PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

BAKKEHAUGVEIEN 10 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema med vedlegg

Meglers verdivurdering

Vedtekter med hagefordelingskart

Attester og byggetegninger

Seksjonering

Servitutter

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig med to balkonger og garasje.

Bakkehaugveien 10 A, 0873 OSLO

OSLO kommune

gnr. 58, bnr. 96, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 09.10.2025 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1563 **Eiendomsverdi ref nr:** MH7465

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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

I familievennlige og rolige Bakkehaugveien 10A ligger boligen, som er plassert i en avstikker/ blindvei fra hovedveien. Boligen er en horisontalt delt tomannsbolig over to etasjer, og denne seksjonen befinner seg i 2. etasje og loft (3. etasje).
Boligen er jevnlig vedlikeholdt etter totaloppussingen i 2008. Det er blant annet installert nyere trapp og nytt kjøkken.
Boligen har stort sett parkett på alle gulv, samt slette, malte vegger og tak. På bad og toalettrom er det fliser og panel.
Boligen har gode lagringsmuligheter gjennom romslige kott (kneloft), boder i felles kjeller og utvendig garasje. Det er rikelig med plass på tomten og plenarealet rundt huset.
Boligen holder en normalt god standard, med lite slitasje på overflater, og fremstår som godt vedlikeholdt.

Tomannsbolig med to balkonger og garasje. - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Boligen har en saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein. Taknedløp og beslag er utført i metall, og takvannet ledes bort fra bygningen gjennom dreneringsrør i grunnen.
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel.
Fra 3. etasje er det tilgang til kneloft på begge sider av etasjen via luke.
Boligen har skråtaksvinduer i trappegang og på bad i 3. etasje, samt vinduer med 2-lags isolerglass i resten av boligen. Det er ulike typer solskjerming.
Hovedytterdøren fra fellesgang har glatte, malte fronter.
Balkongdørene til de franske balkonger har 2-lags isolerglass.
Fra både spisestue og stue er det utgang gjennom balkongdører med 2-lags isolerglass.
Boligen har to utvendige balkonger i 2. etasje, i tillegg til franske balkonger i 2. og 3. etasje.
Fra felles inngang i første etasje opp til seksjonens inngang i andre etasje er det en tretrapp i fellesarealet, med rekkverk i tre.
I kjelleren er én av bodene omgjort til treningsrom. Begge seksjonene deler felles vaskerom samt deler av gangarealet i kjelleren.
Utvendig er det en felles redskapsbod plassert under huset.
Seksjonen har bruksrett til garasjen.

INNVENDIG Gå til side

I 2. etasje er det parkett på alle gulv, med unntak av bad og toalettrom som har flislagte gulv. Veggene har slette, malte flater i hele etasjen, bortsett fra bad med fliser og toalettrom med stående trepanel. Himlingene er slette og malte i hele etasjen.

I 3. etasje er det enstavsparkett på alle gulv, unntatt bad med fliser og kott/kneloft med tregulv. Veggene har slette, malte flater i alle rom, bortsett fra badet som har fliser. Himlingene har skråtak med slette, malte overflater og undertak av tre i kott/kneloft.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag.
Boligen har en peis med innsats i stuen som gir god varmeeffekt.
Fra 2. til 3. etasje er det en malt tretrapp fra 2019. Trappen har parkettkledde trinn og opptrinn, samt rekkverk i glass og treverk.
Det er dører med profilerte og glatte fronter i de ulike etasjene.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2019 og har innredning med glatte fronter. Kjøkkenskrog er levert av Epoq, mens frontene er med glatte fronter spesiallaget av møbelsnekker.
Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett og malt. Det er innfelte spotlamper, lys under overskap som lyskilde.
Benkeplaten er i kompositt med topplimt vask i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger.
Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter.

Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Fra entré/hall med trapp er det tilgang til eget toalettrom/WC med fliser på gulv, gulvmontert toalett og stående panel på veggene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system, med vanntilførsel i kobber. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vinduer og vegger. Ifølge eier er det mekanisk avtrekk fra badet via et ventilasjonsanlegg plassert i innkasset vegg på kneloftet bak badet.
Det er montert en varmepumpe på vegg i stuen i 2. etasje. På badet i 3. etasje er det plassert en Høiax varmtvannsbereder på 200 liter.
Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på begge bad, elektriske panelovner samt varmefolie under parkett i loftsstue, stue og kjøkken. I tillegg finnes peisovn og varmepumpe i stuen i 2. etasje. Varmekildene er ikke funksjonstestet.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

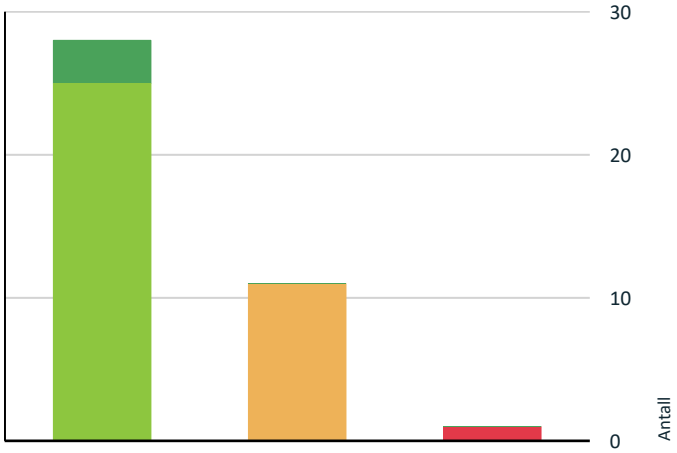
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig med to balkonger og garasje.

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

Sammendrag av boligens tilstand

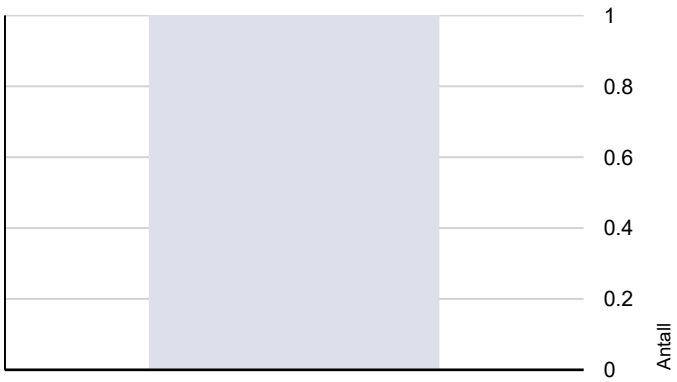
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig med to balkonger og garasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken/ Spisestue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG MED TO BALKONGER OG

Byggeår
1959

Anvendelse
Horisonalt delt tomannsbolig over to etasjer. Boligen befinner seg i 2. og 3.etasje(loft).

Standard
Tomannsbolig over to etasjer med gjennomgående god standard – totaloppusset i 2008. Det er utført flere moderniseringer i boligen i nyere tid.
Boligen består i 2. etasje av entré/hall med trapp, tre soverom, bad, toalettrom, stue samt kjøkken/spisestue. Fra etasjen er det utgang til to balkonger.
Videre fører en nyere trapp opp til loftet, som inneholder soverom, loftstue og bad. Boligen fremstår med god standard og kun mindre tegn til slitasje.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har en saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein. Taket er kun inspisert fra takvinduet på badet. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå/ vindu på loft, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Undertaket av rupanel med papp, sløyfer og lekter har en forventet levetid på 30–60 år, og ettersom det er over 20 år gammelt, vurderes mer enn halvparten av levetiden som oppbrukt. Betongtaksteinen er over 30 år gammel, med en forventet brukstid på om lag 60 år, og også her er mer enn halvparten av brukstiden oppbrukt. Det settes derfor tilstandsgrad 2 (TG2).

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av trebindingsverk som er utvendig kledd med stående panel. Enkelte bord ble kontrollert med protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Det ble ikke registrert fukt på tidspunktet for befaringen. Fasaden er renovert over to perioder – fasaden mot sørvest ble renovert i 2017, og fasaden mot nordøst ble renovert omkring 2021.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Fra 3. etasje er det tilgang til kneloft på begge sider av etasjen via luke. Det er registrert fukskjolder på undertaket på kneloftet som vender mot øst.
Det er utført fuktsøk med protimeter med pigger, fuktverdiene ligger innenfor akseptable grenser.
Resterende deler av undertaket, inspisert på begge sider, fremsto som i tilfredsstillende stand ved befaringen.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I 3. etasje er det malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2008, med plisségardiner som solskjerming på soverommet.
I 2. etasje er det malte trevinduer fra 2008, utstyrt med rullegardiner som solskjerming.
På badet og i trappegangen i 3. etasje er det Velux-vinduer. Det er utført service på disse i nyere tid, blant annet ved utskifting av pakninger utført av Velux service.
Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Hovedytterdør fra fellesgang har glatte, malte fronter og er brann- og lydisolert (B30/DB35).
Balkongdør til fransk balkong er fra 2008 og har 2-lags isolerglass.
Fra spisestuen er det en tofløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2017.
Fra stuen er det balkongdør fra 2008 med 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør til sameiet er ikke vurdert.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har to utvendige balkonger i 2. etasje.

Hovedbalkongen vender mot sørvest og er oppført med trykkimpregnert treverk som dekke. Rekkverket er i tre og måler ca. 99 cm i høyde. Balkongen er utstyrt med elektrisk markise som dekker omtrent halve arealet, samt utvendig belysning og dobbel stikkontakt.

Den andre balkongen er vestvendt og har tregulv som dekke. Rekkverket i tre måler mellom 87 og 95 cm i høyde. Overflater fremstår med noe slitasje.

Fransk balkong med utsikt mot fjorden i 3. etasje
Fransk balkong med utsikt mot Grefsen i 2. etasje





Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra felles inngang i første etasje opp til seksjonens inngang i andre etasje er det en tretrapp i fellesarealet. Trappen har rekkverk i tre.

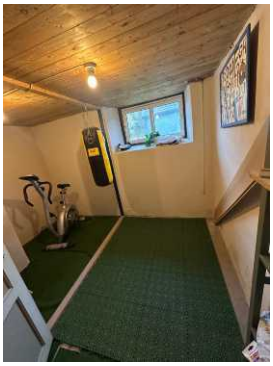


TG 1 Boder/ Treningsrom

Beskrivelse

Boligen diponerer tre boder i felleskjeller. To av bodene er bnruk ttil lagring i dag og måler 9 kvm og 5 kvm.
En av bodene er omgjort til treningsrom og måler 8 kvm.

Bodene har støpt dekke, grunnmur som vegger og trepanel i tak.



TG 1 Felles vaskerom i kjeller.

Beskrivelse

I kjelleren deler begge seksjonene felles vaskerom samt deler av gangarealet. Vaskerommet er delt i to, og vedlikehold og strømutgifter fordeles mellom seksjonene. Vaskerommet har fliser på gulvet, eldre sluk i støpejern og vindu mot gårdsplassen. Veggene er pusset mur/betong, og himlingen er platet. Rommet har utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er naturlig ventilasjon i vaskerommet. Vaskerommet er ikke videre vurdert, da dette omfattes av sameiets ansvar.

Utevndig er det en felles redskaspbod plassert under huset.





TG 1 Garasje

Beskrivelse

Boligen har en garasje med plass til én bil. Det er innlagt strøm, og det er montert fire nye kontakter på 16 A tilpasset lading av elbil. Det er i tillegg parkeringsplass til én bil på oppmerket plass utenfor.

Garasjen har skråtak tekket med betongtakstein.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600, og opplysningene er derfor kun ment som en enkel beskrivelse.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I 2. etasje er det enstavs parkett på alle gulv, med unntak av bad og toalettrom som har flislagte gulv. Veggene har slette, malte flater i hele etasjen, bortsett fra bad med fliser og toalettrom med stående trepanel. Himlingene er slette og malte i hele etasjen.

I 3. etasje er det enstavsparketti loftstue, på det andre rommet som brukes til soverom i dag er det tre-stavsparkett. Det er bad med fliser og kott / kneloft med tredekke. Veggene har slette, malte flater i alle rom, bortsett fra badet som har fliser. Himlingene har skråtak med slette, malte overflater og undertak av tre i kott/kneloft.

Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra hva som anses som normal bruksslitasje. Mindre merker, hakk og sprekker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må normalt påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillerne er av trebjelkelag.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for å måle høydeforskjeller og eventuelle skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Større avvik kan derfor ikke utelukkes, ettersom ikke alle rom er kontrollert.

2. etasje:
På soverom ble det målt 6 mm avvik på 2 meter, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
På kjøkken ble det målt 3 mm avvik på 2 meter, totalt 5 mm gjennom hele rommet.

3. etasje:
På soverom ble det målt 26 mm avvik på 2 meter, totalt 32 mm gjennom hele rommet.
I loftstue ble det målt 15 mm avvik på 2 meter, totalt 31 mm gjennom hele rommet.

Det ble registrert en samlet høydeforskjell på 21 mm gjennom hele etasjen (vegg til vegg).
Kravet etter NS 3600 er maksimalt 10 mm avvik på 2 meter, og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det er ikke satt noen kostnad for utbedring, da boligen fungerer tilfredsstillende til tross for det målte avviket. Ved eventuell utbedring anbefales det å innhente tilbud fra fagpersoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Radon

Beskrivelse

Seksjonen i 1. etasje har utført radonmåling som viste verdier like over grenseverdien. Det er derfor installert tiltak mot radon i form av radonbrønn og vifte i kjelleren.

Den aktuelle seksjonen ligger i 2. etasje, med kjeller under. Boligen er dermed minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling eller radonfare anses ikke som relevant for denne seksjonen.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en peis med innsats i stuen som gir god varmeeffekt. Det er pipe som er beslått over tak og en del av sameiet vedlikeholdsansvar og er dermed ikke videre vurdert.



Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige trapper**

Beskrivelse

Fra 2. til 3. etasje er det en malt tretrapp fra 2019. Trappen har parkettkledde trinn og opptrinn, samt rekkverk i glass og treverk.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

I 2. etasje er det maltefyllingsdører til de ulike rommene, samt glassdør fra gang til stue.
I 3. etasje er det skyvedør med glatt overflate til soverommet og tilsvarende dør videre til badet.
Det er bod- og kottedører med glatte fronter til de to ulike kott/kneloft.





VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etasje ble ombygget og pusset opp i 2008. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Byggteknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene er kledd med 20 x 20 cm fliser, og himlingen er malt. Det er spotter i taket, lys over speil samt dagslys fra vindu som belysning.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

2.ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med 20 x 20 cm fliser, med mosaikkfliser i dusjsonen. Det er installert varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 30 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Tilstandsgrad 2 settes på gulvet, da det er avdekket sprekker i enkelte fliser utenfor våtsonen. Det er også registrert enkelte fliser med bom. Videre er det observert mindre vannansamlinger rundt sluk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) samt synlige observasjoner.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har baderomsinnredning med skuffer og heldekkende, toppmontert servant med ettgreps blandebatteri. Over servanten er det veggmontert speil med overhengende belysning. Det er vegghengt toalett. Dusjen er utstyrt med innfellbare dusjvegger på ca. 80 x 80 cm, regnfallsdusj og håndholdt dusj. På veggen er det benkeplate samt overskap for oppbevaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad og lufteventili overkant vindu . Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6. Hulltaking er foretatt ved/i Fra rørføringen under benkeplaten på kjøkkenet er det tilgang til bunnsvill bak våtsonen..



3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgaver nytt fra 2008. Byggteknisk forskrift av 1997–2010 er lagt til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport





3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med 20 x 20 cm fliser, med partier av mosaikkfliser. Himlingen har malt skråtak. Det er vegglamper og lysinnslipp fra vindu som belysning.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med 20 x 20 cm fliser, med mosaikkfliser i dusjsonen. Det er installert varmekabler i gulvet. Det ble målt en høydeforskjell på 20mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk, og det er observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for total kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid), synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet i 3. etasje har baderomsinnredning med skap og innfliset benkeplate med nedsenket servant og ettgreps blandebatteri. Det er vegghengt toalett og dusj. Badet har også plass til eventuelt badekar.

På badet finnes et eget avlukke med plassering av varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft fra en luftespalte under skyvedøren

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kryploft i vegg bak våtsone .



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2019 og har innredning med glatte fronter. Kjøkkenskrog er levert av Epoq, mens frontene er med glatte fronter spesiallaget av møbelsnekker.

