 ligeledes 4 Alen Thomt-
linie af og vanderfor Cater. Nr 394 b. c. Thomtlinie. Parcel Nr 2 ligeledes 4 Alen Thomt-
linie af og vanderfor Cater. Nr 394 b. c. Thomtlinie. Parcel Nr 2 ligeledes 4 Alen Thomt-
linie umiddelbart vanderfor Parcel Nr 1 a. Thomtet. De dette Eiendommens Parcelle
linie umiddelbart vanderfor Parcel Nr 1 a. Thomtet. De dette Eiendommens Parcelle
lier liggende Jordbolt, til vanderfor er dette Skyldsætningen vedlagte
Skyldsætningen er Bergen Mark, og de fradelte Cater Nr 394 a. c. for Bredheim og Elofsberg
Parcel Nr 1 & 2 fornævnte Parcel Nr 1 & 2 fornævnte Parcel Nr 1 & 2 fornævnte
ne Forretning Samme, som de skriftlige Forhold tilsiger. De fradelte Cater ofgives
Gaarden Bredheim for Skatten i Afgift af Salg, Parcel Nr 2 undtagen
Gaarden Bredheim for Skatten i Afgift af Salg, Parcel Nr 2 undtagen
Parcel Nr 1 & 2 fornævnte Parcel Nr 1 & 2 fornævnte Parcel Nr 1 & 2 fornævnte
Jordbolt, derfra i Ret, i ret Linie, til en ved fornævnte Ole østre Side indrammet
Sat og følger denne i nyd til Udgangspunktet. Parcellen er anvist til 4/5 Del af
den omtalte Eiendom og ved vurderet for en Afgift af gammel 1 1/2 Skilling og vurderet
Skilling, Fridtjof. Ligge Udfalde paa Parcellen. Parcellen er gaaet Nummer 1 Cat. Nr 394 P. tilhørende Par-
cel Nr 2. Tilbageforretning til en forhen skyldsat Thomt-Tomte af 4 Alen Længde ved Bredden af
Jørgen Hansen, der skal tilbageføres en Thomt-Tomte af 4 Alen Længde ved Bredden af
og vanderfor den Parcel Nr 2 af Cat. Nr 394 a. c. Saaledes Tilbageføring - Tilbageføres Thomt-Tomte
Grunde Thomtet er af saa liden Betydning, at den ikke kan tilbageføres Afgift.
Samme Dag og af samme Expeditionsmand forrettet Opmaaling og Skyldsætningsforret-
ning over Cater. Nr 394 a. c. af Cater, af gammel Afgift 2 Skilling, og 2 1/2 Skilling. - Parcel
af P. Jensens grænser i ved ved Pedersborgs Eiendom "Svanberg", i Øst ved fornævnte
Jensen, ved Syd til fornævnte Andreasens Eiendom Cater og ved Vest til en projekteret
Vei, hvor der ved Jensens vestligste Side er indrammet en Jordbolt, der deler mellem
Parcellen og Pedersborgs Eiendom. Parcellen blev anvist til Skyldsætten af den samle
de Eiendom og ved vurderet for en Afgift af gammel 1 Skilling og vurderet 1 Skilling,
det Bredden ligger paa Parcel Nr 2. Skyldsætningen er paaført Jensen "Bredheim" og
er skjøt af Parcelleier Olof Johnsen. Parcel Nr 2. Samme Parcels vestligste Grænselinie
af den i Parcel Nr 1 nævnte projekterede Vei, ved Syd begrænses den af samme Ei-
dom Cater, og paa den østligste Side af Nedenæs, i det nordøstligste Hjørne af
Parcellen er der ved Side af Nedenæs indrammet en Jordbolt, gaar derfra i vestlig
Retning i ret Linie til Udgangspunktet ved den projekterede Vei, hvor en Jordbolt er
indrammet. Samme Parcel er den østligste Halvdel af Bredheim og ved vanderfor
Gaarden. Skyldsætningen er paaført Nummer 2 "Bredheim" og ligger Udfalde
en Afgift af gammel 1 Skilling og vurderet 1 Skilling, ifølge Bredheim i ligge Udfalde
Parcel. Skyldsætningen er gaaet Nummer "Elofsberg" og vises af samme som
ligger paa denne Parcel. Skyldsætningen er gaaet Nummer "Elofsberg" og vises af samme som
Parcel Nr 1 & fornævnte. - Parcel Nr 1 Bredheim tilliggende 4 Alen Thomtlinie ved Par-
cel Nr 1 & fornævnte. - Parcel Nr 1 Bredheim tilliggende 4 Alen Thomtlinie ved Par-
cel Nr 2 ligeledes 4 Alen Thomtlinie, Parcel Nr 2 ligeledes 4 Alen Thomt-
linie af og vanderfor Cater. Nr 394 b. c. Thomtlinie. Parcel Nr 2 ligeledes 4 Alen Thomt-
linie af og vanderfor Cater. Nr 394 b. c. Thomtlinie. Parcel Nr 2 ligeledes 4 Alen Thomt-

O. A. Svanum til Kristiania Hypothek og Kreditkasse skr kr. 2000 — tvo. Gnr 182 bnr 11 Fol 5/11 15 Tar 24 Saal Bandet frafaldt i Forhill parcel 1520 m² / bnr 115 av skyld 0,04 øre — refgl til Skiftesamlagets Generalforsamling — Kristiania den 16 april 1919. Aktieselskapet Kristiania Hypothek- og Kreditkasse Sivian Aamund Paa H. Gundersen /

Nr 356 Stempelen for kr. 3,75. — Ofrydt — Undertegnede Reginald Wilth erklærer at have refgt til Gaarden Gisløsd sammt hvilla Kirkeveien 3 Aandalslund i Aker Gnr 182 bnr 94 skyld 1 øre, for ovenstaaende Hypotheksum kr. 2000 — tvo og lyse herom herved — med tilbagedatering og forpligtelse som jeg har ved den ovenfor nævnte Hypotheksum kr. 2000 — tvo — Reginald Wilth. Til vitterlighed v. c. Faber.

Nr 357 Panteobligation — kr. 5000 — Undertegnede gaardbruker Lars Gisløsd erkjender at skylde Olf Reginald Wilth skyldig dom sum kr. 5000 — skriver femtusen kroner — for gjeld uden fruligaand og rigtigen den 15 april 1929 med ret til dekkes for tidligere opfriskes av fra 15 april 1919 rente med 5½ pct. erlegges hver 15 april og 15 oktober første gang 15 oktober 1919. Som sikkerhet stiller Undertegnede sin gaard Gnr 182 bnr 94 i Aker av skyld 0,01 øre med kr. 2000 — to tusen — tilbagedatering samt ogsaa forsikringssummen — eiendom brygdebrand — hvilken Undertegnede obligation dispenserer af Reginald Wilth som fikk erlegge kr. Olf Wilth — Kristiania 15 april 1919. Lars Gisløsd. / Til vitterlighed. 53-393-57.

Nr 358 Panteobligation — kr. 1000 — Undertegnede gaardbruker Lars Gisløsd erkjender at skylde Reginald Wilth skyldig dom sum kr. 1000 — skriver ettusen kroner — for gjeld uden fruligaand og rigtigen den 15 april 1929 Gb. Som 15 april 1919 rente med 5½ pct. erlegges hver 15 april og 15 oktober første gang 15 oktober 1919 Gbm. med 1 pct. provisjon. Eiendommen Stella Kirkeveien Gnr 182 bnr 94 i Aker av skyld 0,01 øre med kr. 2000 — to tusen — tilbagedatering samt ogsaa forsikringssummen — eiendom brygdebrand — hvilken Undertegnede obligation dispenserer af Reginald Wilth som fikk erlegge for Olf Reginald Wilth. Kristiania 15 april 1919. Lars Gisløsd. Til vitterlighed. v. c. Faber.

53-393-57.

5te April 1929.

første: utlegget. Utlegg blev gitt: Den Republikk kaabil kr. 7685
der har paa leie kontrakt med Sivind Kaltenborn, Oslo. Namsmannen ... rakvitterer fr. Adv. Lange-Nielsen kr. 117,70 med renter kr. ... som advokat Emil Haen-Sørensen utgitt ... kjøres Oslo, fullm. 26-9-26.

16/III Møtebok ... dar 1929 den 19 mars blev utlegg foretatt i kraft av Nordbrand. Namsmannen v. fakvitter: M. Kolthe, Kaptein. Forretningsfører: O.A. Ostad. Bistått: Revisor Bernt Wenger. Forretningen ... Foreligger midgaat ved Kaptein foreviseret 30/1 1929 i sak m. 1/29. Tilstede: Fakvitterende og advokat Ostad. Namsmannen fremla kjøpeseddel av 7/3 1929 med 2 bilag. Fakvitteren ... kvittet kr. 50.- 5% årlig rente fra 11 1928. Fakvitterende omkostninger: 14,50. Fakvitteren for kjøpesum m. kr. 2 - = 76,50. 2. utlegg omkostninger. Fakvitteren for advokat kr. - fakvitteren ... 2. - vitne 1.20 = 9,20 = kr. 85,70. Fakvitterte ... utlegg. Foruten ... utlegg: Overnevnte. Det som er nu skatt overstiger ikke kr 600. - og blir forøvrig samme ordning at foreta. utlegget. Utlegg blev gjort i: 1/piano (paa leie kontrakt ved kr. 700,-) kr. - Namsmannen ... rakvitteres M. Kolthe dato kr. 85,70 med renter hos advokat Bernt Wenger utgitt ... kjøres Oslo fullm. 26-9-26.

