

Brattelia 1



Velkommen til

Brattelia 1



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Nordberg

Lys og stor del av tomannsbolig over 2 plan | Egen inngang til underetg. | 5 soverom | 3 bad | Garasje | Barnevennlig

Prisantydning	17 800 000,-
Omkostninger	446 350,-
Totalpris	18 246 350,-
BRA-i	208 kvm
Totalt BRA	247 kvm
Soverom	5
Etasje	1
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1937

Megler	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no

Megler 2	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Brattelia 1 - en romslig horisontaldelt tomannsbolig over to plan med innredet underetasje. Boligen ligger rolig og tilbaketrukket innerst i en enveiskjørt gate, med direkte adkomst til Damefallet fra egen tomt. Hoveddelen har store oppholdsrom, tre soverom og to bad. Underetasjen, som ble pusset opp i 2025, har egen inngang og egner seg utmerket som hybel eller ungdomsavdeling.

- 1. etasje, 136 kvm: Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, to bad, tre soverom.
- Underetasje, 72 kvm: Entré, gang/trapp, bad, stue/kjøkken, to soverom.

Kvaliteter:

- Underetasje med egen inngang - perfekt som hybel eller ungdomsavdeling
- Stor terrasse med gode solforhold
- Romslig hage og tomt
- Garasje og oppstillingsplass
- Attraktiv, barnevennlig beliggenhet
- Fritt utsyn over Damefallet
- Peis

Arealer og innhold

BRA-i:	208 kvm
BRA-e:	39 kvm
Totalt BRA:	247 kvm
TBA:	35 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, trapp, stue med åpent kjøkken, bad og 2 soverom.
BRA-e: 15 kvm. Bod
Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 136 kvm. Entré, gang, trapp, stue/spisestue, kjøkken, 2 bad og 3 soverom.
Total BRA: 136 kvm.
TBA: 35 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm.
Total BRA: 24 kvm.

I tillegg felles vaskerom og felles bod.

HUUN PROSJEKT

Brattelia 1



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

HUUN PROSJEKT

Brattelia 1



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.
















































BILTEMA



Beliggenhet

Brattelia 1 har en rolig og skjermet beliggenhet i en enveiskjørt gate uten gjennomgangstrafikk.

Her bor du fredelig, med direkte adkomst til Damefallet fra egen eiendom, og med umiddelbar nærhet til både marka og sentrum. Boligen ligger i et barnevennlig område langs en stille vei, med gangavstand til barnehager, skoler, fritidsaktiviteter og idrettsanlegg.

Området kombinerer godt utbygd infrastruktur med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, samtidig som det er kort vei til Oslo sentrum. Dette gjør området til et attraktivt sted å bo for folk i alle aldre.

Kun tre minutter med bil eller fem minutter på sykkel tar deg til fantastiske trenings- og rekreasjonsmuligheter ved Sognsvann og Idrettshøyskolen. Sognsvann er et populært utfartssted, perfekt for bading, soling, grilling og beachvolleyball. For den løpeglade arrangeres det ukentlige mosjonsløpet Sognsvann Rundt Medsols hver onsdag fra april til oktober.

Boligen ligger innenfor bomringen, med kort avstand til Ullevål, Nydalen, Storo, Tåsen og Gaustad/Rikshospitalet. Gode solforhold gjør beliggenheten ekstra attraktiv. Selv med naturskjønne omgivelser er byens fasiliteter aldri langt unna – med bussforbindelse i Sognsveien og T-banestasjoner på Holstein og Ullevål Stadion. Herfra tar det kun 8–9 minutter til Majorstuen. Ullevål Stadion-området tilbyr også et bredt utvalg av servicetilbud.

For barnefamilier er dette et ideelt nærmiljø. De minste kan velge blant flere barnehager, mens skolebarna har kort vei til Tåsen barneskole og Nordberg ungdomsskole. Her vokser man opp i trygge og hyggelige omgivelser!