Det er parkett på gulvet og slette, malte vegger. Himlingen er slett og malt. Det er innfelte spotlamper, lys under overskap som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:
– Integrert komfyr fra Miele
– Mikrobølgeovn
– Induksjonstopp fra AEG
– Oppvaskmaskin fra AEG
– Fryseskap fra AEG
– Kjøleskap fra AEG
– Avtrekksvifte fra Ikea
– Vinskap fra Temptech

Det er installert vannstoppesystem og komfyrvakt. Benkeplaten er i kompositt med topplimt vask i metall og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte vegger.

Kjøkkenet fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier





2.ETASJE > KJØKKEN/ SPISESTUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra entréen er det tilgang til toalettrom. Toalettrommet har 20 x 20 cm fliser på gulvet, med flisene trukket ca. 12 cm opp på vegg. Veggene har stående trepanel. Rommet har panelovn som varmekilde og naturlig ventilasjon med tilluft via luftespalte under døren. Det er installert spotter som lyskilde.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

På toalettrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon .

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vinduer og vegger.
Ifølge eier er det mekanisk avtrekk fra badet via et ventilasjonsanlegg plassert i innkasset vegg på kneloftet bak badet (anlegget er ikke mulig å inspisere/ vurdere). anlegget er koblet til bad i 2 etg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en varmepumpe på vegg i stuen i 2. etasje. Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet og ikke videre vurdert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

På badet i 3. etasje er det plassert en Høiax varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Oppvarming.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av varmekabler på begge bad, elektriske panelovner samt varmefolie under parkett i loftsstue, stue og kjøkken. Det er i tillegg peisovn og varmepumpe i stuen i 2. etasje. Varmekildene er ikke funksjonstestet.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Ifølge kursoversikten er hovedsikringen oppgitt til 63 ampere, men sikringen er merket 50 ampere.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

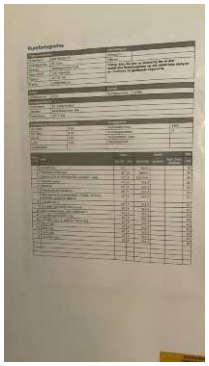
Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





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

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Betongkonstruksjoner er antatt fundamentert til komprimerte masser, med støpt såle til grunn. Dette er en felles konstruksjon for sameiet. . Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. Det er imidlertid observert fuktskjolder og saltutslag på grunnmur i kjeller, og videre undersøkelser anbefales.

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

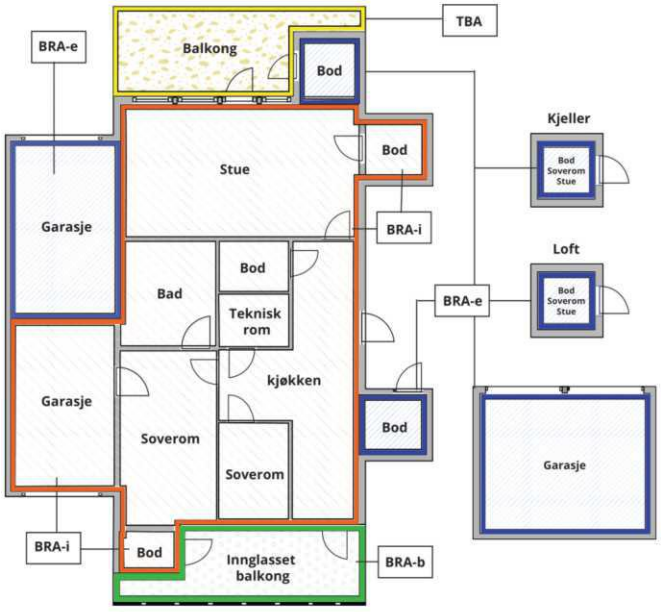
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig med to balkonger og garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	110			110	29		110
3.Etasje	36			36		83	119
Garasje (1.etg)		21		21			21
Kjeller		22		22			22
SUM	**146**	**43**			**29**	**83**	**272**
SUM BRA	**189**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken/ spisestue		
3.Etasje	Loftstue, kontor, soverom, kott, kott 2, bad		
Garasje (1.etg)		Garasje	
Kjeller		Bod 1, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

I kjelleren er det tre boder på henholdsvis 9 kvm, 5 kvm og 8 kvm, ført opp som BRA-e.
Felles vaskerom er målt til 13,49 kvm, men er ikke medregnet som målbart areal da dette deles med sameiet.
Garasjen er oppmålt til 21,4 kvm og avrundet til 21 kvm.
I øverste etasje/loft er det skråtak og kryploft. Areal med lav takhøyde er målt til 84 kvm og ført opp som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke 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:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke søkt om bruksendring for soverom på loft, og rommene er idag ikke godkjent for varig opphold. Det anbefales å etablere nødutgang eller annen mulighet for evakuering ved brann fra loftet.

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)
Tomannsbolig med to balkonger og garasje.	146	43

Kommentar	
Tomannsbolig med to balkonger og garasje.	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024. 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	58	96		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bakkehaugveien 10 A

Hjemmelshaver

Kolstad Eli Zwaig, Moral Inza Gorka Unai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert, barnevennlig og attraktivt boligområde på Tåsen, med nærhet både til byen og til marka. Området har flere friarealer, blant annet Godalsparken med akebakke samt Voldsløkka med fotballbane, skøytebane og skatehall. Det er gode offentlige kommunikasjonstilbud i nærheten, med buss, T-bane og flybuss.

Akerselva renner like ved og kan benyttes til både bading og fisking. I området finnes en rekke IT- og mediebedrifter, samt flere kulturinstitusjoner og Handelshøyskolen BI.

Det er gangavstand til Tåsen senter, et nærsenter med butikker og servicetilbud, samt til idylliske Damplassen med Åpent Bakeri, små spesialbutikker og søndagsåpen kolonial. Ullevaal Stadion tilbyr mer enn fotball – her finner man handlegate med butikker, vinmonopol og andre servicetilbud.

Det er kort vei til friarealet Havnajordet, som gir tilgang til Nordmarka og Maridalen med flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. I tillegg er det gode tur- og bademuligheter ved Sognsvann og Stilla. Fra området er det gang- og sykkelavstand til Storo, Rikshospitalet, Ullevål sykehus, Forskningsparken, Universitetet på Blindern og Idrettshøyskolen.

Servicetilbud
Dagligvarehandel kan gjøres ved blant annet Spar eller Matkroken Tåsen (Coop). Det er også kort vei til Nydalen, Tåsen og Bjølsen med et bredt utvalg av butikker. Utover Tåsen senter og Ullevaal Stadion ligger Storo Storsenter like i nærheten, med over 130 butikker, spisesteder og tjenester. Oslo sentrum er lett tilgjengelig.

Transport
Området har god offentlig kommunikasjon med både buss, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass er Blåsbortveien, ca. 4–5 minutters gange fra boligen. Med bil tar det om lag 4 minutter til Storo, 6 minutter til Majorstuen, 10 minutter til Oslo S og rundt 34 minutter til Oslo lufthavn.

Skole og barnehage
Fra eiendommen er det gangavstand til Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærområdet, samt et godt utvalg av barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Det er oppkjørsel til boligen med biloppstillingsplass foran garasjen. Boligen har garasjeplass ved hovedinngangen. Fra felles hovedinngang er det trapp opp til enheten.

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

Felles eiet tomt på 1008 kvm.
Stor og pent opparbeidet hage som deles med naboen. Frukttrær og bær. Kjøkkenhage. Grønt og rolig med flotte solforhold.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold ved boligen:
Vil bli lagt til når det nærmer seg salg.

Tinglyste forhold ved boligen /(Data hentet fra grunnboken)
Kommune: 0301 OSLO Seksjon: Gnr: 58 Bnr: 96 Snr: 2 Data uthentet: 11.10.2025 kl. 09:28 Oppdatert per: 11.10.2025 kl. 09:27

Servitutter
1915/900779-1/105 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE Bestemmelse om veg OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:58 BNR:96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
15.10.1915

1918/7-1/105 BESTEMMELSE OM GJERDE OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:58 BNR:96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
08.11.1918

1955/11856-1/105 ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:58 BNR:96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
20.09.1955

1960/12074-1/105 BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:58 BNR:96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
01.10.1960

1982/18930-1/105 12.07.1982 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:58 BNR:96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1982/33244-1/105 01.12.1982 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om adkomstrett Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal Med flere bestemmelser OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:58 BNR:96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/1920-1/105 12.01.1984 BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:58 BNR:267 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:58 BNR:268 OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:58 BNR:96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/17939-1/105 02.04.1992 BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:58 BNR:267 Bruksrett til garasjegrunn samt 3 biloppstillingsplasser. OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:58 BNR:96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/223568-1/200 17.03.2008 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:58 BNR:268 Bestemmelse om adkomstrett Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:58 BNR:96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/223568-2/200 17.03.2008 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:58 BNR:267 Bestemmelse om adkomstrett Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshaver OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:58 BNR:96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2008/223661-1/200 17.03.2008 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:58 BNR:262 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:58 BNR:267 RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:58 BNR:268 Bestemmelse om bebyggelse Kan ikke slettes uten samtykke fra rettighetshavere i fellesskap OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:58 BNR:96 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA
2009/408656-1/200 09.06.2009 , SEKSJONERING OPPRETTET SEKSJONER: SNR: 2 FORMÅL: Bolig TILLEGSDEL: Bygning SAMEIEBRØK: 58/100
2016/658000-1/200 19.07.2016 RESEKSJONERING Del av tilleggsareal bygg overføres fra seksjon 2 til seksjon 1 Del av fellesareal overføres som tilleggsdel til seksjon 1 og 2

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER
Ingen rettigheter funnet.

Om sameiet :
Sameiet Bakkehaugveien 10. Sameiet har ikke en forretningsfører, kun 2 seksjoner .Bygning SAMEIEBRØK: 58/100

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
9 500 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.01.2026	
2	29.06.2026	
3	29.06.2026	
4	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

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:

Forutsetninger

•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.

•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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på

Forutsetninger

den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260235
Addresse	Bakkehaugveien 10 A		
Postnr.	0873	Sted	OSLO
Selgers navn	Eli Zwaig Kolstad		
Selgers navn	Inza Gorka Unai Moral		

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?

2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

10 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8541764

Våtrom

Initialer selger:
E K
I M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kun to sprekker i flis på bad i 2.etg

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

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

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

Beskrivelse:

Noe høydeforskjell på gulv, spesielt i 3.etg, se tilstandsrapport.

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:

2017: Bygget ny terrasse med mot sør. Innsøkt og godkjent. Fall, membran, osv. Etterisolering og ny kledning på sørvegg. Utført av LB Bygg ved Gudny Hanna.
2018: Malt fasade og byttet kledning og etterisolert på nordveggen. Utført av GBA Bygg.

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:

Pristilbud og fakturaer. Evnt e-poster om oppdatering

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

Beskrivelse:

Etter det vi vet, er det ikke drenert på nyere dato. Noe saltutslag på veggene. Kjelleren oppleves ikke som spesielt fuktig.

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?

Naboen har innredet deler av sin seksjon i kjeller som hybel. I fellesrom er det innredet vaskerom. I vår, seksjon 2 sine boder, er det rågulv og uinnredede boder. Mulig malt med pustende maling på vegg. Belegg på felles gulv. Innredet trimrom i én bod.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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:

Da vi kjøpte boligen i 2016, var loftet ferdig innredet (bl.a isolert og bygget bad og tatt i bruk som boareal, iflg tidligere eier i 2008). I senere tid har vi endret tilkomst (trapp) og rominndeling på loft. (2019)

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:

Tilbud og faktura på arbeider på loft. Dokumentasjon på forsterkning av bjelker ihht bygningsingeniør.

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:

Har hatt elektriker i flere omganger, alltid faglært. Ifbm hovedoppussing 2019 flyttet vi bl.a sikringsskapet og la varmefolie. Se egen kommentar.

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:

Først og fremst fakturaer. Se også kursfortegnelse, rapport fra sluttkontroll og risikovurdering. Har evnt også eposter fra arbeidsframgang og bilder av varmefolie (måling) til forsikring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Jeg husker ikke akkurat dato for kontrollen, men det må ha vært i 2018 eller 2017. Hafslund, el-kontroll.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det var bare ett avvik: at varmtvannsberederen trengte enklere tilgang på el-regulering (vanskelig å komme til i inspeksjonsluke. Tiltak: bryteren ble flyttet ut på veggen for enkel tilgang. Utført.

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:

Vi har fått montert ny peis aug 2017. Hot Megastore. Varmepumpe 2020/2021. Installert av Inselo / Evendo (produkt og oppdrag kjøpt hos Elkjøp). Nytt datakort 2023. Ifbm oppussing 2019 byttet vi fra ovnsvifte med ventilator ut, til kullfilter i vifte.

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:

Finner ikke peisdokumentasjonen (var på papir).

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

Hvilke endringer er gjort?:

Loftet ble isolert og innredet av tidligere eier. Vi har tettet trappeløp og laget ny trapp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi har bygget og fått godkjent terrasse og fått godkjent tidligere oppført garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Det er foretatt radonmåling i seksjon 1. Lavt. I kjeller målte naboen (ifbm utleie) verdier i grenseland for anbefalt tiltak. Derfor bekostet sameiet radonutsug fra Radonmannen (2020). Vi har målt radon i 2.etg med elektrisk måler. Svært lavt, under 20.

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

Beskrivelse:

Det er ferdigattest på boligen (1965). Ferdigattest på veranda og garasje (2017). Ikke brukstillatelse/ ferdigattest på loftsinnredning og ny trapp.

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:

Naboene i 10 C skal bygge garasje på sin tomt mot nord.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Seksjon 2 har ansvaret for alt vedlikeholdsarbeid som knytter seg til egen balkong/ terrasse, jf vedtektene.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.08.2026

Signert av *Eli Zwaig Kolstad*

Signert av *Inza Gorka Unai Moral*

Initialer selger:
E K
I M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vedlegg til egenerklæring. Forhold som det ønskes informert om, samt arbeids- og vedlikeholdshistorikk (ikke uttømmende):

1) Det er mulig at varmekablene på badet i 3.etasje kan være defekte. Det er i så fall skjedd på nyere dato. Klarte ikke å kople på i februar i år (Err).
2) Øvrige varmekabler og varmefolie i huset er ikke alltid like lett å regulere i øyeblikket, da de retter seg etter temperatursvingninger ute og ikke er synkronisert, men temperaturen i rommet er uansett behagelig i kombinasjonen med varmepumpe eller peis.
3) Det er observert to sprekker i fliser på gulvet på badet i 2.etg. Den ene sprekken var allerede der da vi kjøpte huset for over 10 år siden, men har blitt noe lengre siden da. Den andre sprekken er mindre. Vi bruker og har alltid brukt badet helt som normalt. Det er ikke målt unormal fukt på badet.
4) På soverommet til venstre for inngangen (nordøst) gir takpunktet lite lys. Elektriker sier det er mulig koplingen er påvirket av transformatorpunktet nede i bakken.
5) Kjøkkenviften har kullfilter. Tidligere hadde kjøkkenviften utsug, via luftekanal ut. Man kan velge å kople seg på denne (plassert ca 30 cm fra dagens vifte).
6) Det er observert antydning til fukt i takhjørnet i kneveggen mot nordvest. Det er usikkert hva dette skyldes, men mulig kondens. Hjørnet er observert og kontrollert under kraftig regnvær, men det er ikke observert lekkasje eller drypp. Takstmannens råd er å fortsette å følge med/ kontrollere. Han har målt noe fukt, men ikke alvorlige verdier. Ifølge råd fra takstmann og hjemforsikring er det ikke behov for andre tiltak pt.
7) Eikeparkett lagt i 2019 av kvalitetstypen Boen Castle Pearl. Den er behandlet med hardvoksolje, og kan trenge ny overflatebehandling, stedvis slitt. Gulvet er aldri tidligere slipt. NB! Det kan være merker og skille/ fargeforskjeller i gulvoverflaten.
8) Veranda/balkong-dører er litt harde å lukke.
9) For noen år siden fikk vi i et par dager besøk av en mus. Forsikringen ble kontaktet, og beskjeden var å klippe busken der den sannsynligvis kom inn. I tillegg monterte vi musebørst rundt hele huset der det ikke var tett. Musa forsvant umiddelbart og vi har aldri sett mus igjen.