11/III Pantobligasjon. Kr. 5000.- Pantobligasjon. Undertegnede Ivar Pedersen erkjenner herved å være skyldig til Kr. Ivar skyldig den sum kr 5000,- fem tusen kroner som betales i gull Den skyldige kapital forrentes med 7 % årlig, hvilken rente ikke straks betales til kreditor halvårlig, nemlig hver 15 april og 15 oktober uten kjøpedager, første gang den 15 oktober 1929. Hvorvidt blir til nevnte terminer å betale hver gang med kr. 250.- fa hundrede og femti kroner - dog kan debitor ut til tilligere midfridse av laandet. Hvis renterne ikke betales i rette tid vaccess 7 % rentesrente. Ut

Til sikkerhet for skadesløs betaling av kapital renter og omkostninger, herunder opsigelsesomkostninger og utgifter i anledning av auksjonen som forlanges av Ivar skyldige, pantsettes herved med 2den prioritet og oprinnelig nestefter obligasjon til Kjøkenfjeldske Kreditforening stor kr. 11000.- min eiendom gnr. 182 bnr 94 i Oslo med til- og underliggende bygninger, påstående og opførende bygninger og disses mur- og naglfaste tilbehør, herunder dører, kaminer og komfyrer, samt i tilfelle av utvaake bygningenes, til beløbets (og av skyldnerens assuranceværdi. elektriske komfyrer

Dersom avdrag eller renter ikke ydes i rette tid, eller forpliktelsen forøvrig misligholdes, uden hele gjeld, om kreditor ønsker det, å andre som forfallen til betaling.

Det samme gjelder hvis pantet ikke holdes i forsvarlig stand, eller om brandforsikring av nogen del av de påstående eller opførendes bygninger (eller skogen) opkjøres, eller hvis

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Live H. og Knut Smith-Erichsen
Lillebakken 1
1162 OSLO
ksme@c2i.net

Dato: 10 JAN. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713687-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLEBAKKEN 1	Eiendom:	182/94
Tiltakshaver:	Live H. og Knut Smith-Erichsen	Adresse:	Lillebakken 1, 1162 OSLO
Søker:	Live H. og Knut Smith-Erichsen	Adresse:	Lillebakken 1, 1162 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

GODKJENT MELDING - LILLEBAKKEN 1

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningsloven § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om utvidelse av understøttet veranda og etablering av trapp datert 03.12.2007, mottatt 04.12.2007, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.
Naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Meldingen omfatter utvidelse av understøttet veranda og etablering av trapp. BRA er oppgitt til 18 m^2.

Gjeldende regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nordstrandskråningen, delområde Ljan – Bekkelaget, S-4108, vedtatt 22.09.2004, område C. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:
Terreng og vegetasjon:
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting innenfor rammer som ivaretar Nordstrandskråningens estetiske kvaliteter knyttet til landskap og vegetasjon. Ved terrengtilpasning, minimale terrenginngrep og bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke skal man hindre en uheldig fjernvirkning.
Disse kravene er oppfylt for denne søknaden, da tiltaket i sin helhet består av utvidelse av eksisterende veranda og derfor ikke medfører terrenginngrep eller får konsekvenser for omkringliggende vegetasjon. Tiltaket får ikke konsekvenser for den eksponerte fjordfasaden.
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i Plan- og bygningslovens §§92 tredje ledd og 74.2 vedrørende estetisk utforming.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig sende underretning til kommunen om at tiltaket er utført i henhold til godkjent melding.

Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 30.11.2007 er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

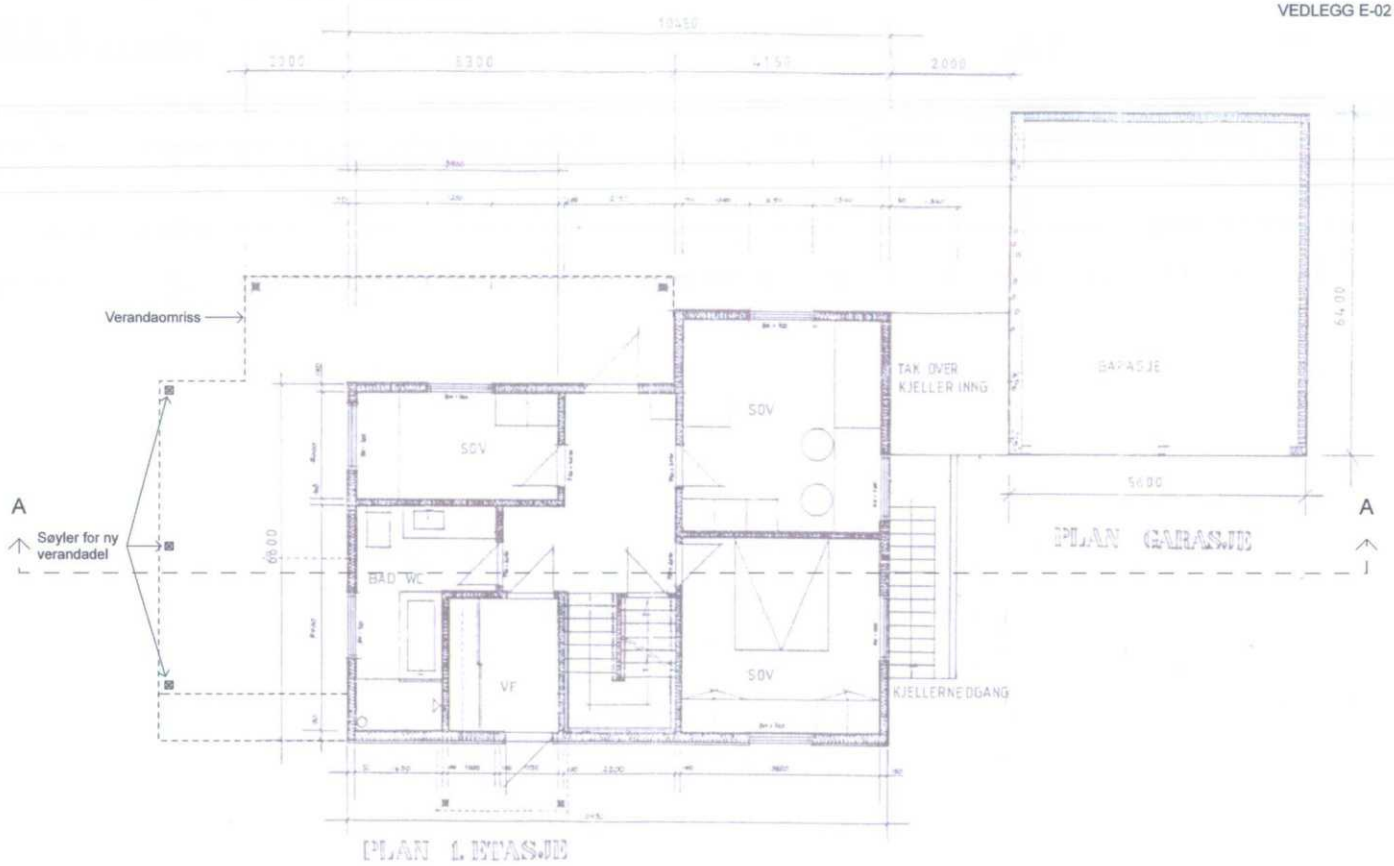
Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

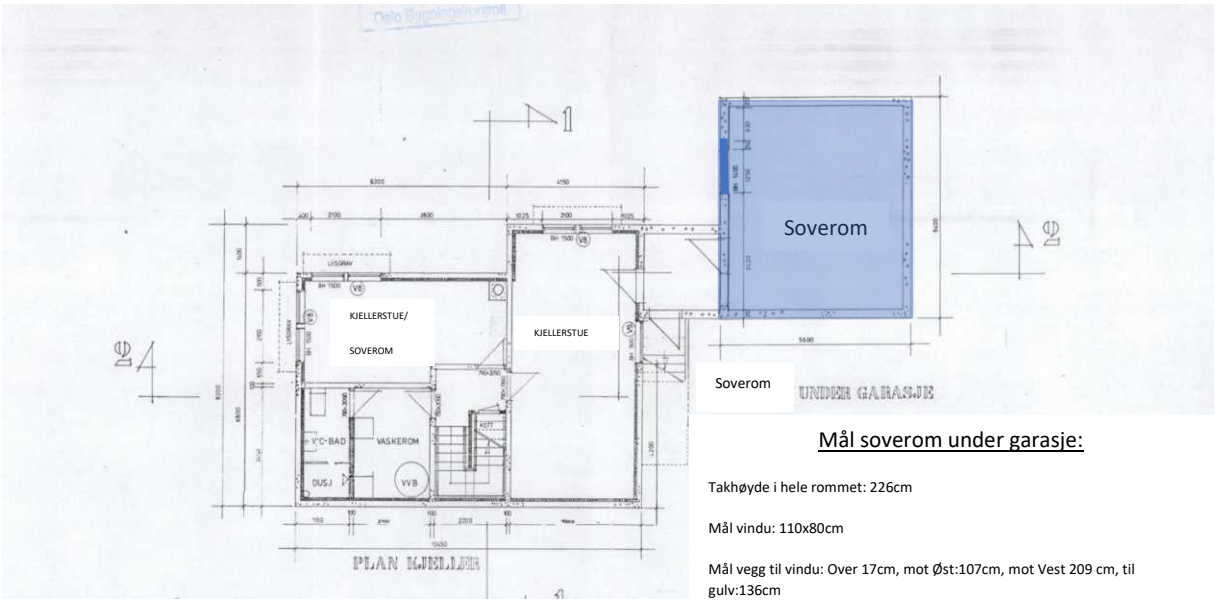
Per Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Sissel Haugen
saksbehandler

VEDLEGG E-02



KORR	DATO	KONTR	TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	ADRESSE
			KNUT OG LIVE H. SMITH - ERICHSEN LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO	1:100	SA	LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO
				DATO 23.11.07	TEGN. NR. 102	TEGNING PLAN 1. ETG.