FORENINGEN TIL SKI-IDRÆTTENS FREMME
18
83
SKIFORENINGEN
#
T



Informasjon

Brattelia 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0017/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Brattelia 1, 0875 OSLO
Gnr 50, bnr 152, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jon Eirik Einarsveen og Ane Bergo

Kjøpesum og omkostninger
17 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
445 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
446 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
465 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 246 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 265 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1937

Arealer
BRA-i: 208 kvm
BRA-e: 39 kvm
Totalt BRA: 247 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, gang, trapp, stue med åpent kjøkken, bad og 2 soverom.
BRA-e: 15 kvm. Bod
Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 136 kvm. Entré, gang, trapp, stue/spisestue, kjøkken, 2 bad og 3 soverom.
Total BRA: 136 kvm.
TBA: 35 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm.
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasje
Tilstøtende garasje på ca 23 kvm med støpte vegger og gulv. Eldre garasjeport av tre. Dekke over garasje benyttes som solrik terrasse. Ukjent hva slags tekking og avrenning det er mellom garasje og terrasse. Antas at forventet brukstid nærmer seg passert.

Innhold

Innholdsrik tomannsbolig på Nordberg. Flott eldre villa fra 1937 godt ivaretatt. Underetasje pusset opp i 2025 med blant annet flytting av kjøkken, oppussing av bad og malte overflater. Boligen fremstår med normal brukslitasje i forhold til alder.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur, drenering og fundamenteringsmetoder.
- Terrengforhold: TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg.
- Yttervegger: TG2 er gitt da yttervegg og kledning er av eldre årgang. Må påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger.
- Vinduer og ytterdører: TG2 er gitt for vinduer da mer enn halve forventet brukstid er passert.
- Bad 1.etg mot fasade Overflate gulv: TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fall på gulv og lav høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel, samt generell slitasje som følge av alder.
- Bad 1.etg mot fasade Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Bad 1.etg mot gang Overflate vegger og himling: TG2 er gitt da det er registrert noe smuss og oppsprekking av fuger.
- Bad 1.etg mot gang Overflate gulv:TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fall på gulv og lav høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.
- Bad 1.etg mot gang Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Kjøkken 1.etg: TG2 på kjøkken pga generell slitasje på innredning og benkeplate.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør:Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år.
- Ventilasjon:TG2 er gitt da det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Balkonger, verandaer og lignende: TG3 er gitt da rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde (100cm). På enkelte steder er det kun 30cm høyde. Videre er utforming og størrelse på åpninger i stålrekkverk for stor i forhold til at barn kan klatre på og gjennom rekkverk. Rekkverk må sikres for å imøtekomme dagens krav til personsikring.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: Snøfangere er kun delvis på langvegger. Mangler på tilbygg og over terrasse. Må etableres/utbedres for å hindre fare for personsskader. Skorstein er beslått med aluminium og ser inntakt ut. Takkonstruksjoner er kun besiktiget fra bakkeplan og via dronebilde og dermed ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere tilstandsgrad.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein. Det var ikke tilkomst til yttertak og dermed ikke vurdert nærmere.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Loft er kun tilgjengelig via seksjon nr 2 og dermed ikke vurdert nærmere.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Øvrig standard

Gulv: Flis bad og entre. Parkett, laminat og tregulv på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.
Himlingshøye er målt på tilfeldige steder til følgende mål:
1.etg:
Stue og soverom: ca 247cm himlingshøyde.
Deler av kjøkken med skråtak: opptil 330cm himlingshøyde
Underetg:
Bad: 204cm
Soverom, kjøkken og gang: 228-231cm
Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Bad 1.etg mot fasade
Flislagt bad fra renovering- og tilbyggsår 1999. Badet inneholder Innfliset badekar, gulvstående toalett, servant med skapinnredning og skuffer. Lyse 20x20cm fliser på vegger og innkasseringer. Hvitmalt paneltak med innfelte downlights. Flislagt gulv med sluk ved badekar.

Bad 1.etg mot gang
Flislagt bad fra 1999. Badet inneholder dusjnisje, vegghengt toalett og servant med skap under. Flislagt gulv med sluk i dusjnisje.

Bad underetasje
Flott nyrenovert bad. Arbeid pågående under befaring. Rikelig med bildedokumentasjon, arbeidsunderlag og samsvarserklæringer oversendt. Badet fremstår som nytt og påkostet. Arbeid utført av fagkyndige. Ingen avvik registrert. Pent flislagt gulv.