Utført arbeid hos oss:

I 2017 fikk vi bygget terrasse/ balkong: Arkitekt og ansvarlig søker: Helga Juliana Vilhelmsdottir, tlf: 99 79 12 33. Utfører av arbeid, anbefalt av arkitekt: LB Bygg (kontaktperson: Gudny Hanna). Innsøkt og godkjent hos PBE. LB-bygg har både lagd terrasse ihht tegninger og lagt ny kledning og etterisolert, dvs ny fasade mot sør. Denne veggen ble også malt i to strøk. Utført 2017.

I 2018 ble nordfasaden skiftet og etterisolert, utført av GBA Bygg, kontaktperson Anton Jørgensson, tlf: 92236090.

Malt utvendig panel 2018. Nordfasaden ble malt av Oslomaler ved Sigmund Sigmundsson og Carlos Silva.

I 2019 foretok vi en større, innvendig oppussing. Til dette brukte vi GBA Bygg ved Anton Jørgensson. De tok ned gamle vegger/panel og satte opp nye overflater på vegger (walls2paint og gipsplater). La nytt gulv + undergulv i 2.etg. Trinnlydsplater, lokal avretting i 2.etg. Hull til trapp, nytt rom, gulv i 3.etg. Nye dører og listverk. Bygget spesialtilpasset hylle og gassvegg. I 3.etg er parkett lagt direkte på varmefolie på eksisterende gulv. Det var allerede skjevt gulv, så vi visste dette. Kunne muligens blitt noe bedre av å legge parketten andre veien, men dette ville vi ikke pgra romfølelsen. Ihht gammel takstrapport var P-rom på 155m2. Flere målbare m2 har falt bort i målbart areal, muligens pgra oppbygging av gulv med parkett og trinnlydsplater, samt at bad i 3.etg nå ikke inngår som målbart areal. På nytt rom i 3.etg ble det etablert nytt gulv. Arbeidene er ikke innsøkt hos PBE. Fra tidligere var det altså heller ikke godkjent varig opphold i 3.etg. Se avslag på søknad 2015 om manglende tilfredsstillende rømningsveier (se på saksinnsyn PBE fra 2015, tidligere eier.) Trappeåpning til ny trapp ble vurdert av bygnings-ingeniør Gro Tangen Solberg for GBA-bygg, se instruks på forsterking av dekke over 2.etg, utført av GBA Bygg. Forsterking kan tyde på kompensering ifht bæring.

Trapp er levert av Hagen AS, ved Bjørnar Auby, 33 11 44 33 og satt opp av Møbelsnekkerne ved Kjersti Gulliksrud.

Alt elektrisk utført av Rett Elektro ved Ilir Lluka, tlf: 97706191, mail: lluka@rettel.no. Det er lagt varmefolie i alle oppholdsrom (med unntak av bad og soverom/ekstrarom). Nye stikkontakter og nye ledninger, nye dimmere og nye takpunkt. Nytt sikringsskap og skapet flyttet ca 1 meter ifbm ny trapp, trukket ny stigledning fra kjeller og lagt i rør. Hovedsikringsbryter er flyttet fra kjeller til 2.etg. Så å si alt elektrisk ble skiftet ut og nytt ifbm oppussingen i 2019, med unntak av bad og deler av 3.etg. Her var det ihht tidligere eier gjort alt nytt elektrisk i 2008.

Kjøkkenet er: Skrog levert av Epoq (Elkjøp) og satt opp av Montera. Kjøkkenfronter satt opp og levert av Shamon Snekkeri, ved Shawk Shamon. Benkeplate er levert og satt opp av Granitop AS, kontaktperson Eliise Peterson 41295270. Type: Kompositttstein, Noble Supreme White, 20mm, polert.

Alt rør-arbeid er utført av Hagen VVS: Installering av Waterguard, samt installering av nytt blandebatteri/kran og tilkopling av vann osv.

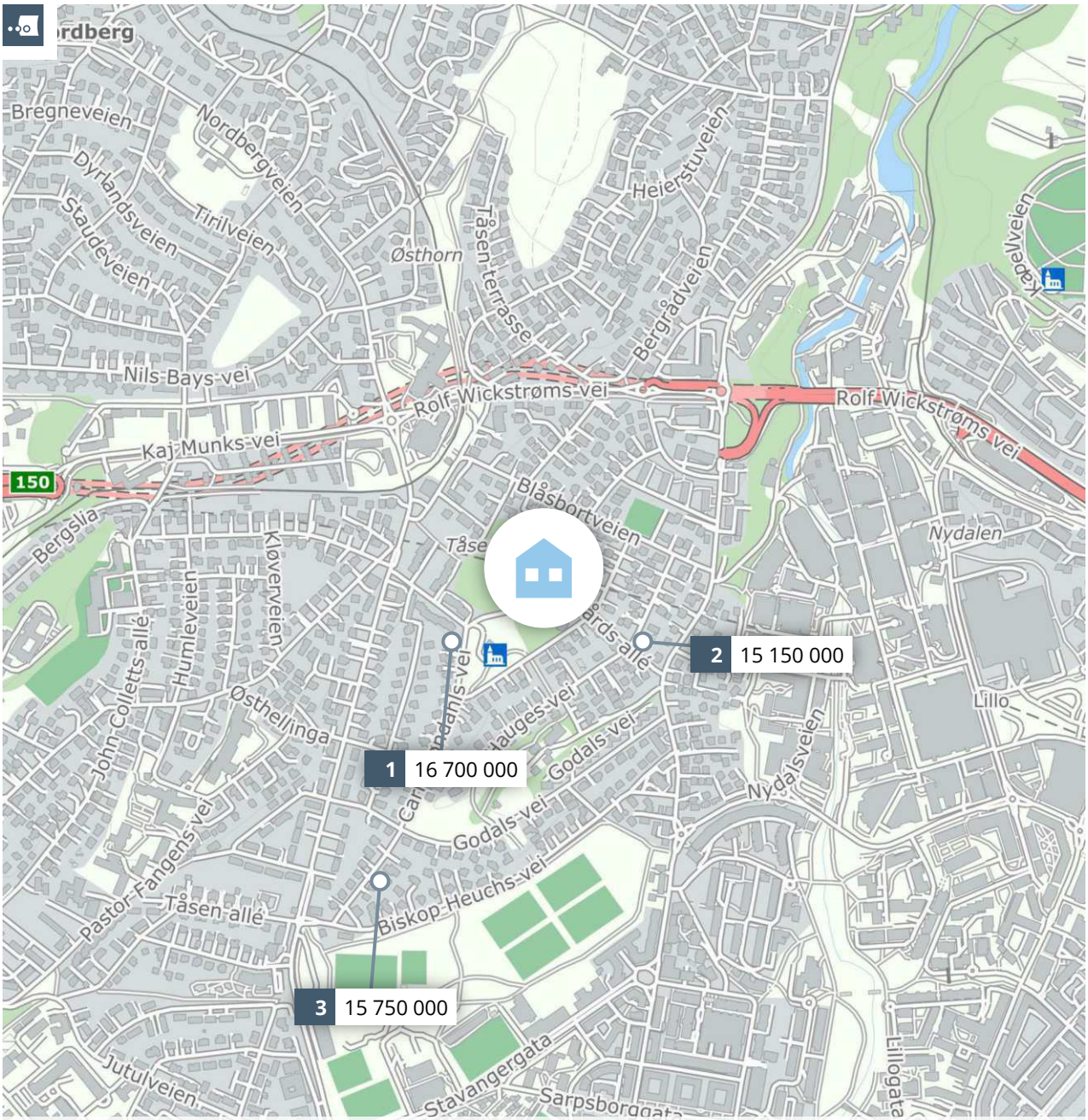
2021: Vedlikehold av takvinduer/ veluxvinduer: Sist utført service på Velux-vinduer var da. Da bestilte vi også bytte av butyl på badet i 3.etg. Utført av Tommy Berg, Berg Byggservice AS, Velux, Servicepartner. Tlf: 95072647.

2021: Installert utestikk til robotgressklipper (kablingen rundt plenen er for øvrig røket og nå defekt). Også etablere punkt for kurs og sette opp utestikk til varmepumpe. Nytt lys på bad. Utført av Watt AS.

2020/2021: Installasjon av varmepumpe fra Samsung. Installert av Inselo / Evendo (produkt og oppdrag kjøpt hos Elkjøp). 2023: nytt datakort montert i varmepumpa, garantijobb. Utført av Inselo/ Evendo.

2024: Ny ytterdør: Bytte av utgangsdør til hovedinngangen 2024 til moderne og sikker dør og kodelås. Modell Solid Elements Växjo Antrasitt M10X21 Høyre, med YALE Doorman Classic Sølv Låsesett. Installert av Montasjeservice hos Bauhaus: montasjeservice@bauhaus.no

Alle fakturaer på, eller annen eksisterende dokumentasjon om, ovennevnte historikk kan fås på forespørsel. Er også oversendt takstmann.



Meglers verdivurdering

BAKKEHAUGVEIEN 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 07.08.2026

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

Bakkehaugveien 10 A, 0873 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 58 BNR 96 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NYGÅRD

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	109 589
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	146 m²	43 m²	- m²	29 m²	272 m²	83 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	2 500
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Carl Grøndahls vei 38 170 m² 1939 1 074 m² 2 sov	29.04.2026	15 900 000	**16 700 000**	0	16 700 000	**98 235**
2	Nygårds allé 1 126 m² 1947 1 179 m² 3 sov	05.11.2024	13 900 000	**15 150 000**	0	15 150 000	**120 238**
3	Carl Grøndahls vei 7 141 m² 1935 972 m² 4 sov	19.03.2024	15 500 000	**15 750 000**	0	15 750 000	**111 702**

Særdeles lys, romslig og nydelig oppusset boligdel i horisontaltdelt tomannsbolig på frodige Bakkehaugen!
Boligen har svært god planløsning bestående av:
- 2.etg: 110 kvm: hall m/ flott trapp til loftetasje, stue m/ utgang til nordvestvendt balkong på 5,8kvm, stort kjøkken og spisestue m/ utgang til solrik sydvestvendt terrasse på 23 kvm, 3(4) gode soverom (12,4+11,6+7,6 kvm), bad/wc + sep.wc-rom
- Loftsetasje med masse lys og god takhøyde: 83 kvm gulvflate/ 36 kvm målbart areal: innredet med bad, stue, soverom (ingen rom godkjente for varig opphold).
- Kjeller: egne boder og fellesrom delt med nabo
- Egen hagedel (gode solforhold, sydvestvendt) med bærbusker, plen og plass til trampoline, utvendig bod
- Garasje + biloppstilling

Skjermet og barnevennlig beliggenhet på Bakkehaugen. Kort vei til Tåsen skole, barnehager, T-bane, Akerselva, Ullevål Hageby

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.05.2016	01.06.2016	17.08.2016	8 500 000	9 500 000	-	9 500 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Salg i nabolaget tyder på at indeksert pris er for lav

Tomannsboliger til salgs i NYGÅRD grunnkrets nå

Ingen tomannsboliger til salgs nå

Tomannsboliger solgt i NYGÅRD grunnkrets siste 9 mnd

11
tomannsboliger
solgt

15.9M
15.3M
14.7M
14 625 000 Salgspris i snitt
14 055 000 Prisantydning i snitt
13.5M
12.9M
12.3M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager
for 3.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 589 Bakkehaugveien 10 A
Totalpris 16 000 000

104 825 NYGÅRD grunnkrets i snitt
siste 9 mnd

96 747 Nordre Aker bydel i snitt
siste 9 mnd

Vedtekter for Bakkehaugveien 10A Sameie

Forslag til vedtekter i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Bakkehaugveien 10A Sameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 2 boligseksjoner i henhold til seksjonsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 58, bnr 96 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Vedlikehold av felles arealer (trapper, entré, vaskerom samt hagen) er sameiets ansvar. Hver seksjon er ansvarlig for vasking av trapper og vaskerommet en gang annen hver uke (partall uker for seksjon 1 og oddetall uker for seksjon 2). Hver seksjon er ansvarlig for gressklipping/snømåking etter behov (ca. annen hver uke per seksjon).

Husets vegger, herunder yttervegger og bærende konstruksjoner, tak og grunnmur er begge seksjoners solidariske ansvar. Vedlikehold og utbedring av disse påhviler sameierne i fellesskap og bekostes av sameiet. Hver seksjon er likevel individuelt ansvarlig, for egen regning, for vedlikehold av

egne vinduer, dører til den enkelte enhet, samt egne balkonger og terrasser.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND – SPAREKONTO

Sameiermøtet vedtar når nødvendig avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Til dekning av vanlige fellesutgifter skal hver eierseksjon innbetale et månedlig beløp på 2500,- NOK (betales til kontonr. 1208.71.80474 den 1. hver måned).

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre styremedlemmer, hvorav en kasserer og en revisor. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Begge styremedlemmene i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs (minst én gang i året). Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av den styret velger til å lede møtet. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

§ 10 SAMEIERMØTET

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av den styret velger til å lede møtet. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til re-seksjonering,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13 OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon to stemmer. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår.

Styreleder plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet.

Styret skal sørge for tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 17 HAGEN OG UTEAREAL

Den innerste boden under veranda til seksjon 1 tilhører seksjon 1. Den ytterste boden under veranda til seksjon 1 tilhører seksjon 2.

Uteareal: Hagen er felles. Begge seksjoner sørger for å holde hagen i orden og deler på frukt og bær i hagen. Allikevel er delene fordelt mellom de 2 seksjonene for ordens skyld. Bruksretten er fordelt etter tegningen på kartet (vedlegg), og delene er like store. Hageparsellen som er rett foran huset tilhører seksjon 1. Hageparsellen fra det store plommetreet frem til tomtegrensa tilhører seksjon 2. Tegningene på kartet viser blant annet en gangtrasse for seksjon 2 mot tomten til 10C for å komme til egen hageparsell.

§ 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Vedlegg – kart med plan over fordeling av hagen



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	58/96 Bakkehaugveien 10.	Journalnr. 60/1653	Tegn. nr. 1-2.
Arbeidets art	Tomannsbolig med hybelrom (Gjen-	Innlevert 30/5-60	
Bygningens art	oppbygging etter brann.)		
Byggherre	Jostein Hovda, Betzy Kjelsbergsvei 11.		
Byggemelder	-"- -"- -"-		

Dato 28. juni 1960. SN/IN

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning på områdekartet den 11/5-60.

Hver leilighet må få innredet oppbevaringsrom for klær på loft.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V , VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på -»-

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☒ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☒ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
ben. S. Nesheim.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

13 000. 3-60. R.A. -

Herr Jostein Hovda,
Betzy Kjeldsbergsvei 11,
Lillo Terrasse,

Kjelsås.

4. april 1961.

arkitekt Nesheim

SN/SH 60/1653

Tomannsbolig med hybelrom (gjenoppbygging etter brann på gnr. 58,bnr. 96,Bakkehaugvn. 10, tilhörende: Jostein Hovda.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 3 og 4 samt brev av 21/3-61 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel-nr. 1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

S. Nesheim

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • 417200

HB/NU.

KOPI

Oslo, den 2-4-1965.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 58, bnr. 96, Bakkehaugveien 10.

Journalnr.

60/1653.

Arbeidets art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning

5-2-1965.

Bygningens art

Tomannsbolig med hybelrom (gjenoppbygning etter brann).

Byggherre

Herr Jostein Hovda.

Byggemelder

Herr Jostein Hovda.

Ansvarshavende

Tömmermester H. Gran, Dalbakkveien 22, Bryn.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

fung. Distriktsingeniør
H. Braathen

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

Skjema C-18. 2000 6. A. 4006/64. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
, Stengsgata 25 b
1088 OSLO

Dato: 20.09.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201503812-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BAKKEHAUGVEIEN 10A	Eiendom:	58/96
Tiltakshaver:	GORKA UNAI MORAL INZA	Adresse:	BAKKEHAUGVEIEN 10 A, 0873 OSLO
Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR	Adresse:	, Stengsgata 25 b, 1088 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Bakkehaugveien 10 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg med garasje og terrasse på garasjen, mottatt 12.09.2017.