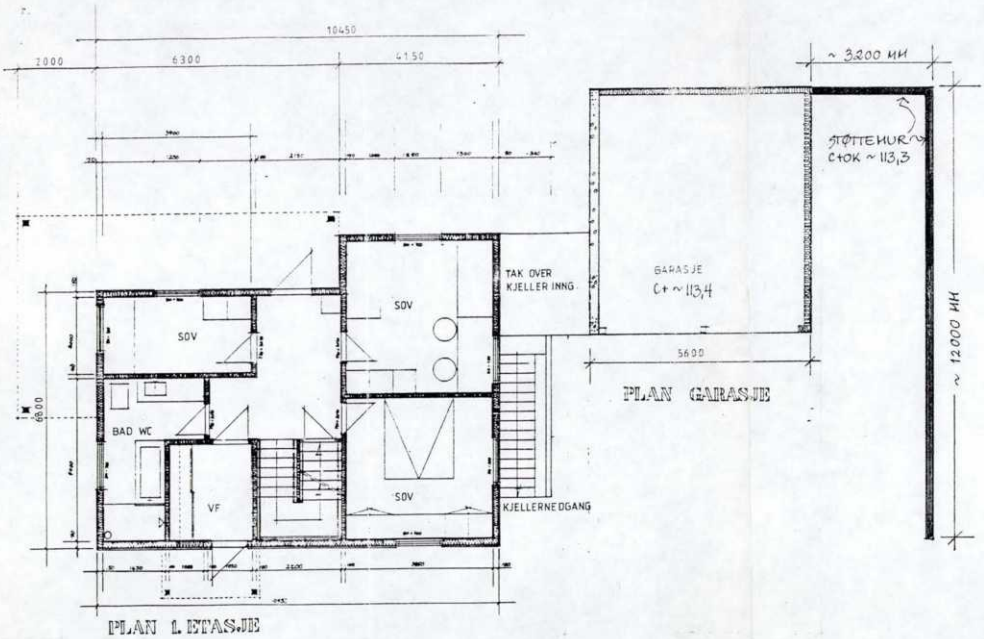


Mål soverom under garasje:

Takhøyde i hele rommet: 226cm

Mål vindu: 110x80cm

Mål vegg til vindu: Over 17cm, mot Øst:107cm, mot Vest 209 cm, til gulv:136cm



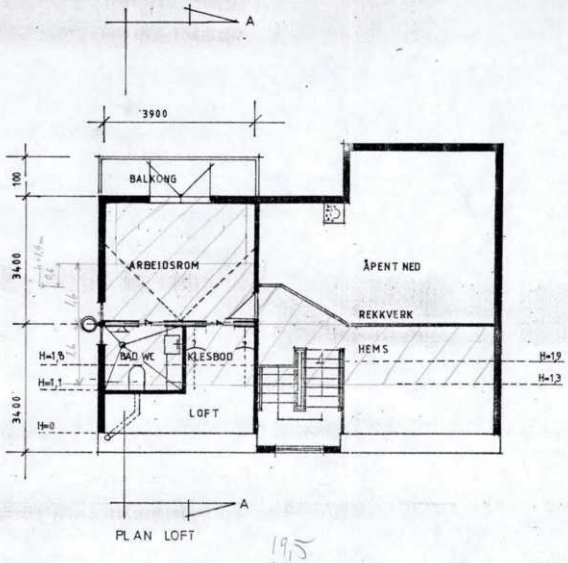
PLAN 1. ETASJE

PLAN GARASJE

VILLA JÖRGENSEN LILLEBAKKEN 1B 1162 OSLO 11 GNR/BNR 182/94 PLAN STØTTEMUR MÅL 1:100

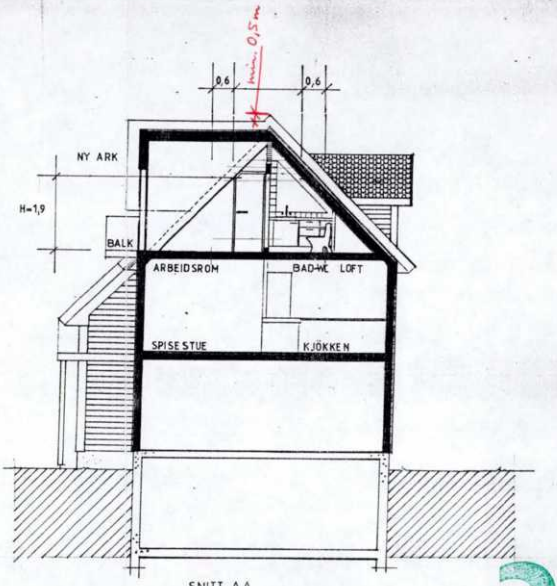
01

190290 ARK MNAL ELLEN A JÖRGENSEN



PLAN LOFT

19,5
10,94
29,74 = .30



SNITT AA

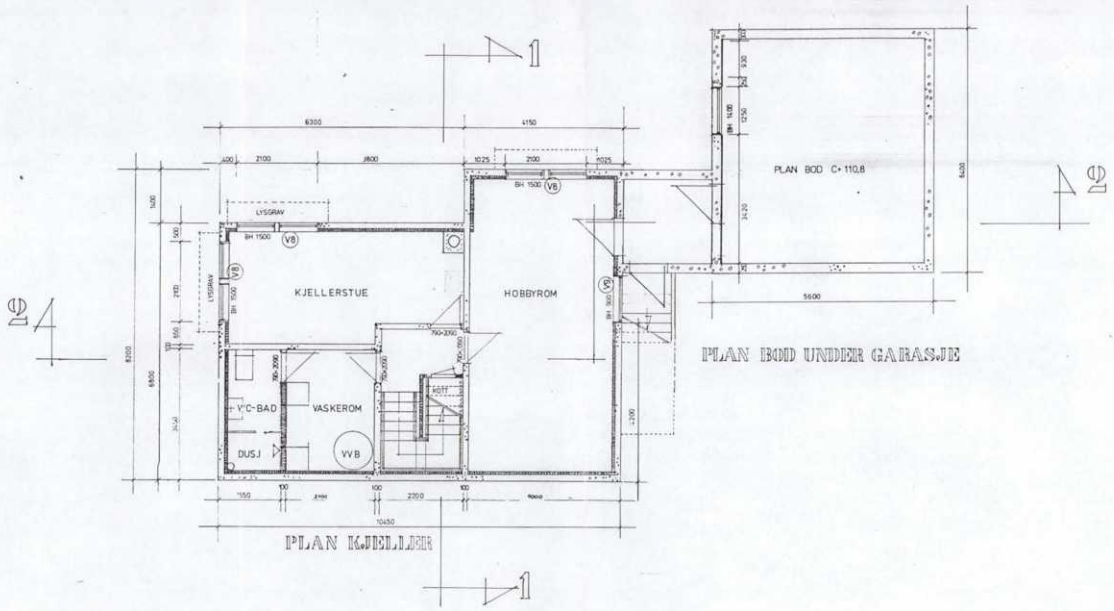
2

02

VILLA JØRGENSEN LILLEBAKKEN 1B 1162 OSLO 11 GNR/BNR 182/94 PLAN LOFT SNITT AA MÅL 1:100

190290 ARK MNAL ELLEN A JØRGENSEN

MOTTATT
15. FEB. 1990
Oslo Byggingskontroll



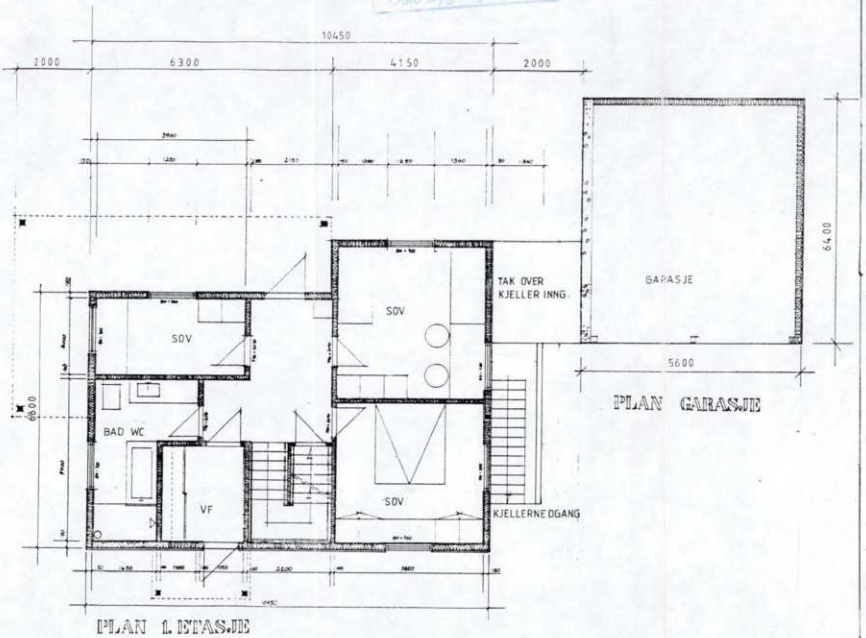
12

03

VILLA JØRGENSEN LILLEBAKKEN 1 1162 OSLO 11 Gnr/bnr 182/94 PLAN KJELLER MED GARASJEBOD MÅL 1:100

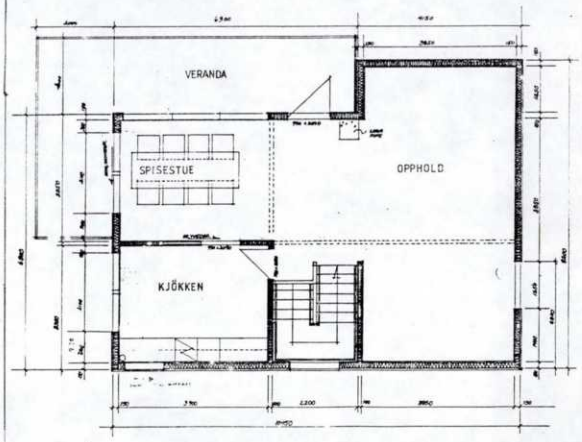
9.02.90
ARKITEKT MNAL
Ellen A. Jørgensen
GRANVEIEN 5
1178 OSLO 11