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

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

Klagefristen er tre uker

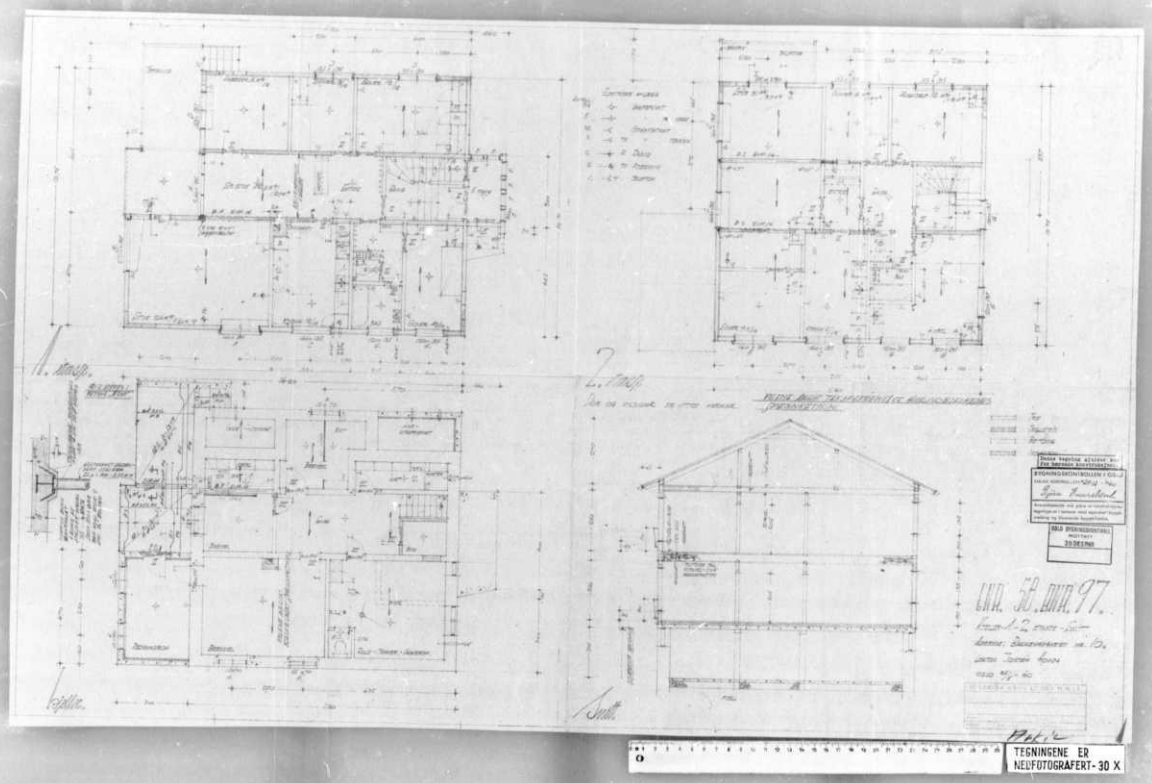
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

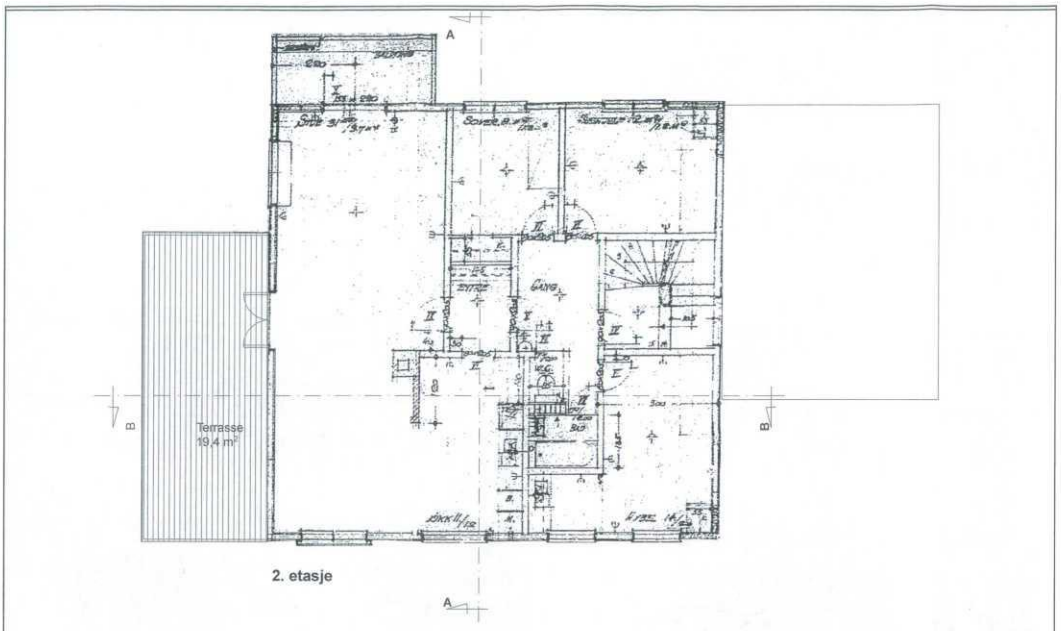
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.09.2017 av:

Anatole Ouedraogo - saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
GORKA UNAI MORAL INZA, BAKKEHAUGVEIEN 10 A, 0873 OSLO


4. etasje.
2. etasje
Kjelle.
Snitt.
LNR. 58. BNR. 97.
TEGNINGENE ER
NEUFOTOGRAFERT - 30 X

Z-2

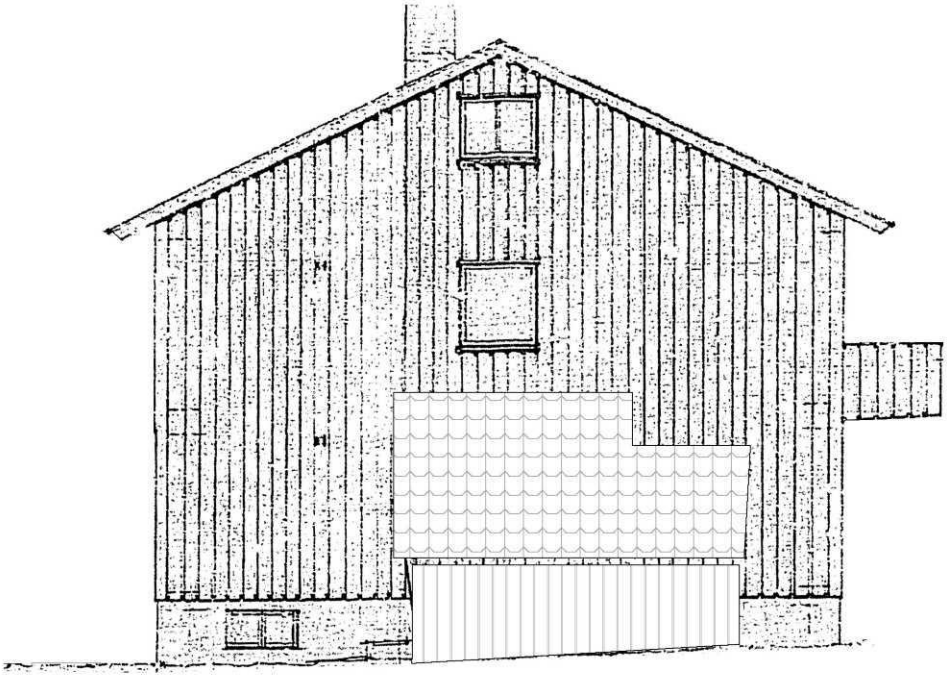


2. etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Bakkehaug veien 10A, 0873 Oslo
Gnr. 58/Bnr. 96
Amilien Virginie

Korrigert dato:	Tegnet: HV	Kontroll	Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A 130
Tegnet dato: 12.11.15	Tegnnv.: 2.plan		Mål:		



Nordlig østlig fasade

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Bruksendring og påbygg

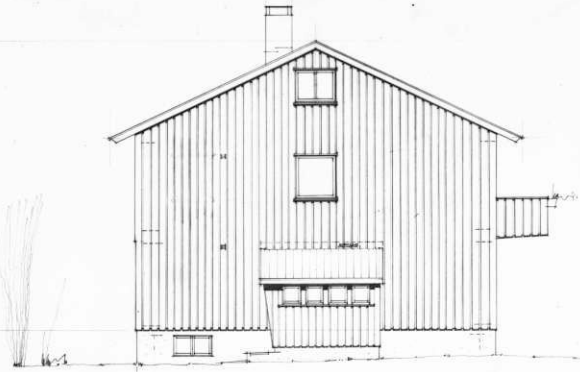
Bakkehaug veien 10A, 0873 Oslo

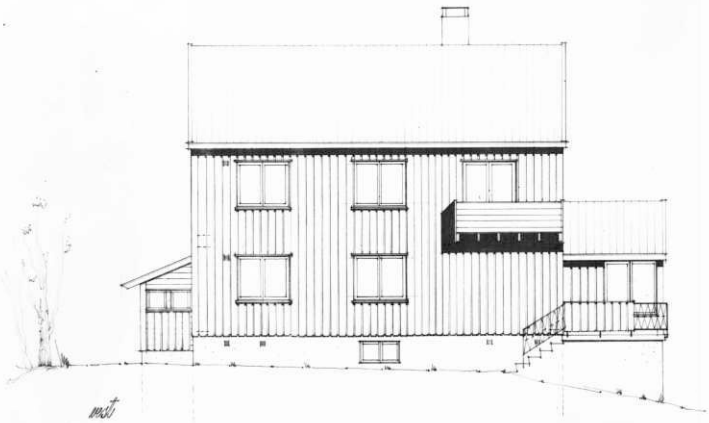
Gnr. 58/Bnr. 96

Amilien Virginie

Korrigert dato:	Tegner: MA	Kontroll	Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A 310
Tegnet dato: 13,03,2015	Tegnnv.: Nord-øst fsd.		Mål:		









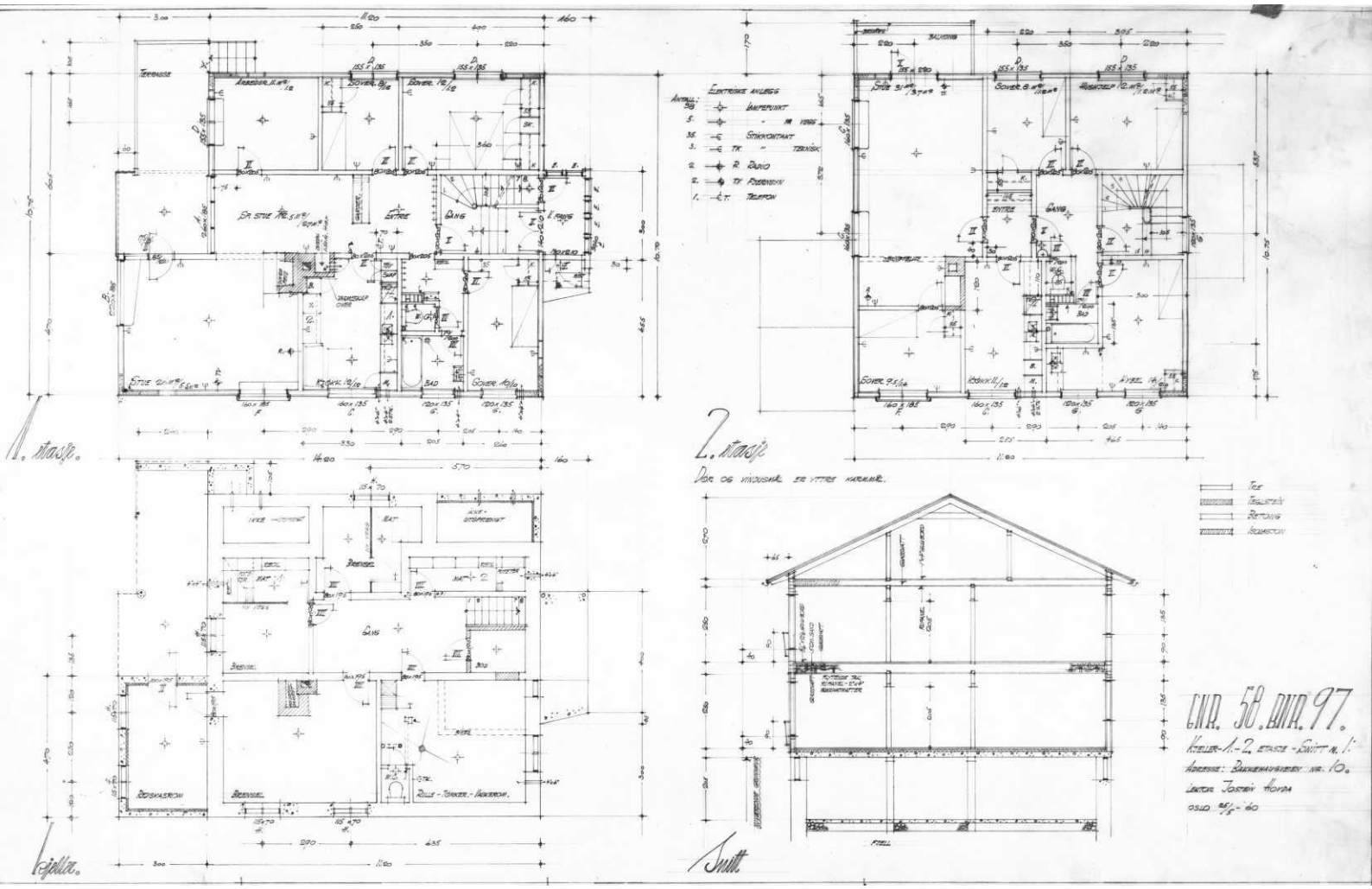
GNR. 58. BNR. 97.

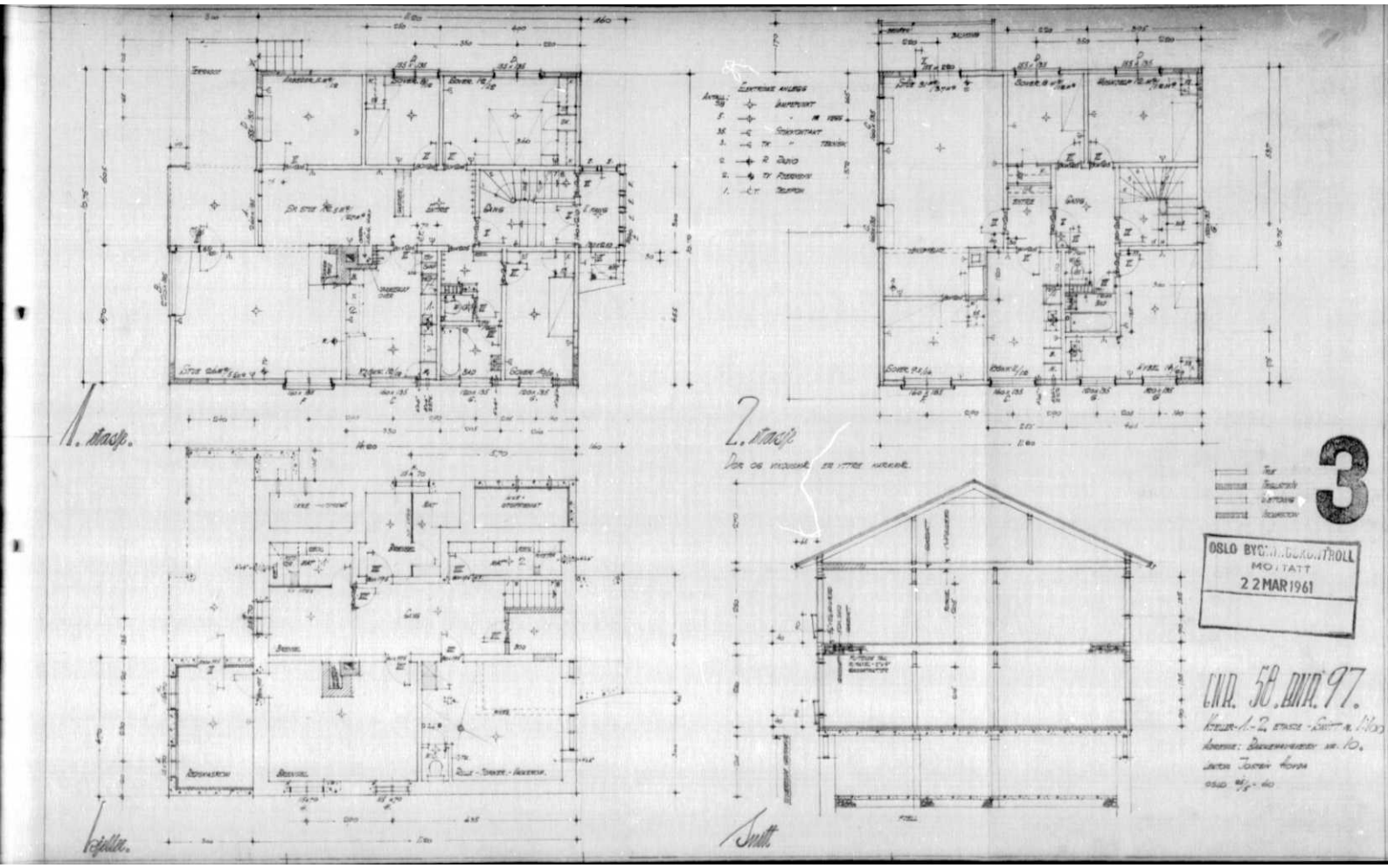
FASADER MÅL. 1:

ADRESSE: [illegible] NR. 10.