MOTTATT
15. FEB. 1990
Oslo Bygningskontroll



PLAN 1. ETASJE

PLAN GARASJE



PLAN 2. ETASJE

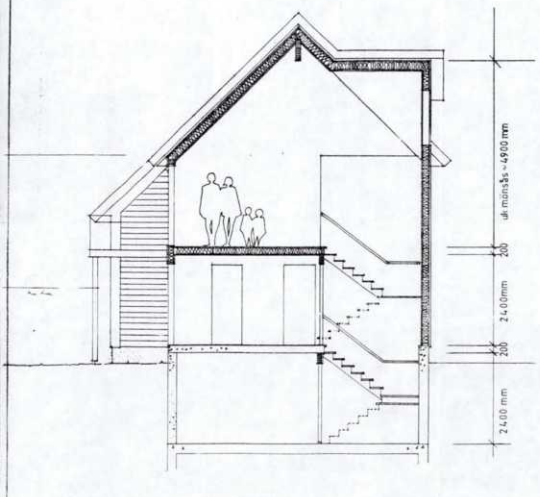
13

02

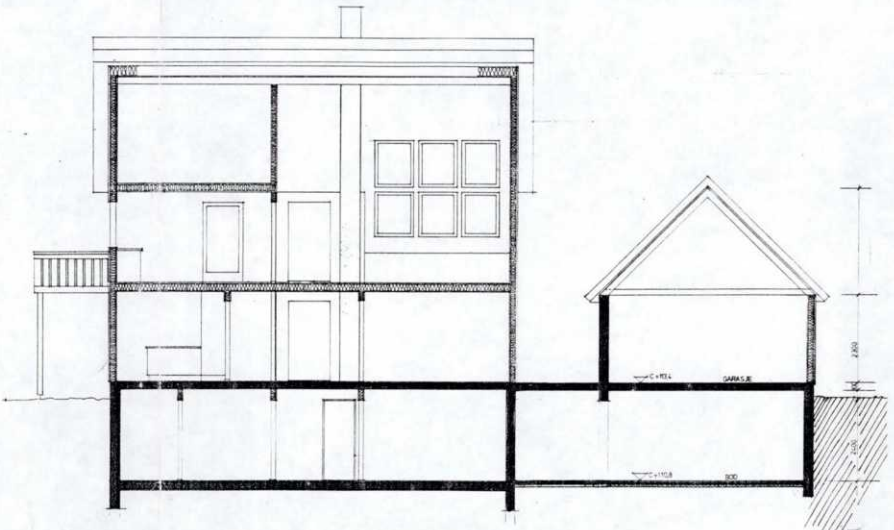
VILLA JØRGENSEN LILLEBAKKEN 1 1162 OSLO 11 Gnr/bnr 182/94 PLAN 1. ETG MED GARASJE, PLAN 2. ETG. MÅL 1:100

9.02.90
ARKITEKT MNAL
Ellen A. Jørgensen
GRANVEIEN 5
1178 OSLO 11

MOTTATT
15. FEB. 1990
Oslo Byggingskontroll



SNITT 11



SNITT 22

14

04

VILLA JØRGENSEN LILLEBAKKEN 1 1162 OSLO 11 Gnr/bnr 182/94 SNITT MÅL 1:100

9.02.90
ARKITEKT MNAL
Ellen A. Jørgensen
GRANVEIEN 9
1178 OSLO 11

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200490
Leveransetype:	Plantegninger (Enebolig)
Dokumentene er kontrollert:	26.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LILLEBAKKEN 1
Postadresse:	1162 OSLO
Matrikkel:	0301-182/94

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200490

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

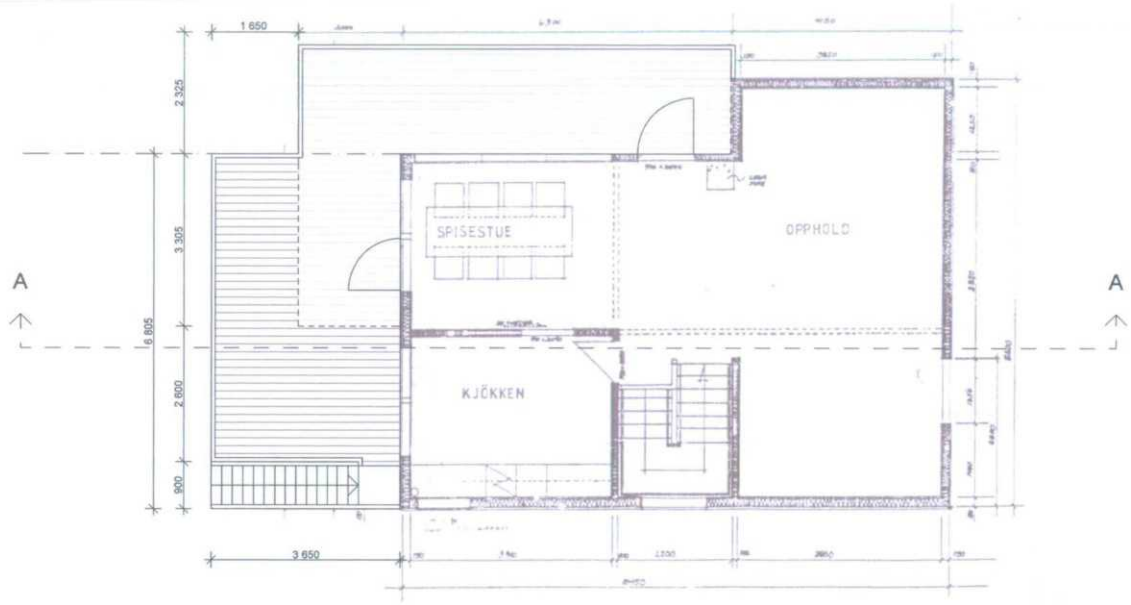
VEDLEGG E-03

Tegnforklaring:

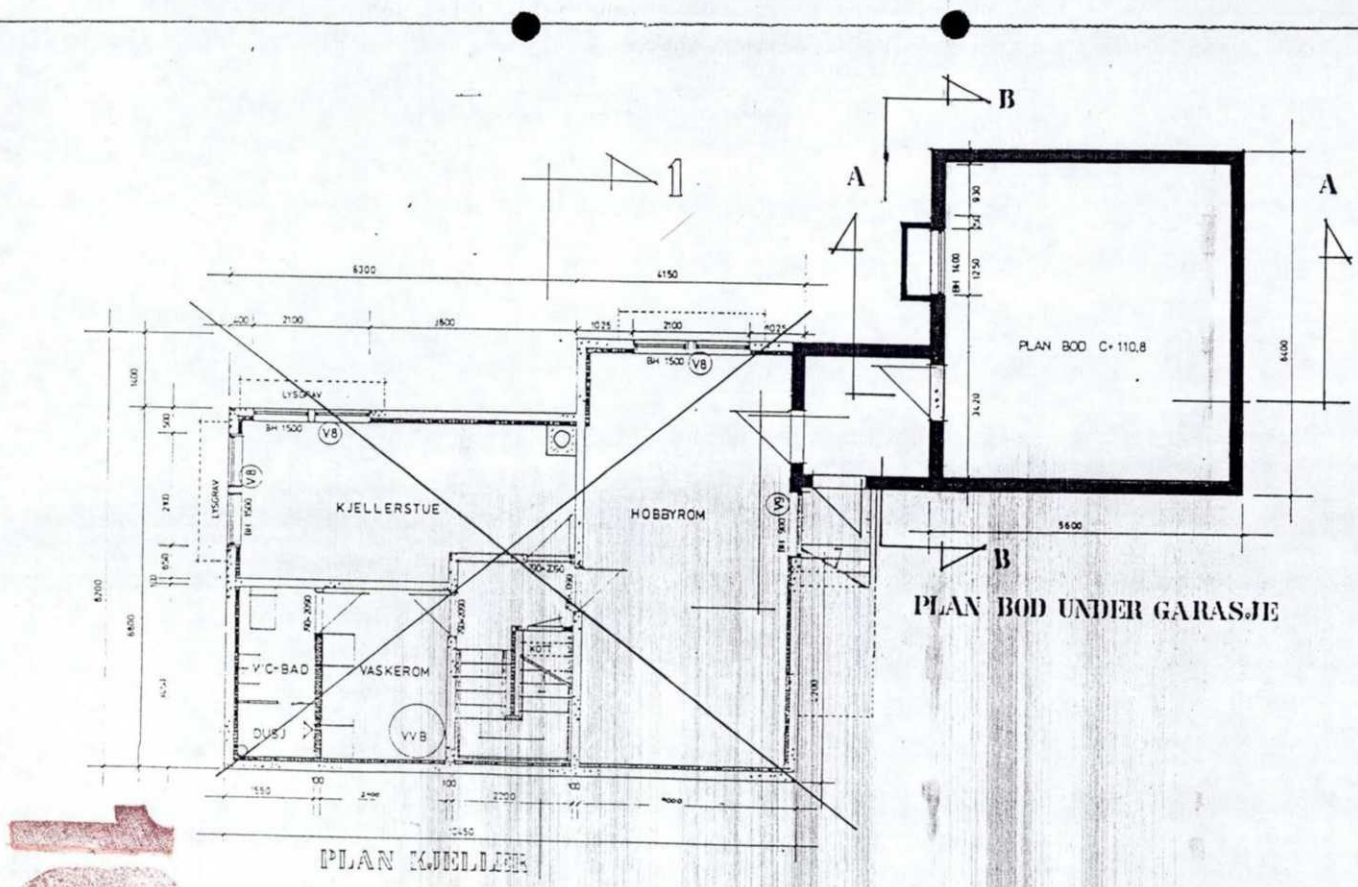
Byggegrense

Eksisterende veranda

Ny veranda



KORR	DATO	KONTR	TILTAKSHAVER	MÅL	SIGN	ADRESSE
			KNUT OG LIVE H. SMITH - ERICHSEN LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO	1:100	SA	LILLEBAKKEN 1, 1162 OSLO
				DATO 23.11.07	TEGN. NR. 103	TEGNING PLAN 2. ETG.