EIER: JOSTEIN HØIDA -

OSLO 17/5 - 60.


1. etasje.
2. etasje
Kjelle.
Snitt.
Dør og vinduskk. er ytre karmmk.
Tre
Teglsten
Betong
Isolasjon
G.NR. 58. BNR. 97.
Kjeller-1.-2. etasje - Snitt m. l.
Adresse: Bakkemyrveien nr. 10.
Lektor Jostein Hoyta
Oslo 25/5 - 60

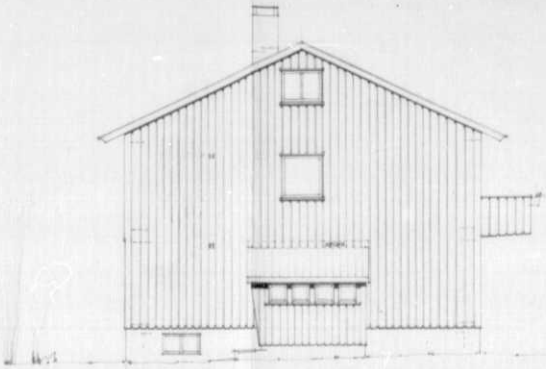


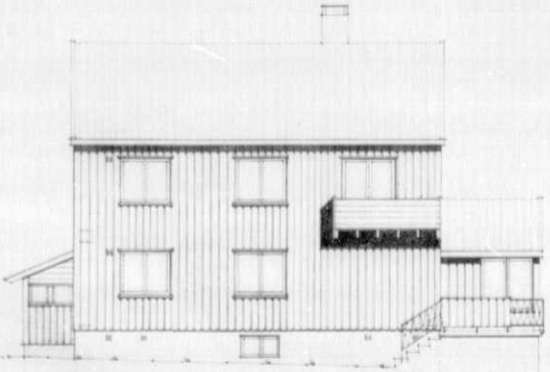
3

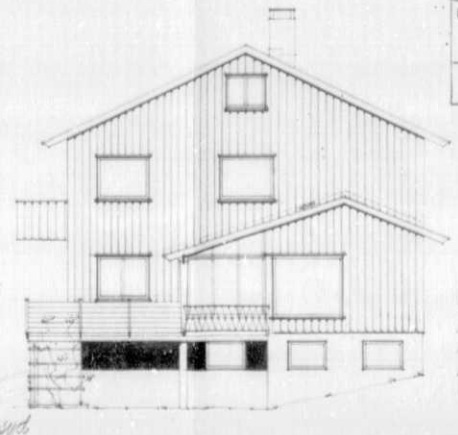
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 MAR 1961

U.R. 58. BNR. 97.









OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 MAR 1961

4

GNR. 58. BNR. 97.

Fasader i nr. 1:100

Adresse: Sandakerveien nr. 10.

Jacob Jacobs Hovin - Oslo 17/3 - 61.



Sørlig østlig fasade

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Bruksendring og påbygg

Bakkehaug veien 10A, 0873 Oslo

Gnr. 58/Bnr. 96

Amilien Virginie

Korrigert dato:	Tegner: MA	Kontroll	Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A 340
Tegnet dato: 13,03,2015	Tegnnv.: Sør-øst fsd.		Mål:		



Sørlig vestlig fasade

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Bruksendring og påbygg

Bakkehaug veien 10A, 0873 Oslo

Gnr. 58/Bnr. 96

Amilien Virginie

Korrigert dato:	Tegner: MA	Kontroll	Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A 320
Tegnet dato: 13,03,2015	Tegnnv.: Sør-vest fsd.		Mål:		



Nordlig vestlig fasade

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Bruksendring og påbygg

Bakkehaug veien 10A, 0873 Oslo

Gnr. 58/Bnr. 96

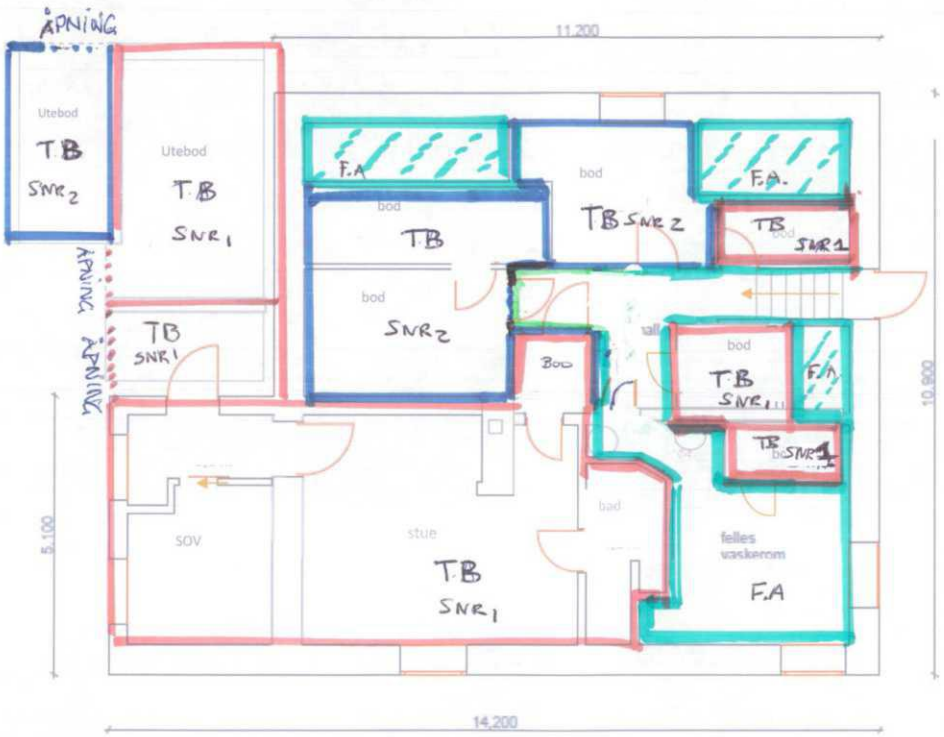
Amilien Virginie

Korrigert dato:	Tegner: MA	Kontroll	Målestokk: 1:100		Tegningsnr.: A 330
Tegnet dato: 13,03,2015	Tegnnv.: Nor-vest fsd.		Mål:		

Extrakingst 15 oktober 1915.-

Nr 1.- Stempelpapir nr 9, 25 kroner.- Skjøte.
Undertegnede sekretær L. Nilsen skjøter og overdrager herved ifølge kinglavet fuldmagt gnr 58 brug 96 og 97 hegge af skyld 3 øre.
V. Ikers kinglag til politikonstabel Opsheim Varaas. Den solgte eiendom, hvis samlede areal utgjør 3478.7 kv.m., er ved kart og skyldelingsforretning av 30 marts d.a. utskilt fra gnrs 58 brug 3. Kjøpesummen, som utgjør kr. 2257.91, er afgjort paa omforent maate. Det paaligger kjøperen, naar del av solgte eiendom maatte forlanges, at afparcelere det eiendommen tilliggende veistykke gaa nr. 275 og 299. Kristiania den 7. september 1915. L. Nilsen.

Nr 2.- Stempelpapir no 11, 205 kroner. Skjøte
Undertegnede frøken Kristofine Gronvold skjøter og overdrar herved til kjøbersken Sofilie Jensen min eiendom, Skogstuen gaardsnr 35 bruksnr 112 i Aker med paastaaende hus for en kjøpesum kr 3000.- som er avgjort paa omforent maate.
Kristiania den 30 septbr 1915. Kristofine Gronvold. Til vitterlighet: Laurits Strømsvold.



Bakkehaugveien 10 eksisterende situasjon kjeller mål 1:100.

VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/33244/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-05 14:09

Jnr. 80/3695.

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
01.DEC.82 033244

D e l i n g s e r k l æ r i n g

I anledning deling av eiendommen gnr. 58 bnr. 96,
Bakkehaugveien 8 som ~~er bebygd/skal~~ bebygges med tomannsbolig erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 30/11-82

Jostein Hovda Sigrid Hovda

Avskriftens riktighet bekreftes.

Jostein Hovda.Bakkehaugvn. 10.Oslo 8.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 58 BNR. 96, BNR. 267 OG BNR. 268.

1. ATKOMSTVEI

Gnr. 58 bnr. 267 og bnr. 268
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei [4 meter bred]
fra Bakkehaugveien
over gnr. 58 bnr. 96
langs denne eiendoms nord-østre grense
som vist med blå farge på kart på baksiden.

DAGBOKFØRT

12.JAN.84 001920

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

2. ATKOMSTVEI

Gnr. 58 bnr. 268
skal ha bruksrett til gangatkomst [3 meter bred]
over gnr. 58 bnr. 267
langs denne eiendoms østre grense
som vist med gul farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 58 bnr. 268
skal ha bruksrett til 2 biloppstillingsplasser
på gnr. 58 bnr. 267
som vist med blå farge på kart på baksiden.

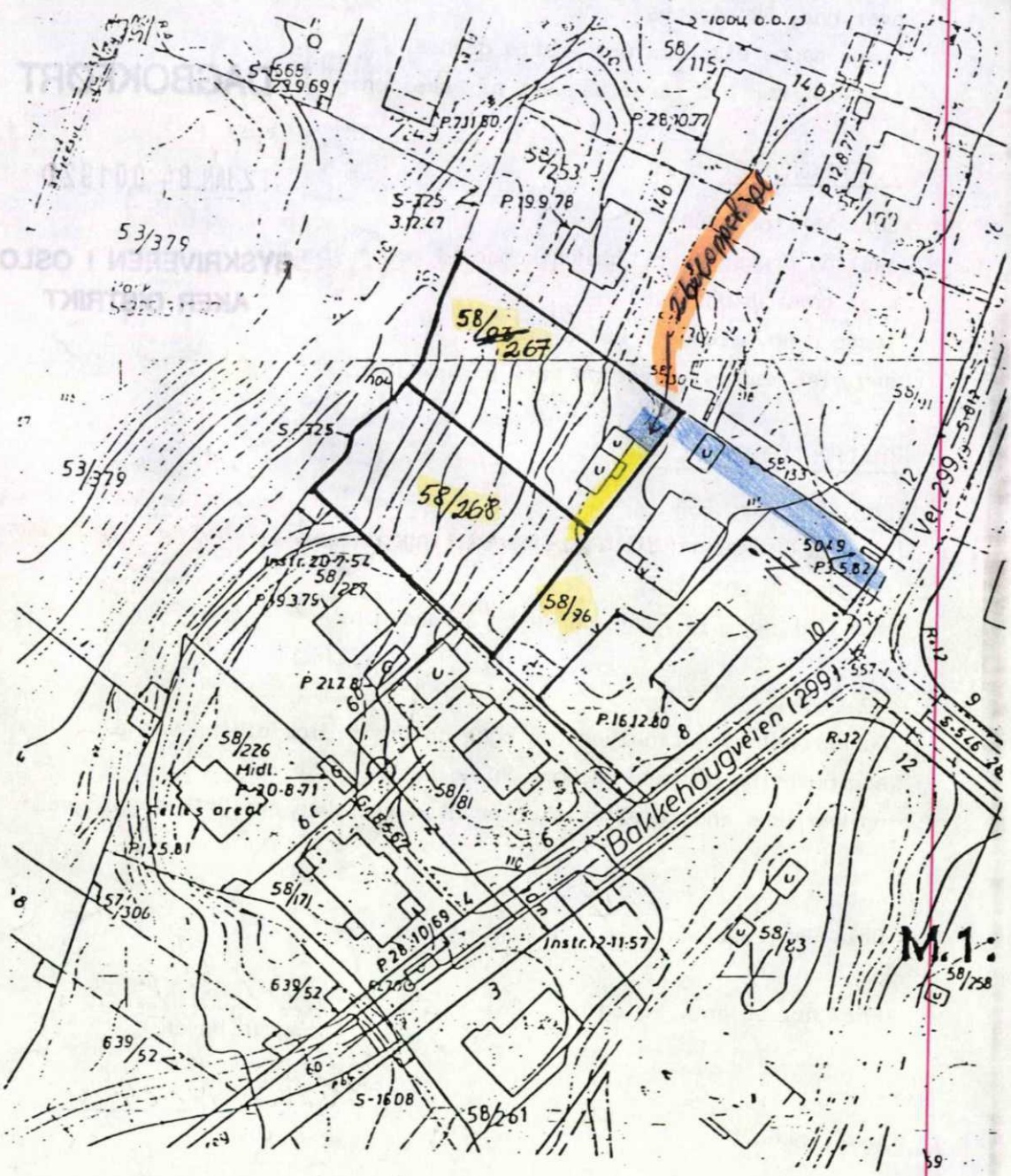
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 58 bnr. 96 og bnr. 267
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo den 4/1-84

For gnr. 58 bnr. 96 og bnr. 267 : Sigrid Hovda
Sigrid Hovda

Jostein Hovda
Jostein Hovda

Avskriftens riktighet bekreftes


58/267
58/268
58/96
58/115
58/253
58/177
53/379
58/226
58/81
58/171
57/306
639/52
58/261
58/83
58/258
Bakkehaugveien (299)
Vei 299
Instr. 20-7-57
Instr. 12-11-57
Hidl. P. 20-8-71
Gjerdes skjel
P. 28.10.77
P. 19.9.78
P. 16.12.80
P. 28.10.69
S-1608
S-325
S-5049
M. 1:

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	58	96		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
280159 [redacted]	CHRISTIAN SIMON	29/100
020164 [redacted]	VIRGINIE AMILIEN	29/100
020363 [redacted]	STEIN ARVE ØSTIGÅRD	21/100
190265 [redacted]	MARIA DEL ROCIO PEREZ	21/100

Rettet opp etter avtale med Virginie Amilien 3/6-09 Kjetil Engen

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	42	~~B~~	13				25				37				49			
2	B	58	~~B~~.	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

100 Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 408656 Tinglyst: 09.06.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 16/11-08	MARIA DEL ROCIO PEREZ STEIN ARVE ØSTGÅRD VIRGINIE AMILIEN CHRISTIAN SIMON	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