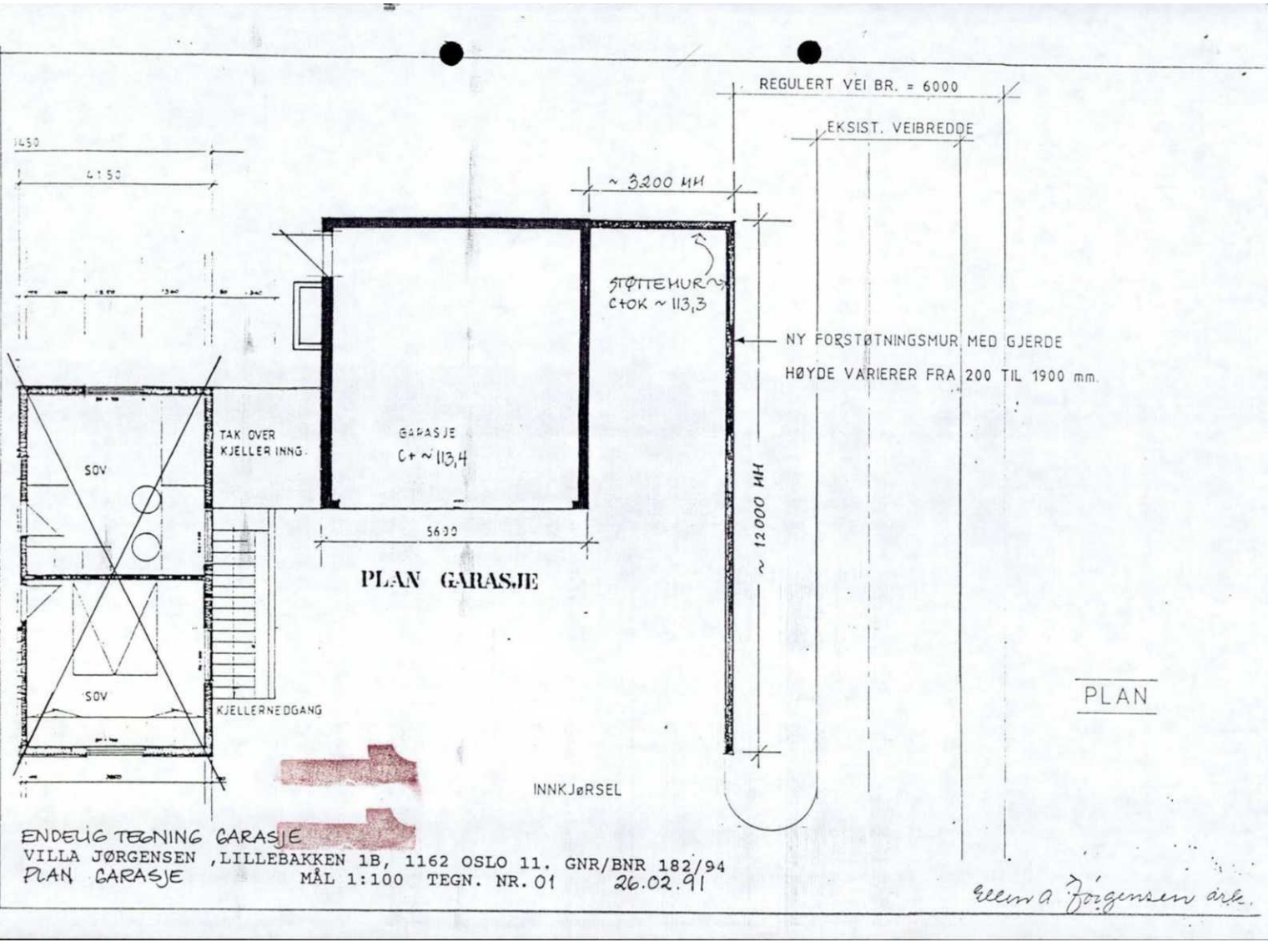


PLAN BOD UNDER GARASJE

PLAN KJELLER

ENDELIG TEGNING GARASJE
VILLA JØRGENSEN, LILLEBAKKEN 1B, 1162 OSLO 11. GNR/BNR 182/94
PLAN BOD UNDER GARASJE MÅL 1:100 TEGN. NR. 02 26.02.91

Eleen A. Jørgensen ark.



ENDELIG TEGNING GARASJE
VILLA JØRGENSEN ,LILLEBAKKEN 1B, 1162 OSLO 11. GNR/BNR 182/94
PLAN GARASJE MÅL 1:100 TEGN. NR. 01 26.02.91

Eleni a Jørgensen ark.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MORTEN MARINUS BAKKEN
LILLEBAKKEN 1
1162 OSLO

Din ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.05.2024
Morten Marinus Bakken	202212284 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	LILLEBAKKEN 1	Eiendom:	182/94/0/0
Tiltakshaver:	MORTEN MARINUS BAKKEN	Søker:	MORTEN MARINUS BAKKEN
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Lillebakken 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 28.04.2024.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202212284			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plantegning			8/2
Fasadetegning med rekkverk og lysgrav			8/3

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

1. Melding etter §§85,86, 84

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

Vanskelig å se på VG

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☒ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 9000480-8 Saksbeh: Anatole Ouedraogo Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Lillebakken 1 B	Eiendom:	182/94//1
Tiltakshaver:	Lars Jørgensen	Adresse:	Lillebakken 1 B, 1162 OSLO
Søker:	Ellen A. Jørgensen	Adresse:	Granveien 5 1178 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Rom på loft ny ark.m.m.

TILSTANDSRAPPORT

Vedtak i saken:

Approbert	: 16.07.1992
Igangsettingstillatelse	: ----------
Brukstillatelse	: 26.04.1994

Status

Punktene 1- 2- 3
Begrunnelse for henleggelse

Uvesentlig mangler , forfølger ikke

Saken arkiveres uten ferdigattest.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Anatole Ouedraogo
Saksbehandler

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200490
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	26.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	LILLEBAKKEN 1
Postadresse:	1162 OSLO
Matrikkel:	0301-182/94

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200490

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Lars Jørgensen
Lillebakken 1 B

1162 OSLO 0000

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531	900100769	94/22942

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Anders Sundt	28. april 1994

Arbeidssted : 182/0094 Lillebakken 1 B
Byggherre : Lars Jørgensen, Lillebakken 1 B, 1162 OSLO
Arbeidets art:

MELDING OM GJENSTÅENDE ARBEIDER

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 1.09.1994. Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet.

Mangler:

1) Det må innsendes dokumentasjon på at de sanitære installasjonene er ferdigattestert av OVA.

2) Det må anordne luftspalte i dør til bad.

3) Arbeidet er utført uten byggetillatelse idet ansvarshavende og redegjørelse statiske beregninger ikke er innkommet.
Ferdigattesten vil få en slik påtegning.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Hans Rasch-Olsen
Overingeniør

Anders Sundt
Avd.ing.II

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasje med bod

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Lillebakken 1	Gnr.182, bnr.94	87/3182

Byggherre

Lars Jørgensen
Lillebakken 1

1162 OSLO

AS/lw

Ansvarshavende

Entr. Erik Beil
Lillebakken 2 A

1162 OSLO

Dato
16.08.1991

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

SKI C-16 ANDVORD

6/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

Matr: 182/0094 - Jnr: 90/0769

Sted: Lillebakken 1 B

1990 cc 480

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

Henlagt uten ferdigattest 10/7-98 AO

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☒ Statistikk fører 21/6-94
- ☒ Eiendoms- og skattetaks
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarb
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse 26.04.94 AO

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Rom på loft, ny ark m.m.

Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
182	36/~~4~~		

AA-bustad

Matr. nr.

Adresse: Lillebakken 1A

Byggherre

Jnr.: 90/0769-S

Matr: 182/0094
Sted: Lillebakken 1~~B~~ A

Dato: 06.03.90
Bygningskontrollen i Oslo

Andvord.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Live H. og Knut Smith-Erichsen
Lillebakken 1
1162 OSLO
ksme@c2i.net

Dato: 10 JAN. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200713687-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LILLEBAKKEN 1	Eiendom:	182/94
Tiltakshaver:	Live H. og Knut Smith-Erichsen	Adresse:	Lillebakken 1, 1162 OSLO
Søker:	Live H. og Knut Smith-Erichsen	Adresse:	Lillebakken 1, 1162 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

GODKJENT MELDING - LILLEBAKKEN 1

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningsloven § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om utvidelse av understøttet veranda og etablering av trapp datert 03.12.2007, mottatt 04.12.2007, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.
Naboer og gjenboere har samtykket til tiltaket.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Meldingen omfatter utvidelse av understøttet veranda og etablering av trapp. BRA er oppgitt til 18 m^2.

Gjeldende regulering
Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Nordstrandskråningen, delområde Ljan – Bekkelaget, S-4108, vedtatt 22.09.2004, område C. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Estetiske krav:
Terreng og vegetasjon:
Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for fortetting innenfor rammer som ivaretar Nordstrandskråningens estetiske kvaliteter knyttet til landskap og vegetasjon. Ved terrengtilpasning, minimale terrenginngrep og bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke skal man hindre en uheldig fjernvirkning.
Disse kravene er oppfylt for denne søknaden, da tiltaket i sin helhet består av utvidelse av eksisterende veranda og derfor ikke medfører terrenginngrep eller får konsekvenser for omkringliggende vegetasjon. Tiltaket får ikke konsekvenser for den eksponerte fjordfasaden.
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i Plan- og bygningslovens §§92 tredje ledd og 74.2 vedrørende estetisk utforming.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig sende underretning til kommunen om at tiltaket er utført i henhold til godkjent melding.

Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 30.11.2007 er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Per Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Sissel Haugen
saksbehandler

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 20 40

AS/lw

Oslo, den 30.08.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr. 87/3181

Arbeidssted
Gnr.182, bnr.94, Lillebakken 1 B.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
22.07.91

Bygningens art
Enebolig.

Byggherre
Lars Jørgensen, Lillebakken 1 B, 1162 Oslo.

Byggemelder
Ark. Ellen Jørgensen, Sorgenfri gate 37, 0365 Oslo.

Ansvarshavende
Byggm. Kristian Mortensen, Duelia 9, 2170 Fenstad.

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

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

For bygningssjefen

.....

fung.

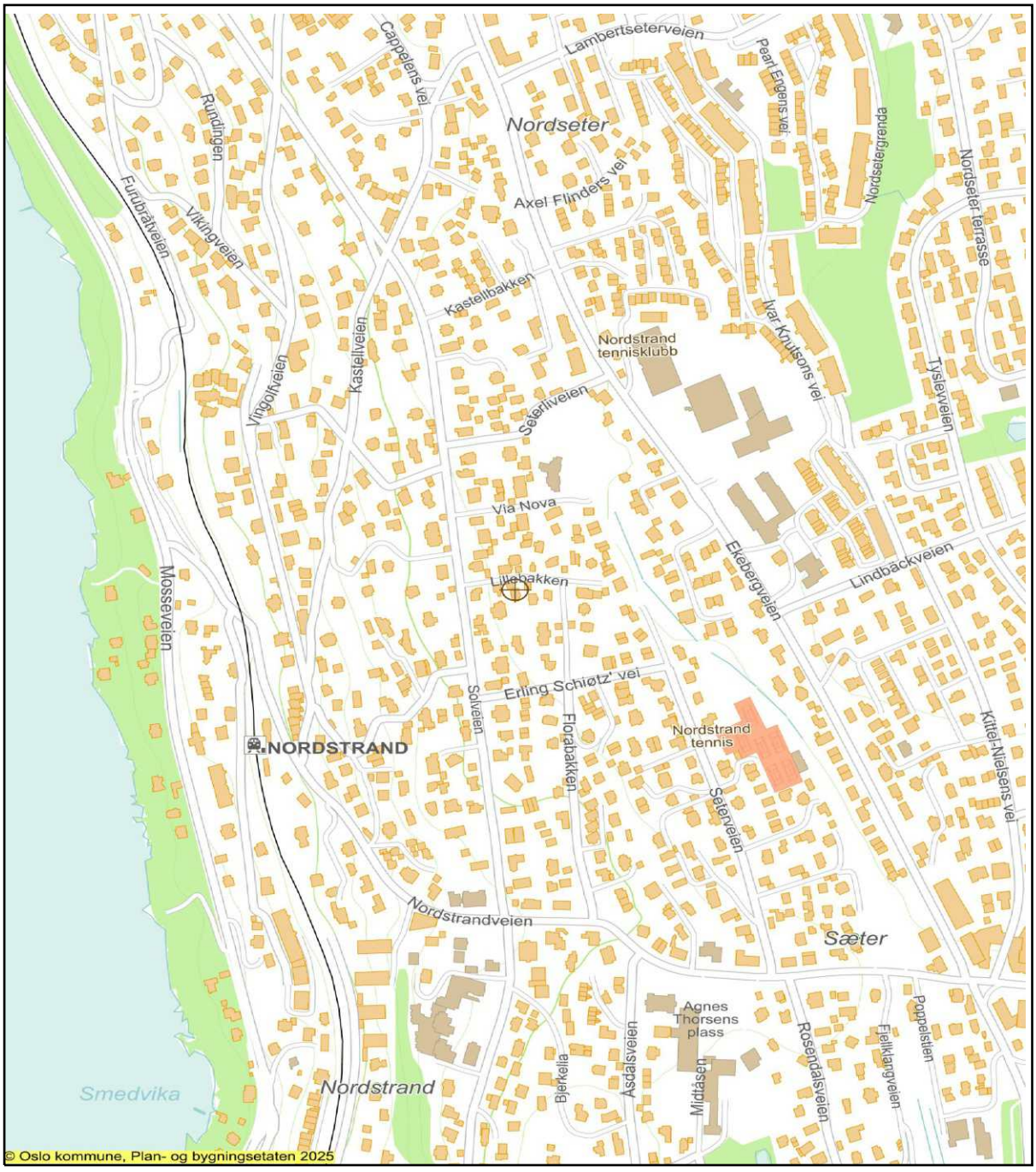
A. Sundt

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

SKJ. c-14. ANDVORD.

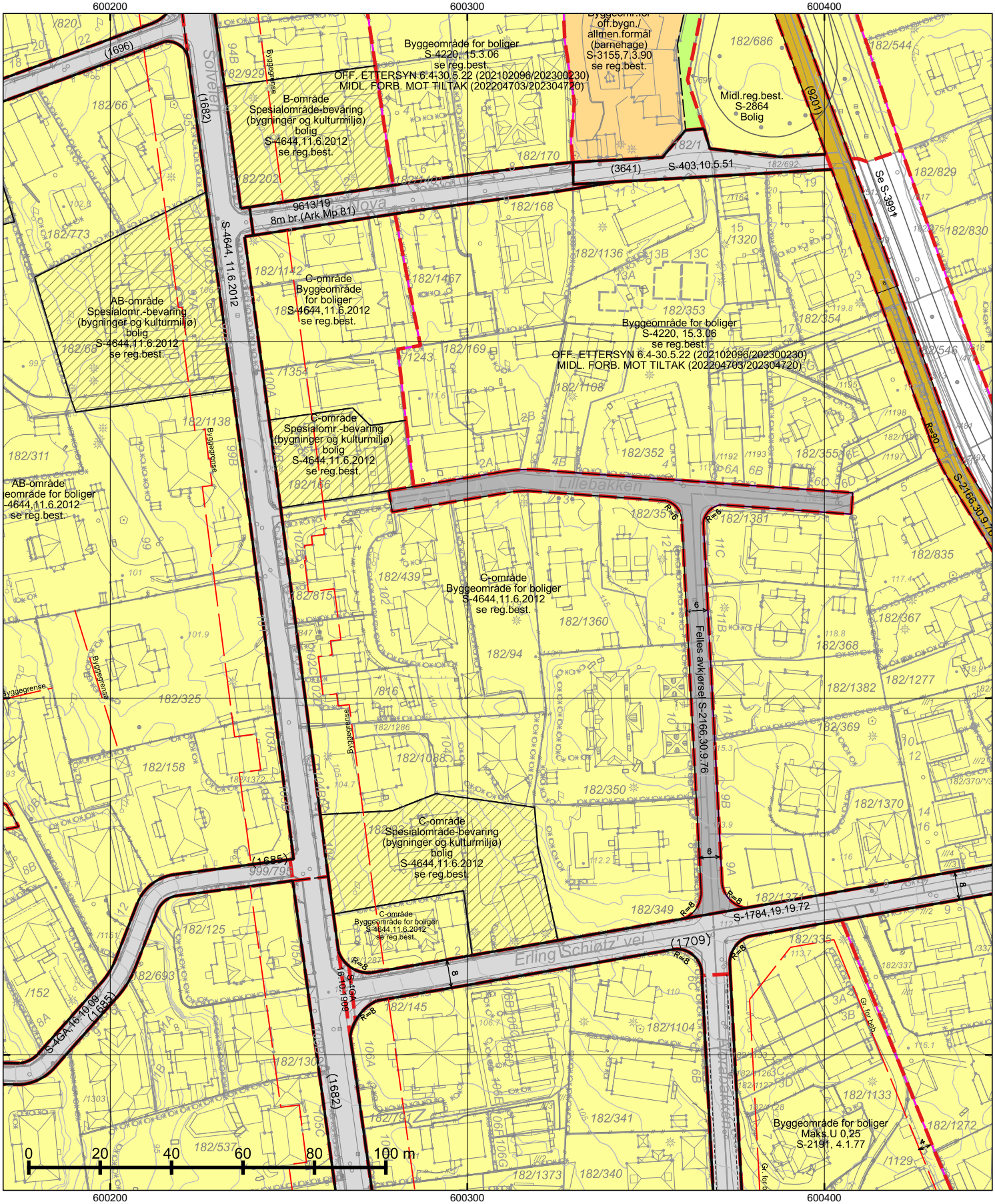
Oversiktskart

Adr.:	Lillebakken 1	Bydel :	NORDSTRAND
Gnr bnr :	182 / 94	Skolekrets (2020/2021):	Nordstrand



Dato: 20.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane	Markagrense	Bolig	Off. friområde
T-bane	Vei	Andre bygg	Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

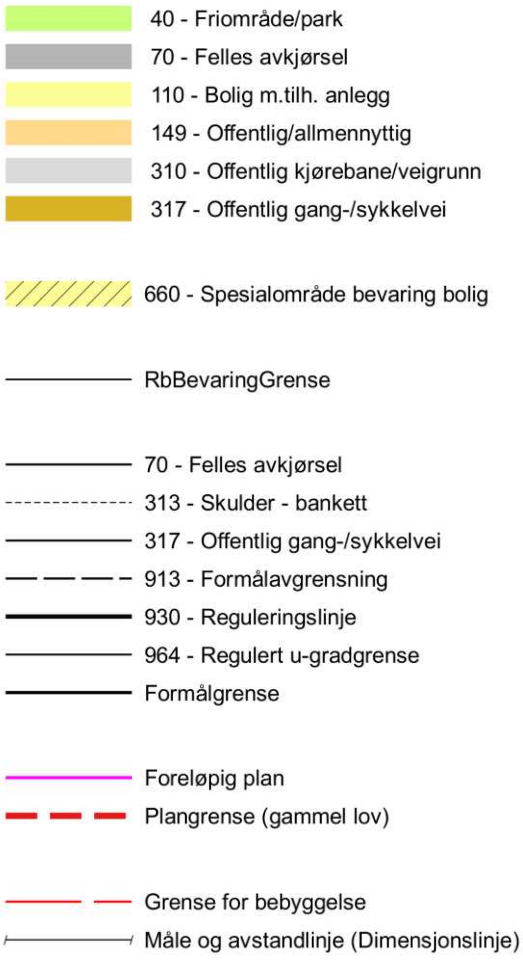
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