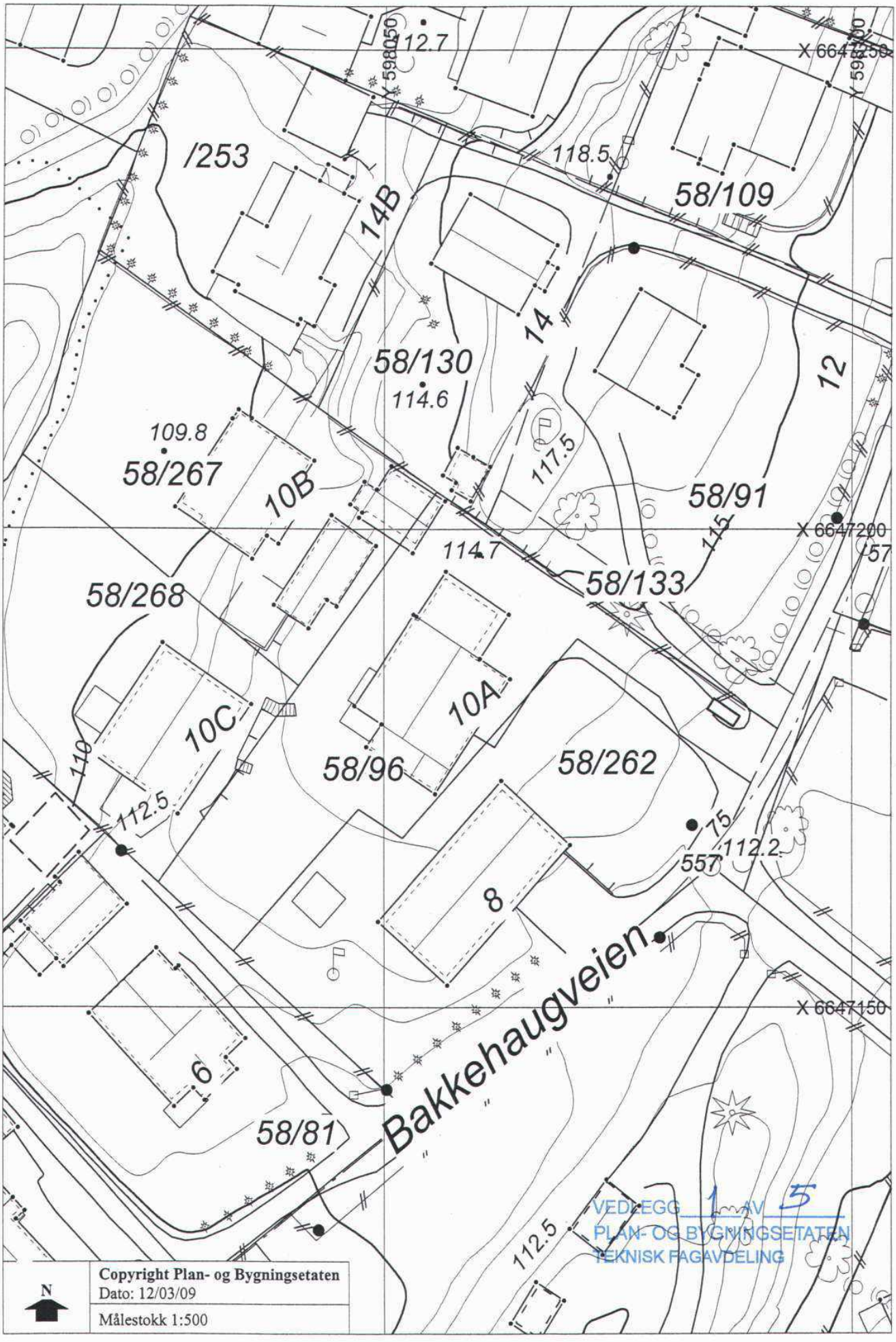
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
58	96		1 og 2	i Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
4/6-2009	Berit Daniel

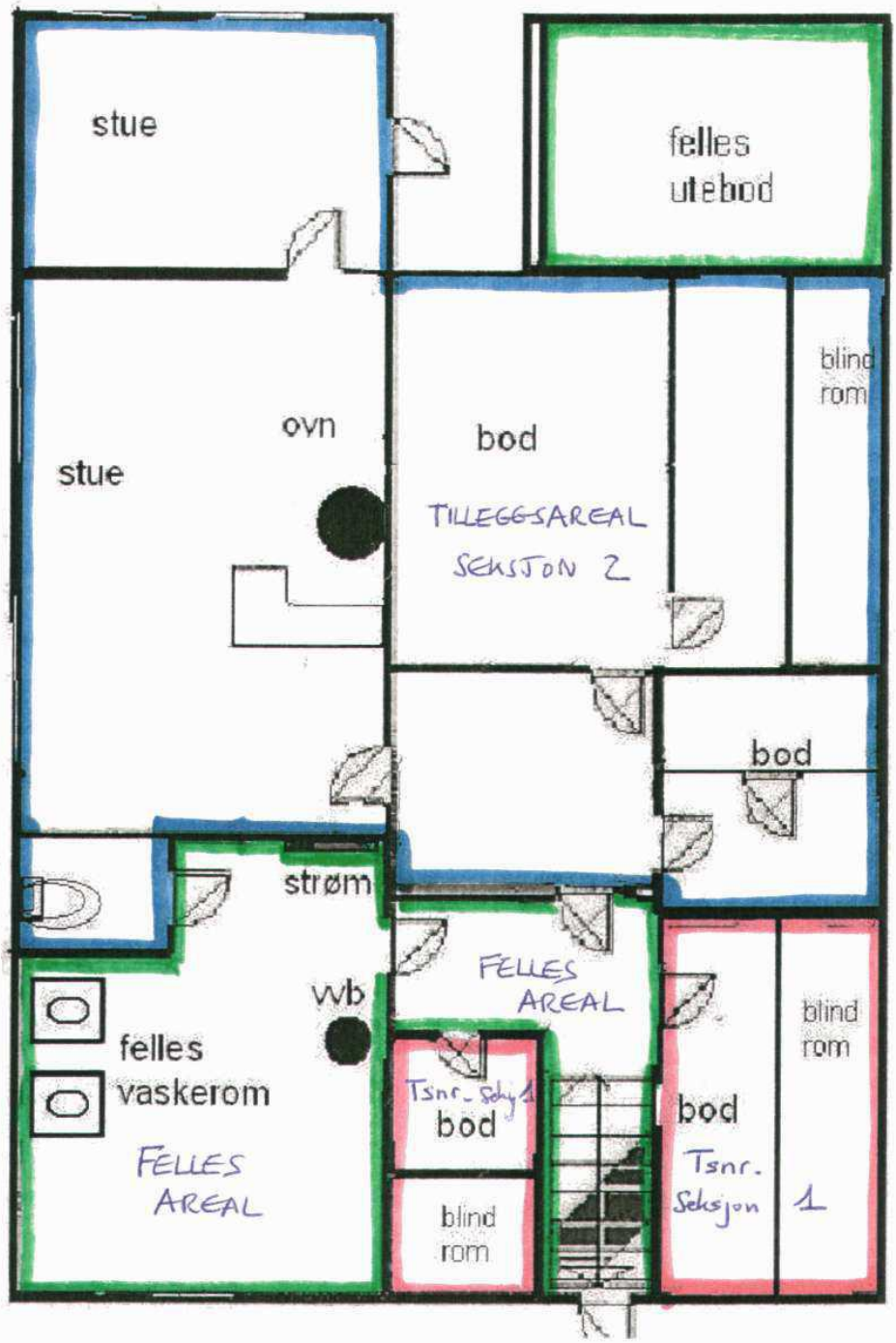
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


/253
14B
58/109
118.5
112.7
X 598050
X 6647250
58/130
114.6
14
12
109.8
58/267
10B
117.5
58/91
115
X 6647200
57
114.7
58/133
58/268
10A
10C
58/96
58/262
110
112.5
75
112.2
557
8
Bakkehaugveien
X 6647150
6
58/81
112.5
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 12/03/09
Målestokk 1:500

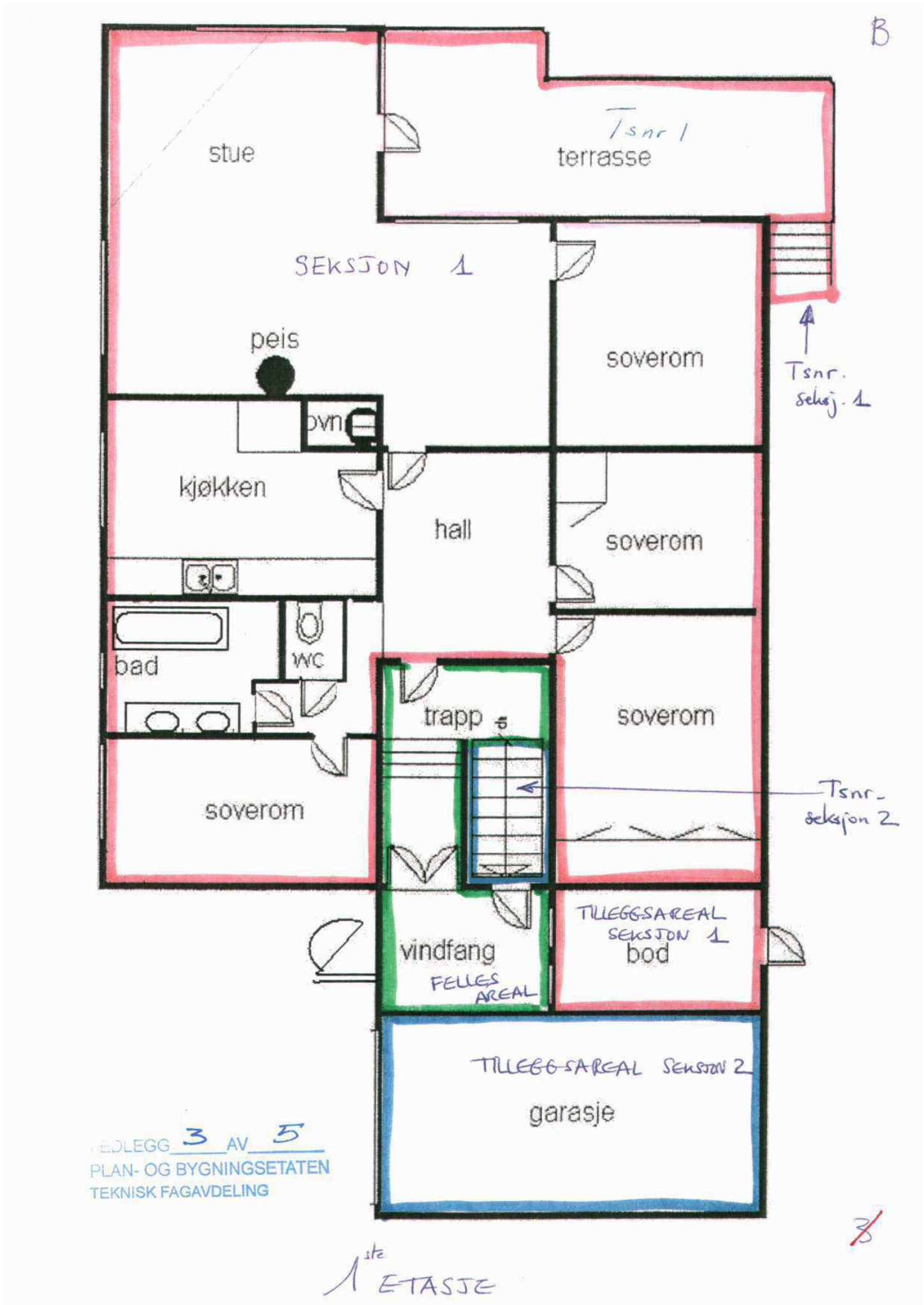
B



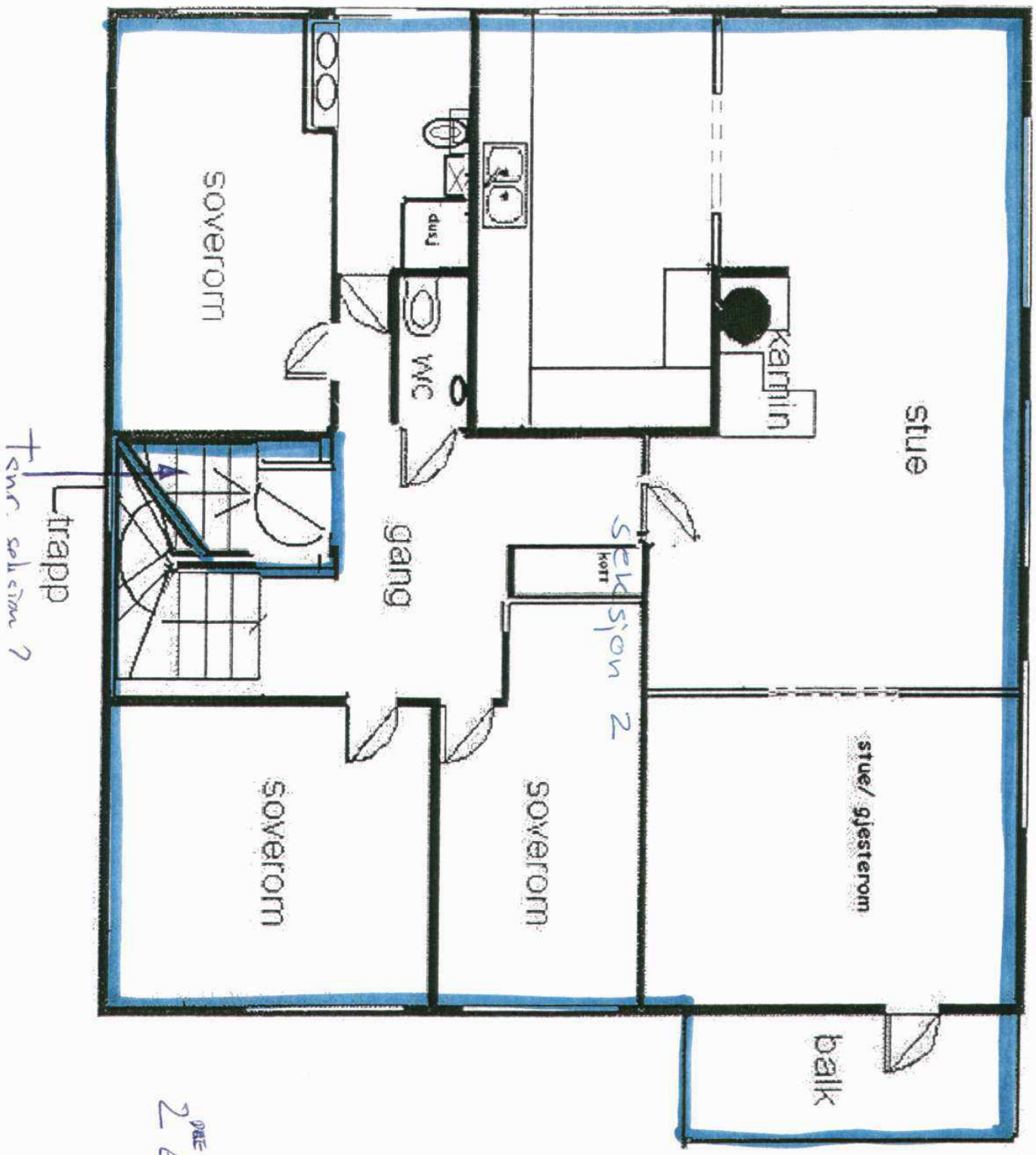
KJELLEREN

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

2


B
stue
Tsnr 1
terrasse
SEKSJON 1
peis
ovn
soverom
Tsnr. seksj. 1
kjøkken
hall
soverom
bad
WC
trapp
soverom
soverom
Tsnr. seksjon 2
TILLEGGSAREAL SEKSJON 1
bod
vindfang
FELLES AREAL
TILLEGGSAREAL SEKSJON 2
garasje
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
3
1ste ETASJE

B



2 ETASJE

VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

4

B



LOFT

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Doknr: 223661 Tinglyst: 17.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

UGJENKALLELIG ERKLÆRING

Denne erklæring gjelder omhandler følgende eiendom:

- Gnr. 58, Bnr. 96 i Oslo Kommune

ANTALL SEKSJONER

Eiendommen skal ikke kunne deles opp i flere enn to seksjoner. Hver seksjon skal maksimalt ha anledning til å innrede ytterligere en utleiehybel.

Denne erklæring tinglyses, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra de til en hver tid gjeldende eiere vegne på følgende eiendommer:

- Gnr. 58, Bnr. 262
- Gnr. 58, Bnr. 267
- Gnr. 58, Bnr. 268
- Gnr. 58, Bnr. 96

Dette er også gjeldende for fremtidige seksjoner på alle ovennevnte eiendommer.

Oslo, den 17/10-07

Gnr. 58, Bnr. 96: Jostein Hovda og Sigrid Hovda
Fnr 291119 [redacted]

Samtykker i tinglysing for Grefsen Eiendomsmegling AS
7/3-08
Peder Selmer
Thomas Mørk
Rettighetshaver
Rett kopi bekreftes
Svein Flatekval
Statsautorisert Eiendomsmegler
14/3-08

DAGBOKFØRT

02.APR.92 17939

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 17939 Tinglyst: 02.04.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING.

Det er inngått følgende avtale mellom eier av eiendom 58/96, ~~Sigrid og Jostein Hovda, Bakkehaugveien 10 A~~, og eier av eiendom 58/267, ~~Lena Drevander og Øystein Hovda, Bakkehaugveien 10 B~~:

- Eiendom 58/96 ~~avgir~~ gir bruksrett til ca. 15 m², slik at det er mulig for eiendom 58/267 å bygge en garasje.

- Eiendom 58/96 ~~avgir~~ gir bruksrett til 3 biloppstillingsplasser til eiendom 58/267.

Oslo 2/4-1992.

Oslo 2/4-1992.