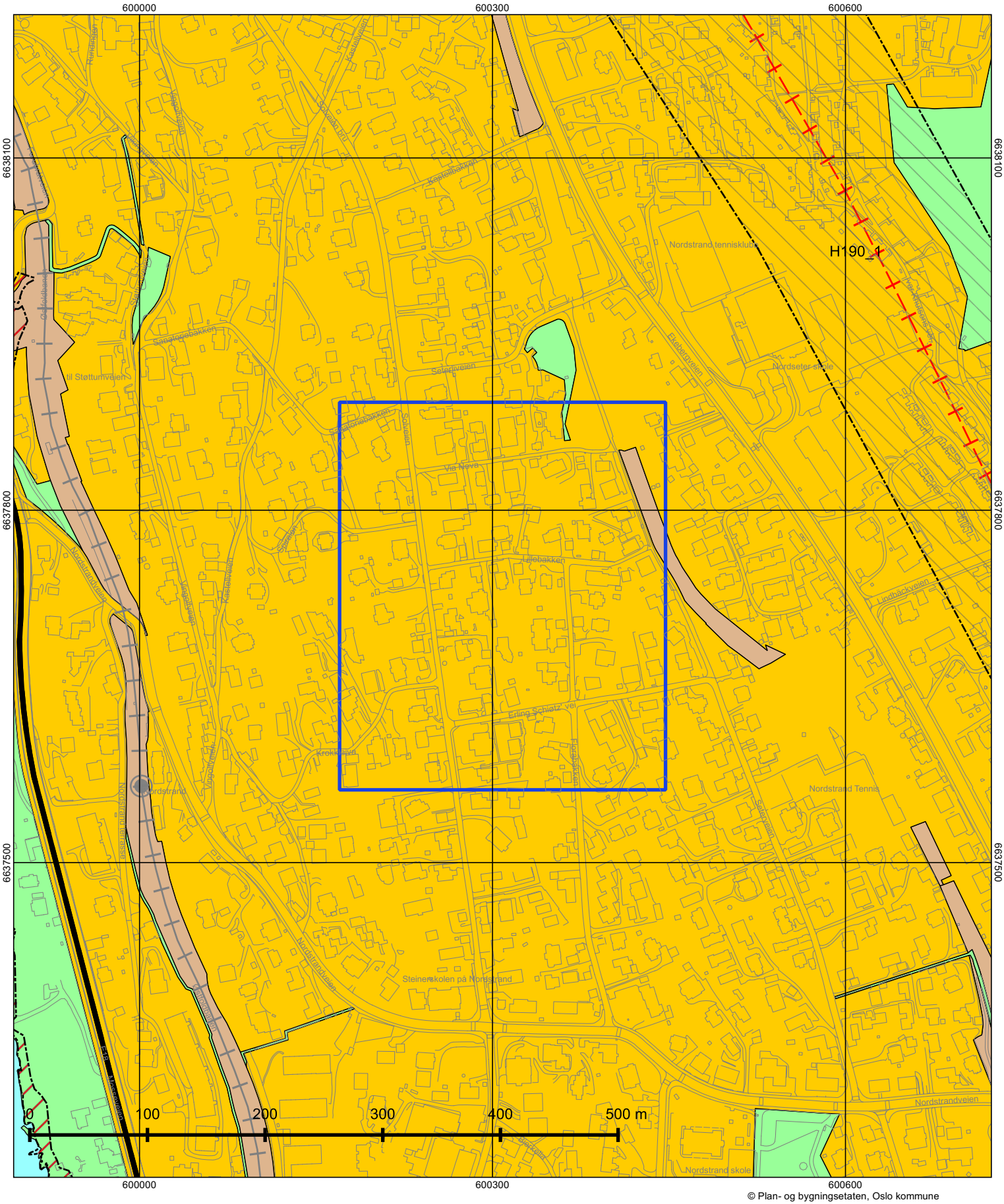
PlottID/Best.nr: 143276/ 86512500
Deres ref.: 62126/ HEDDAM
Adresse: LILLEBAKKEN 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 182/94

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143276/86512500
Deres ref.: 62126/ HEDDAM

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hedda C Malkj¿rn

Dato: 21.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512500
62126/ HEDDAM

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.182 BNR. 94

Vi viser til bestilling av 20250520 for LILLEBAKKEN 1.

GNR. 182 BNR. 94

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20-NOV-85.

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

1124 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

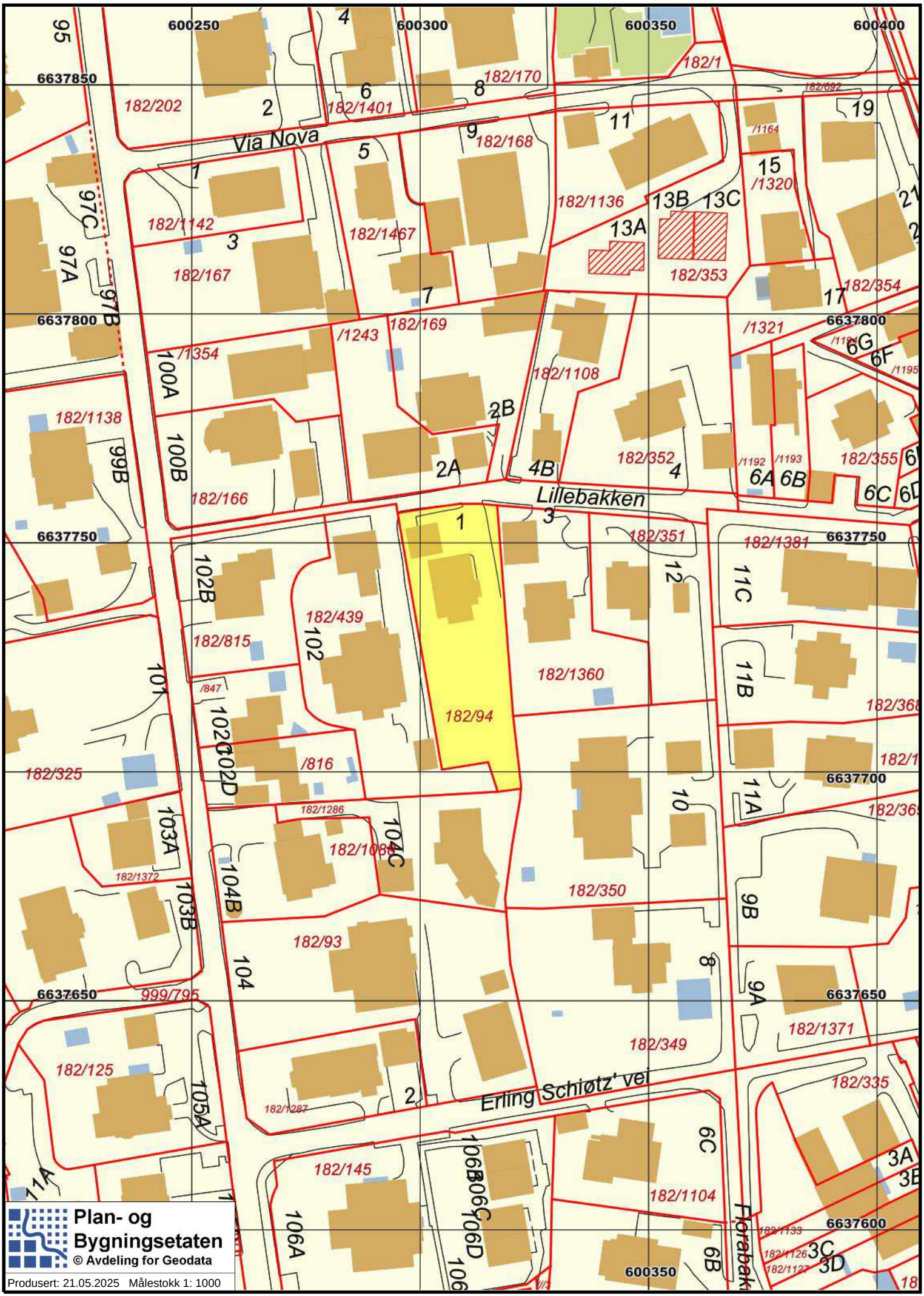
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

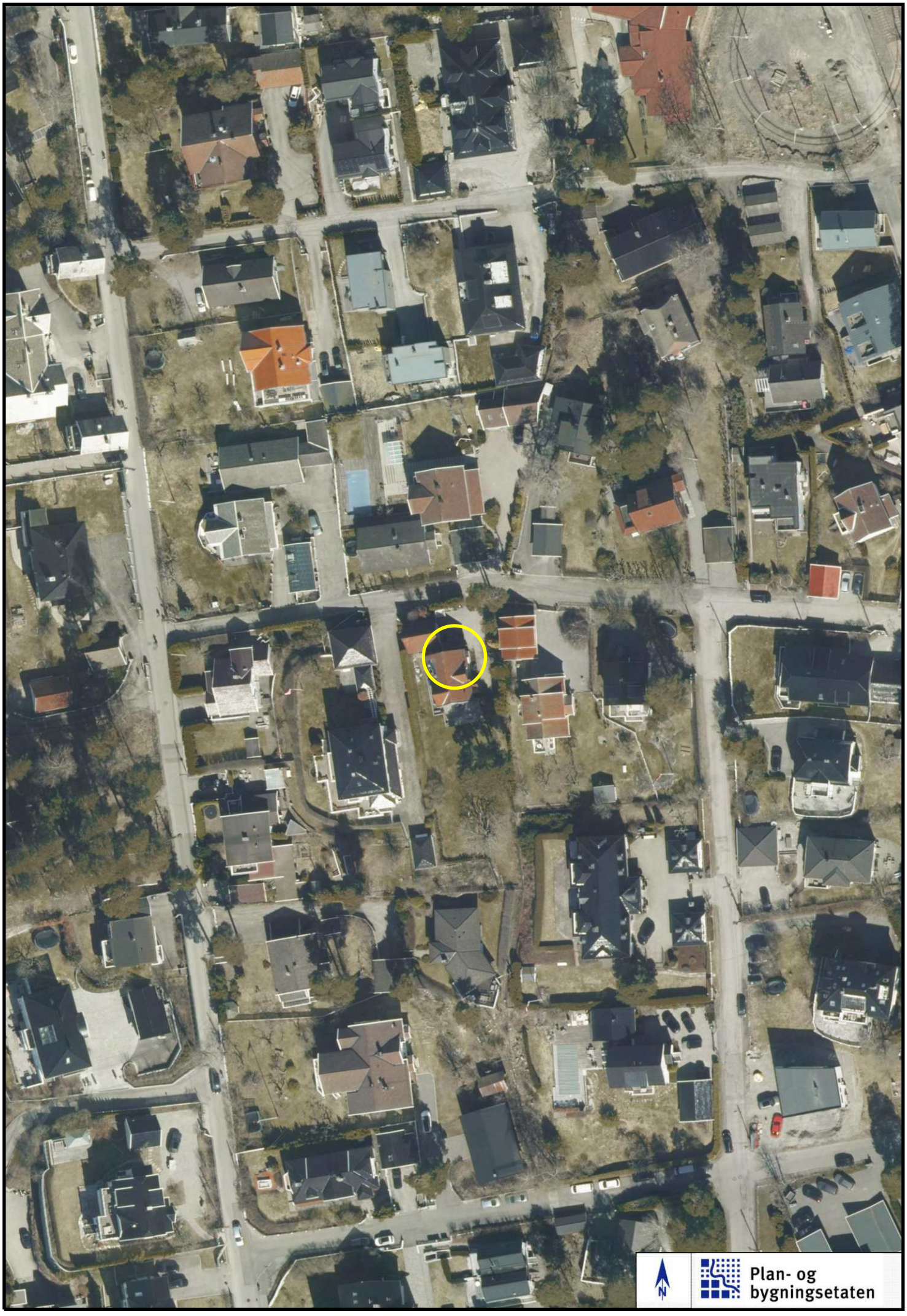
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


600250
600300
600350
600400
6637850
6637800
6637750
6637700
6637650
6637600
Via Nova
Lillebakken
Erling Schiøtz' vei
182/202
182/1401
182/170
182/1
182/692
182/168
182/1164
182/1320
182/1136
182/1142
182/1467
182/167
182/353
182/354
182/1243
182/169
182/1354
182/1108
182/1321
182/1138
182/352
182/355
182/166
182/351
182/1381
182/439
182/815
182/1360
182/94
182/325
182/816
182/1286
182/1088
182/1372
182/350
182/93
999/795
182/125
182/1371
182/349
182/335
182/1287
182/145
182/1104
182/1133
182/1126
182/1127
Florabakken
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 21.05.2025 Målestokk 1: 1000



Lillebakken 1

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.05.2025

Skatteetaten

Dato
23.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 182 Bnr 94 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Lillebakken 1, 1162 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 6 981 117
Som sekundærbolig:	kr 16 401 595

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 200900490
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning

Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
Boliger, bolig/kontor industri, allmennyttig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:
Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:
Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:
Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,
Naturvernområde

Fellesområder:
Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Byggeområde boliger

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:
- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

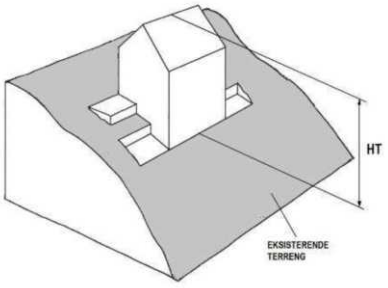


Fig. 1

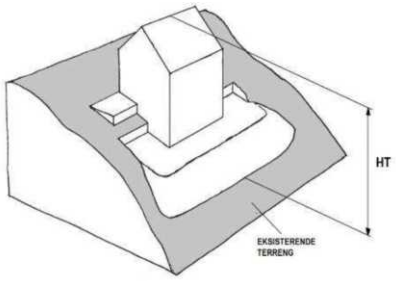


Fig. 2

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.

2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
   Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegropa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
   Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.
   Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.
   Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.
I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.
Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

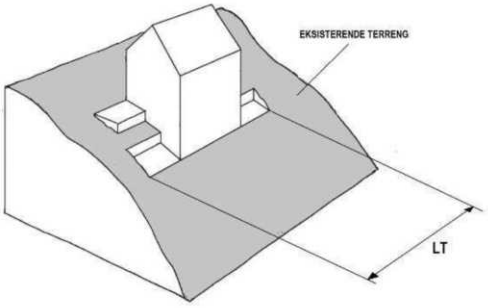


Fig. 3

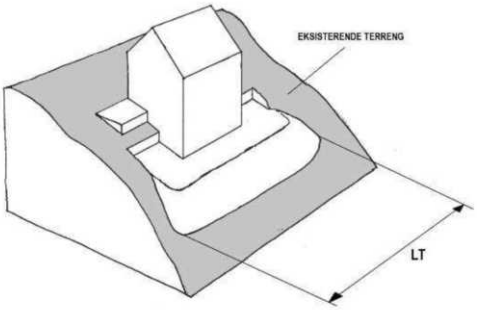


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.
På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens utoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:
- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 3.6. Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.

2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.

3. Utomhusplan skal vise:
   - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
   - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
   - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.

4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
   - Bebyggelse.
   - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
   - Vegetasjon.

5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng**,** inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer**,** samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.

6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.

7. Overvannshåndtering
   Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.

9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
   Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøkstjenelig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenelig virksomhet, samt bruksendring til disse formål, tillates forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenelig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.

Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

§ 5. Offentlige trafikkområder

§ 5.1. Opparbeidelse

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.

Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.

Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

§ 6. Friområder

§ 6.1. Friområde

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.

Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.

Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.

Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)

§ 7.1. Generelt

Alle søknadspliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

§ 7.3. Gjenoppføring
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningsmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

§ 7.4. Ny bebyggelse
Forbud mot nybygg:
Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.
Paviljong/hagehus/frittstående garasje:
For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m^2 BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

§ 7.5. Tilbygg og påbygg
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.

§ 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

§ 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.

§ 7.8. Offentlige og private veier
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med nåværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.

§ 7.9. Nordstrand Stasjon
Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.
Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøkstjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.

§ 7.10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 8. Spesialområde naturvernområde
Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 9. Fellesområder
§ 9.1. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei

Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 10. Støy og luftforurensning

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 11. Jordforurensning

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

Oslo

S-2166

Reguleringsplan for Florabakken, Seterveien og Lillebakken samt gang/sykkelsti mellom Erling Schiøtz vei og Seterveien på Nordstrand. (Vei 1698)

S-2166 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.09.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601263
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

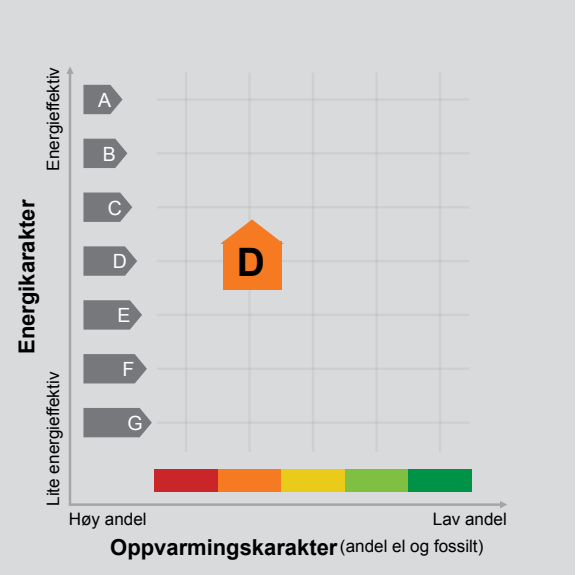
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

ENERGIATTEST

Adresse	Lillebakken 1
Postnummer	1162
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	182
Bruksnummer	94
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81031282
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125155
Dato	23.05.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 38 376 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

38 376 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	278
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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.

Lillebakken 1

Nabolaget Bråten - vurdert av 52 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen på Nordstrand (1-10 ... 264 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	8 min 0.6 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	8 min 0.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 2.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.8 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bråten Linje 13, 19	5 min 0.4 km
Bråten Linje 19N, 75A, 75B	6 min 0.5 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 0.6 km
Munkelia Linje 1, 4	24 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.4 km

BARNEHAGER

Bråten barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km
Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	10 min 0.8 km
Eplekneika barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Matkroken Bråten	5 min
Meny Nordstrand	12 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	13 min
Apotek 1 Nordstrand	13 min
Lambertseter Vinmonopol	4 min

SPORT

Nordseter skole	9 min
Nordstrand tennishall	9 min
EVO Nordstrand	12 min
Best Trening	23 min

«Dette nabolaget er etter min mening er ett av Oslos fineste.»

— Sitat fra en lokalkjent

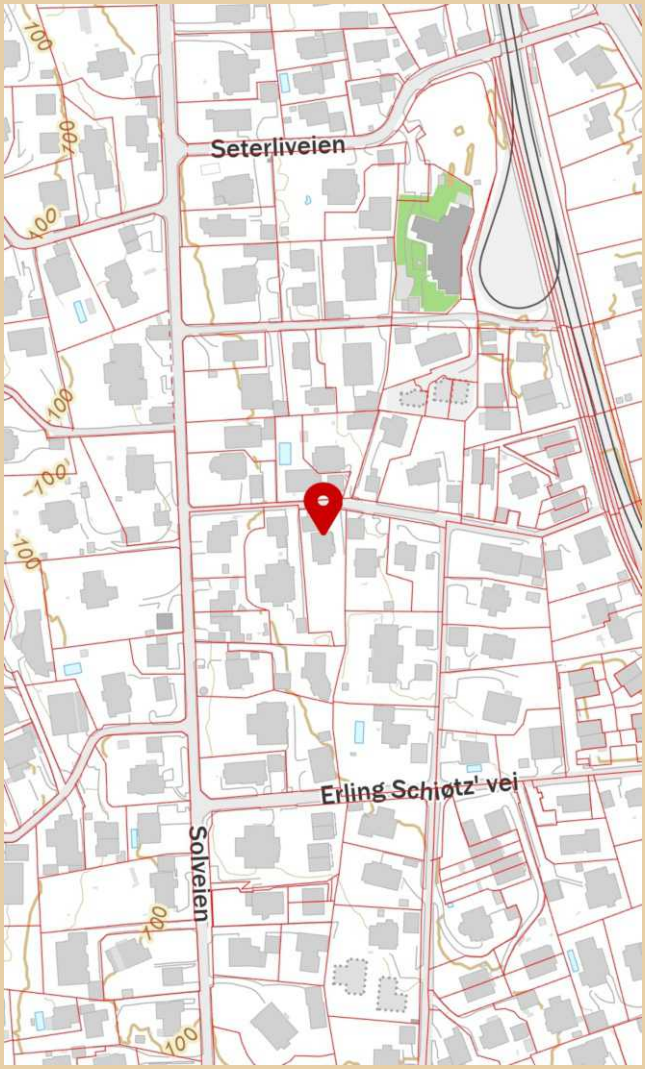
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

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:
Lillebakken 1, 1162 Oslo
Gnr. 182, Bnr. 94, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260140

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 474 86 020

E-post: melinda@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.