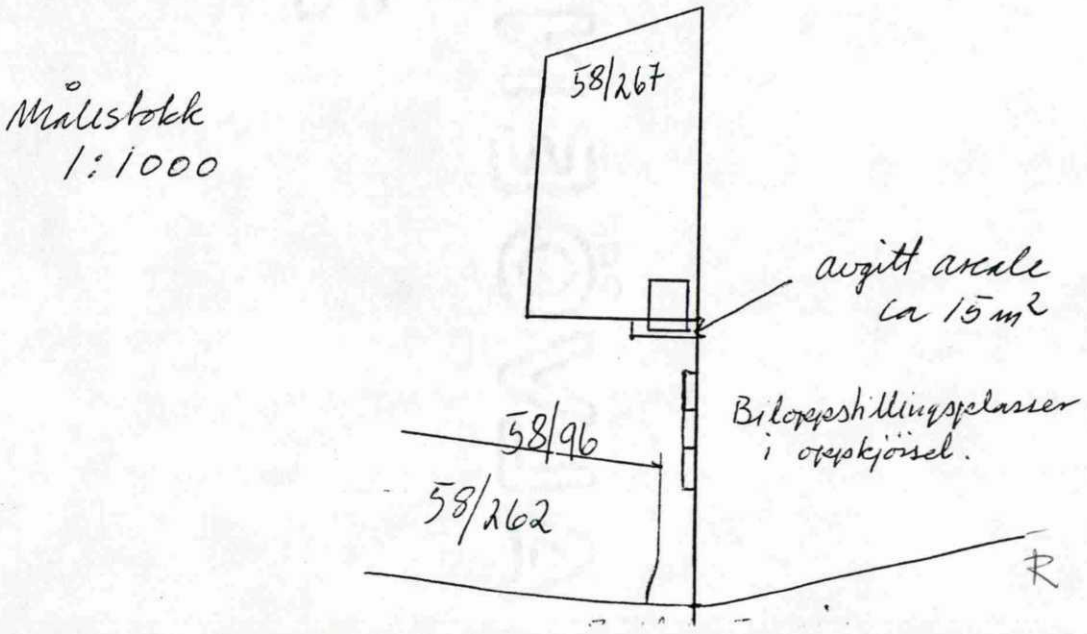
Sigrid Hovda

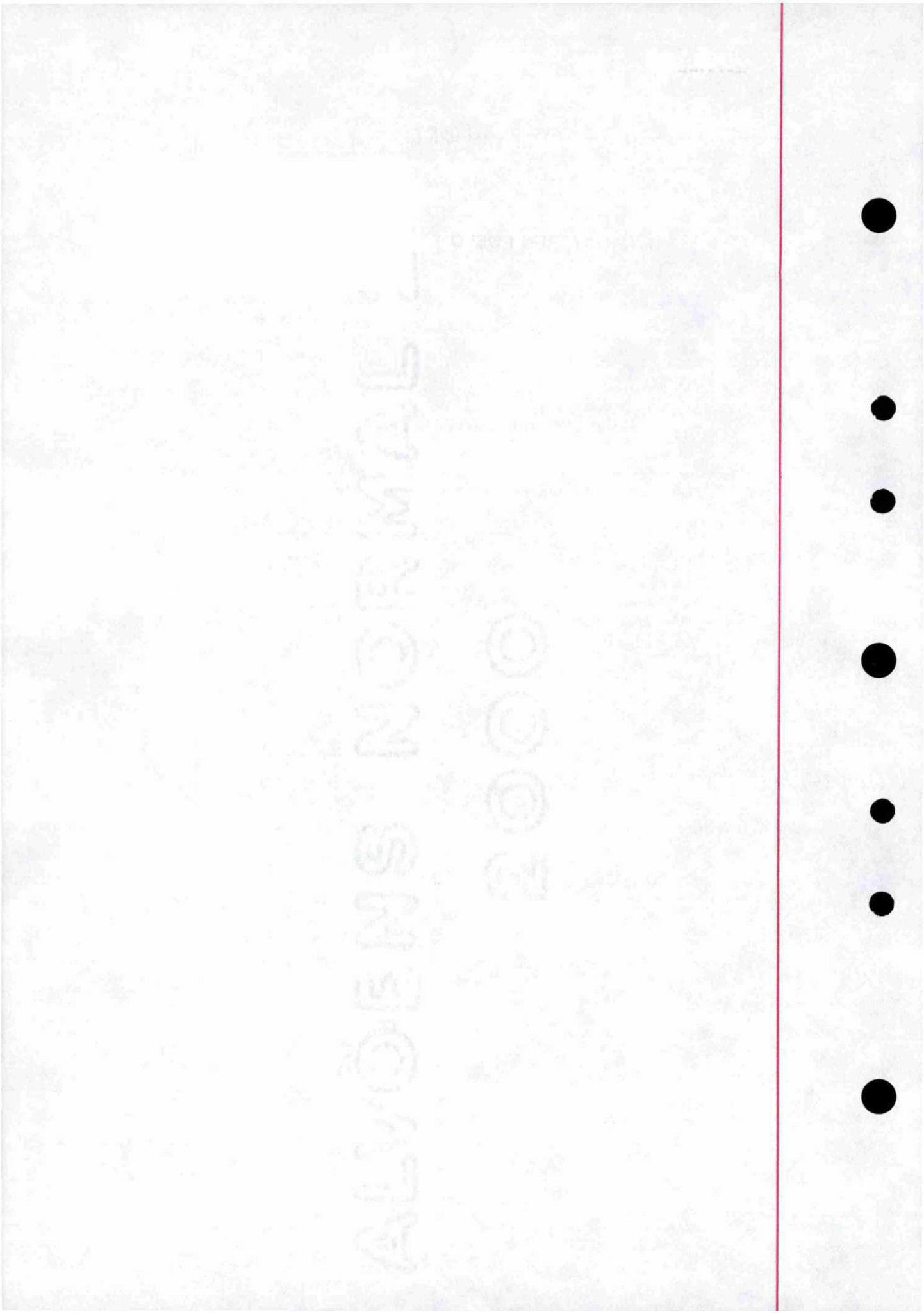
Jostein Hovda

Lena Drevander

Øystein Hovda

Sigrid Hovda Jostein Hovda Lena Drevander Øystein Hovda





Doknr: 223568 Tinglyst: 17.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Denne erklæring gjelder omhandler følgende eiendommer:

- Gnr. 58, Bnr. 96: Bakkehaugveien 10a
- Gnr. 58, Bnr. 267: Bakkehaugveien 10b
- Gnr. 58, Bnr. 268: Bakkehaugveien 10c

ADKOMSTVEI

- Gnr. 58, Bnr. 268 skal ha gang- og kjøreadkomst over Gnr. 58, Bnr. 96 og Gnr. 58, Bnr. 267 på område vist med farge gul på vedlagte kart over eiendommen.
- Gnr. 58, Bnr. 267 skal ha gang- og kjøreadkomst over Gnr. 58, Bnr. 96 på område vist med farge gul på vedlagte kart over eiendommen.

BILOPPSTILLINGSPLASSER

- Gnr. 58, Bnr. 268 skal ha bruksrett på to biloppstillingsplasser på Gnr. 58, Bnr. 267 på område vist med farge grønn på vedlagte kart over eiendommen.
- Gnr. 58, Bnr. 267 skal ha bruksrett på to biloppstillingsplasser på Gnr. 58, Bnr. 96 på område vist med farge rosa på vedlagte kart over eiendommen.
- ~~Gnr. 58, Bnr. 96 skal ha bruksrett på biloppstillingsplass på egen eiendom på område vist med farge blå på vedlagte kart over eiendommen.~~

VEDLIKEHOLD

- Alle parter har et gjensidig og felles ansvar for vedlikehold (inkl. snørydding) på område vist med farge gul på eiendommen.

Denne erklæring tinglyses, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo Kommune, på egne og fremtidige eieres vegne på følgende eiendommer:

- Gnr. 58, Bnr. 96: Bakkehaugveien 10a
- Gnr. 58, Bnr. 267: Bakkehaugveien 10b
- Gnr. 58, Bnr. 268: Bakkehaugveien 10c

Oslo, den 15/10-07

Gnr. 58, Bnr. 96: Bakkehaugveien 10a: ~~Øystein Hovda~~ Jostein Hovda og Sigrid Hovda Fnr 291119 [redacted]

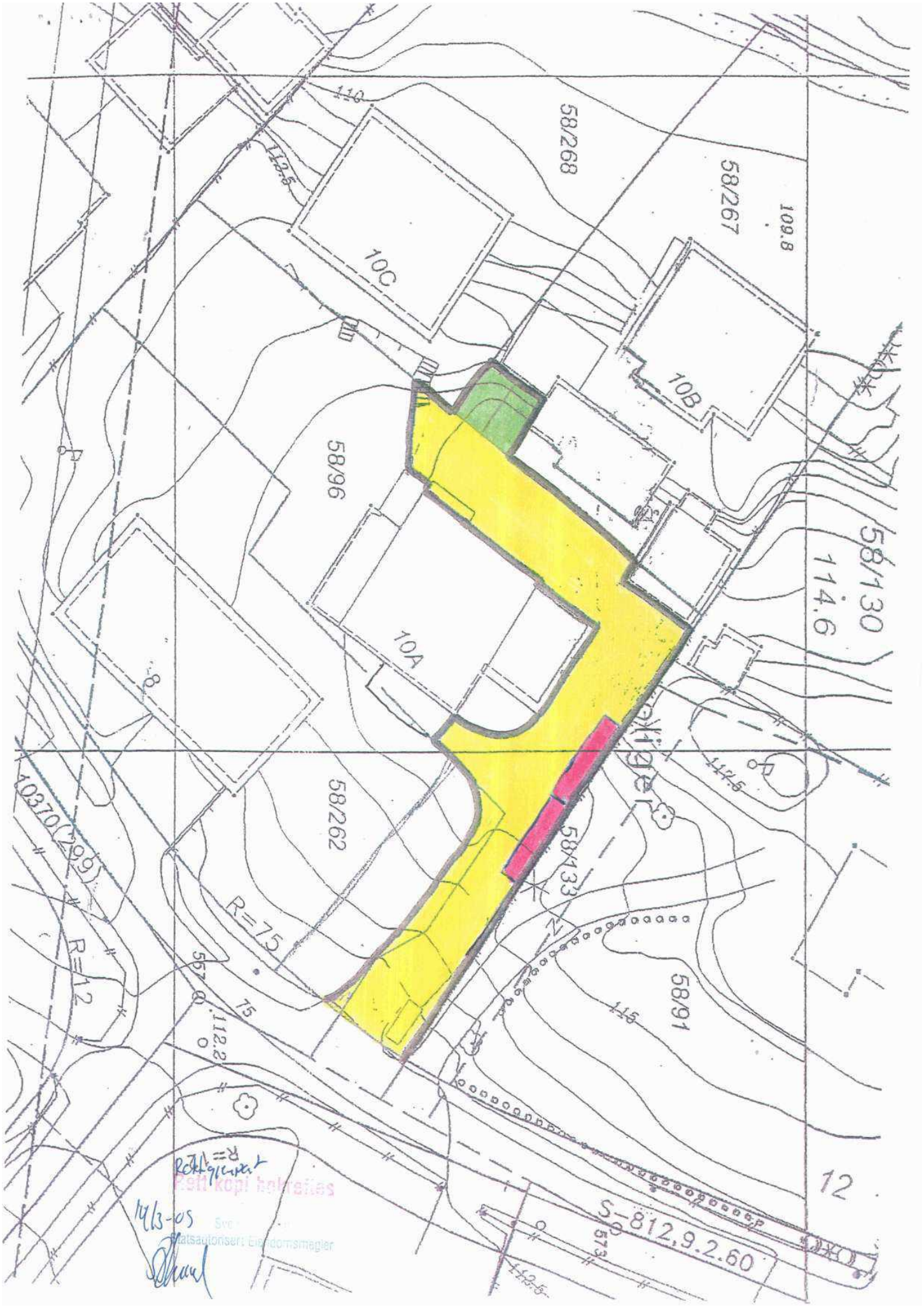
Gnr. 58, Bnr. 267: Bakkehaugveien 10b: Øystein Hovda Fnr 08065130921 og Lena Drevander Fnr 090554[redacted]

Gnr. 58, Bnr. 268: Bakkehaugveien 10c: Jens Barsnes Fnr 17065[redacted] og Kari Barsnes Fnr 300953 [redacted]

Samtykke i tinglysing for Gretsen Eiendomsmegling AS
7/3-08
Thomas Mørk

Peder Solmer

Rett kopi bekreftes
Svein Flatekval
Statsautorisert Eiendomsmegler
14/3 08


58/268
58/267
109.8
10C
10B
58/96
58/130
114.6
10A
58/262
58/133
58/91
R=75
R=12
S-812,9.2.60
12
Rett kopi bekreftes
14/8-05

Energiattest



Adresse **Bakkehaugveien 10A, 0873 OSLO**	
Dato for energimerking **05.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327592**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80158416**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **96**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **146,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **146,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **223,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **223,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 652 kWh**



Bakkehaugveien 10A, 0873 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bakkehaugveien 10A, 0873 OSLO

Tiltak

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 9: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.08.2026
Kunde: Ellen Marie Kristiansen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537220
Deres ref: 9377932

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 58, BNR. 96.

Vi viser til bestilling av 04.08.2026 for eiendom gnr. 58, bnr. 96.

GNR. 58 BNR. 96

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.05.1915.

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

1008 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
Seksjon Matrikkel

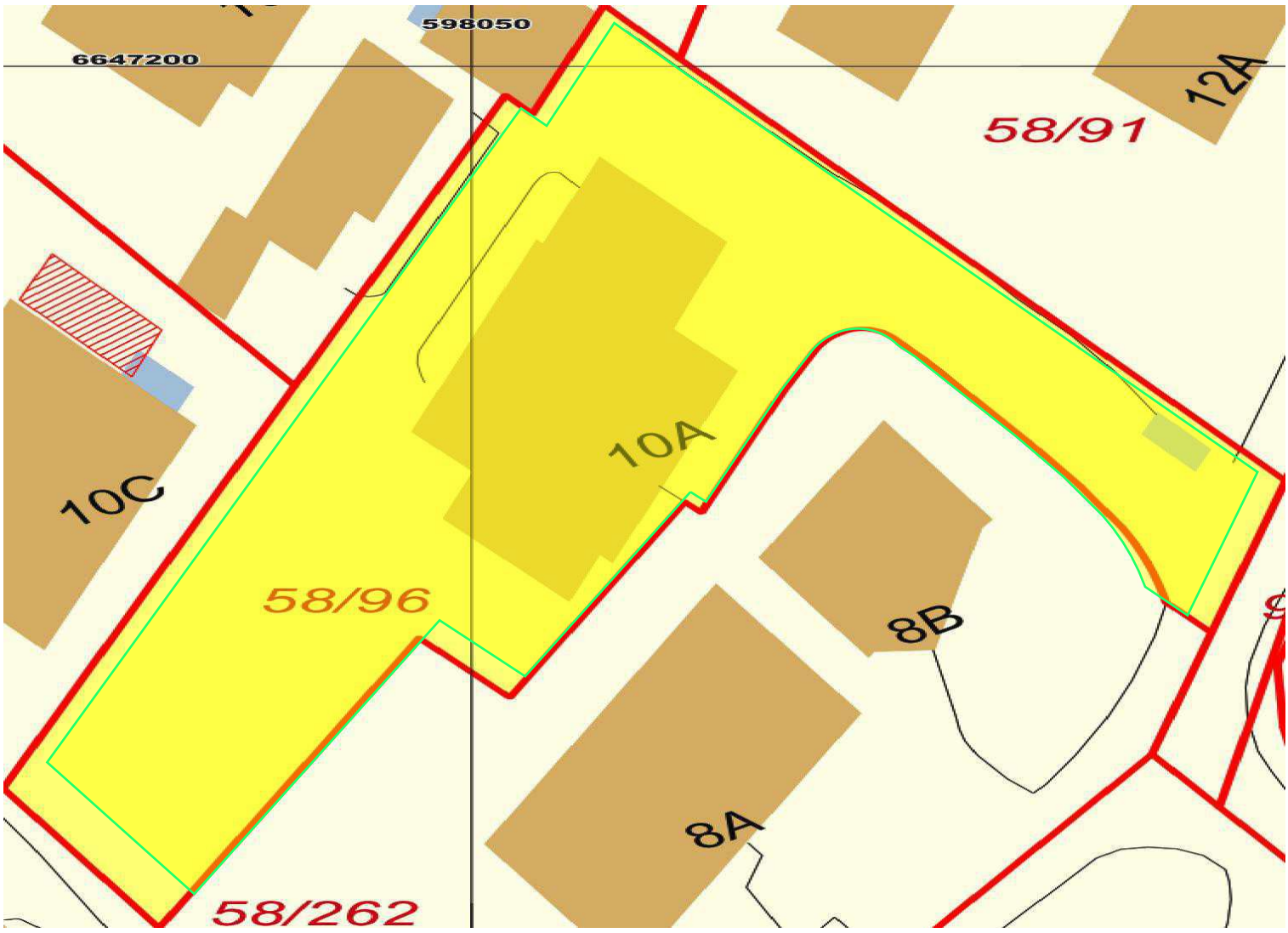
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

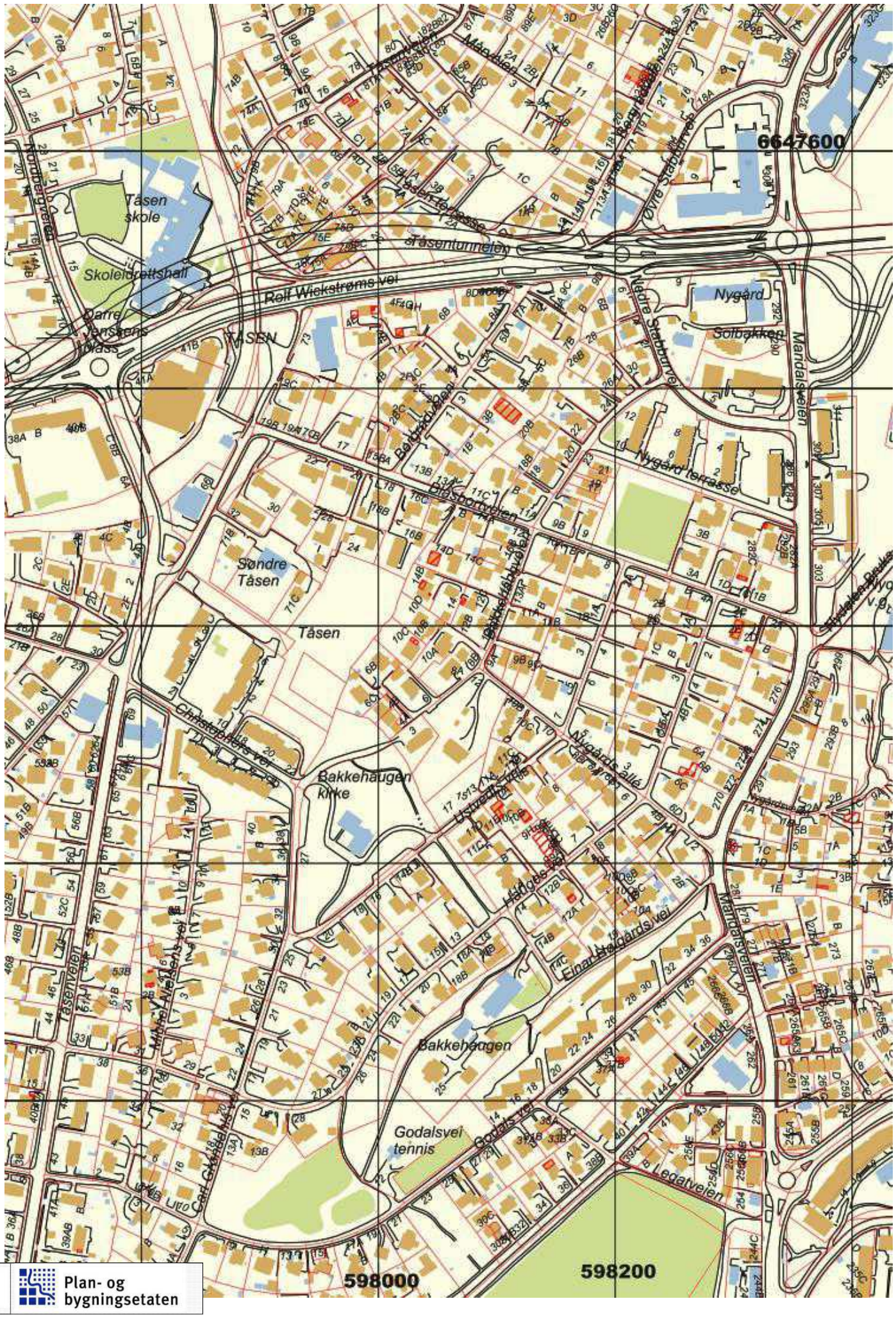
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


6647600
598000
598200
Tåsen skole
Skoleidrettshall
Rolf Wickstrøms vei
Tåsentunnelen
Tåsen
Søndre Tåsen
Nygård
Solbakken
Nygård terrasse
Nedre Storbrunveien
Mandalsveien
Bakkehaugen kirke
Bakkehaugen
Godalsvei tennis
Godalsvei
Legatveien
Einar Haugårds vei
Nygårds alle
Tåsenveien
Christoffer Wiels vei
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

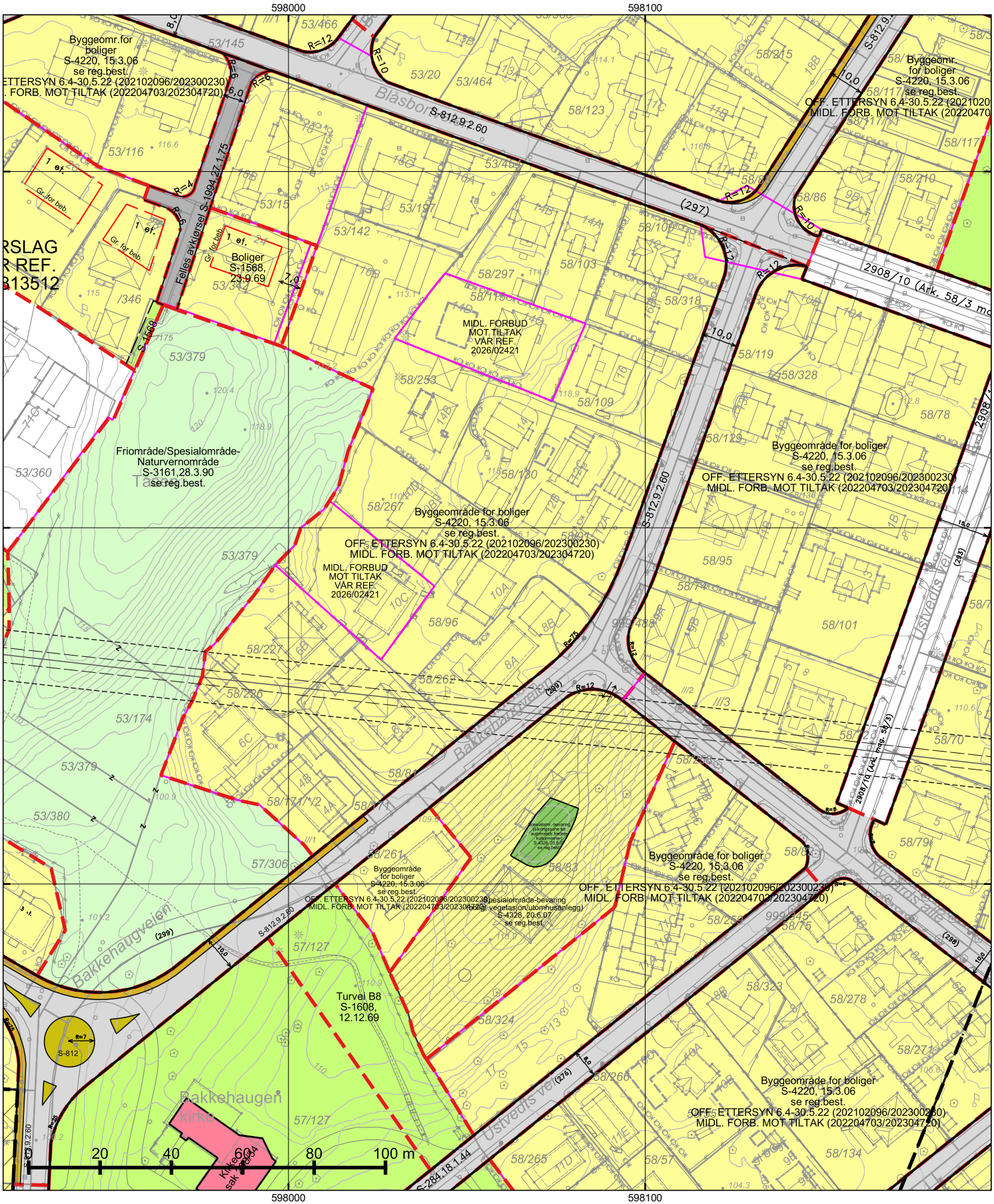
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161035/ 86537220
Deres ref.:
Adresse: Bakkehaugveien 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 58/96

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

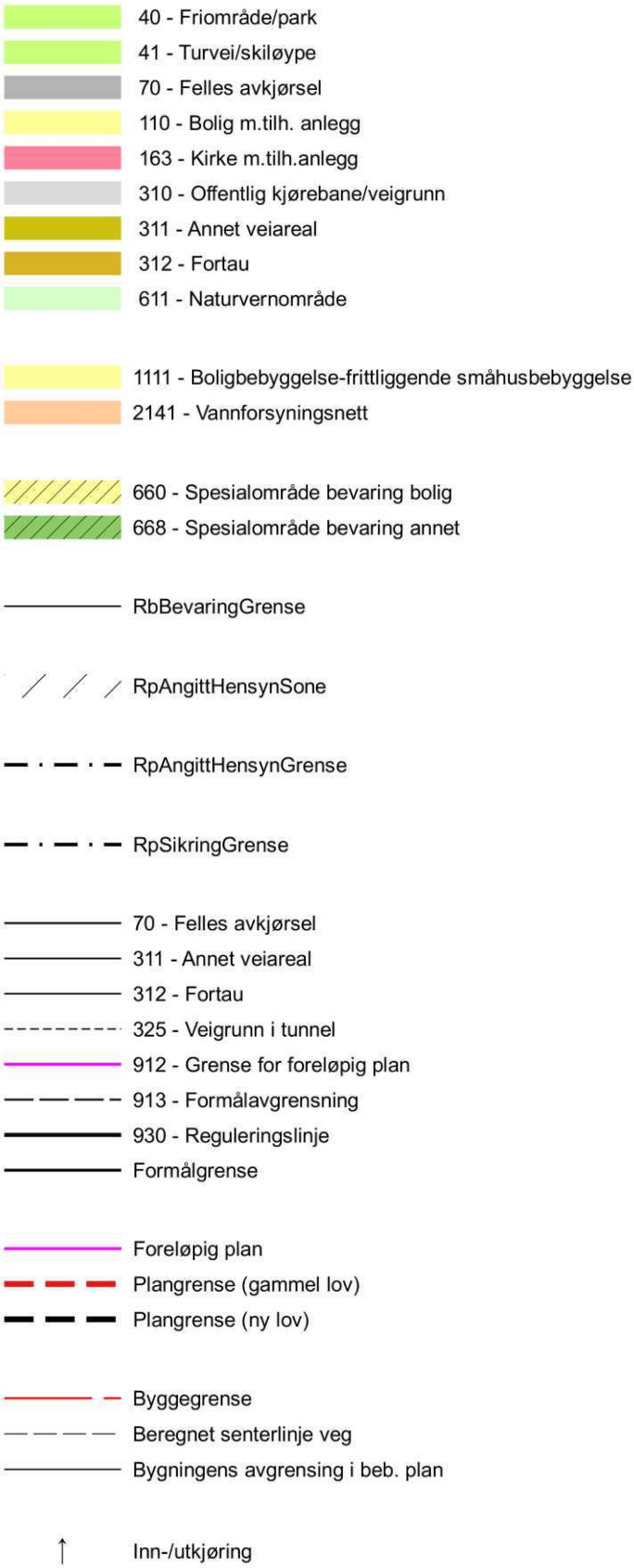
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161035/ 86537220
Deres ref.:
Adresse: Bakkehaugveien 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 58/96

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: 04.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161035/86537220
Deres ref.:

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



Bakkehaugveien 10A

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 133 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	15 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 0.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Godals vei Linje 51, 54	5 min 0.4 km
Tåsen Linje 5	8 min 0.6 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5 km

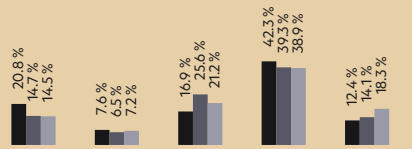
BARNEHAGER

Bukken Bruse barnehage (1-5 år) 16 barn	4 min 0.3 km
Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	6 min 0.5 km
Bakkehaugen barnehage (1-5 år) 36 barn	6 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Spar Tåsen	7 min
Coop Prix Tåsen	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bakkenhaugen/Søndre Tåsen	2 227	922
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

SPORT

Bakkehaugen	7 min
Tåsen skole	9 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr.	8 min
CrossFit Oslo	9 min

«Godt kollektivtilbud og nærhet til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

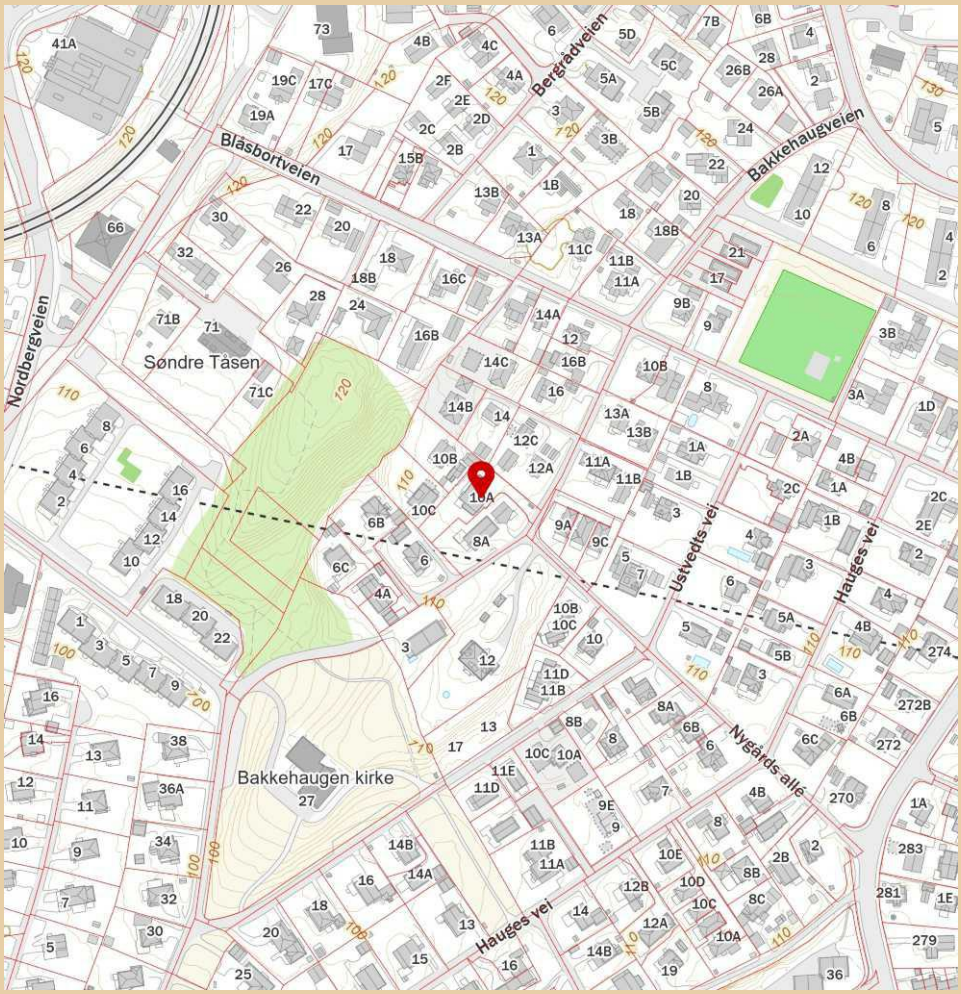
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



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

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:
Bakkehaugveien 10 A, 0873 Oslo
Gnr. 58, Bnr. 96, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260235

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.