Kjøkken 1.etg
Overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Heltre benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer som opp oppvaskmaskin fra Bosch, kjøl/frys fra Electrolux, stekeovn i høyskap fra Husqvarna og platetopp fra AEG. Integrert avtrekksvifte med kullfilterløsning i overskap. Det er ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjevarsler tilknyttet oppvaskmaskin. Dette anbefales alltid.

Kjøkken underetasje
Nytt kjøkken etablert i 2025. Siste montasjearbeider pågikk under takstbefaring.

Kjøkken lå tidligere i rom som idag benyttes til soverom. Etablert nye vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkken.

Terrasse
Terrasse over garasjen belagt med kebony terrassebord. Selger opplyser at kebony ble lagt i 2021. Rekkverk i både lakkert stål og treverk med glassfelt. Delvis overbygget. Lun og solrik uteplass.

VVS
VVS anlegg er hovedsaklig fra ombyggingsår, 1999. Ukjent om det har vær noe oppgraderinger av bunnledninger. Nye rørinstallasjoner til kjøkken og bad i underetasje. Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Hovedstengeventil er plassert i kjeller. Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget.
- 200 liters Oso varmtvannstank fra 2005 plassert på vaskerom i kjeller.
- Varmepumpe i stuen med utedel plassert på vegg.
- Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via et par veggventiler og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekk skjer via ventiler på bad. Kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).
Det er utført flere oppgraderinger av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæringer foreligger. Blant annet fra Elsell som har montert elbillader og oppgradert deler av det elektriske anlegget i underetasje.

Parkering
Boligen disponerer parkering i garasje på 23 kvm i tilstøtende garasje, samt to biloppstillingsplasser utenfor garasjeport. Det er montert elbil lader i garasjen.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende endringer de seneste år:
2025: Pusset opp kjeller med blant annet renovert bad og nytt kjøkken.
2025: Installert elbillader i garasje.
1999: Tilbygg mot nord

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Selger overtok boligen 30.juni 2023.

Utdrag fra egenerklæringen:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av baderom i underetasje utført av Murmester J Ludvigsen AS og Rødnes Rør og Bad AS ,

ferdigstilt februar 2025. Nytt sluk, røropplegg, membran, ventilasjon og malerarbeid. Det er lagt nye fliser, og satt opp ny servant, toalett, dusjegger og dusj. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv lagt av Elsell Øst AS. Megler har dokumentasjon på alt arbeidet som er utført. Begge bad i hovedetasjen ble pusset opp av tidligere eier i 1999/2000 av firmaene Oslo Membranservice AS og Rørlegger Lars AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, alt arbeid på bad i underetasjen er utført av Murmester J Ludvigsen AS og Rødnes Rør og Bad AS. Megler har dokumentasjon på alt arbeidet som er utført. I følge tidligere eier ble arbeidet med membran / sluk på begge badene i hovedetasjen utført av Oslo Membranservice AS.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt varmekabler på baderom i underetasjen. Rehabilitering av elektrisk anlegg i underetasjen - trukket om kurser og utvidet anlegget iht. ny innredning. Installert Easee el-billader i garasje og equalizer for lastovervåkning. Nytt overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater til alle kurser i sikringsskap i 1. etg. Alt arbeid utført av Elsell Øst AS fra desember 2024 - februar 2025. Samsvarserklæringsskjema foreligger på alle arbeidene.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, se over. Elsell Øst AS installerte el-billader i garasje i januar / februar 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, for baderom - se over. I tillegg har Rødnes Rør og Bad AS laget nytt vannopplegg til hybelkjøkken: Fremføring av vann/avløp fra tidligere kjøkken, installert pumpe til nytt kjøkken og waterguard. Megler har dokumentasjon på alt arbeidet som er utført. I følge tidligere eier ble det rehabilitert avløpsledning fra hus til kommunalt tilkoblingspunkt i 2008, av TT Teknikk.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seksjonen ble utvidet med tilbygg på 25 m2 av tidligere eier i 1999. Loftsareal som tidligere var i sameie mellom seksjon 1 og 2, er overført til seksjon 2. Seksjon 2 har påtatt seg ansvaret for å sette opp vegg mellom egen inngang og fellesareal / trapp i første etasje. Søknad sendt til Oslo kommune i februar 2025.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja.
Beskriv: Noen sprekker i flisene på baderom i hovedetasjen.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: En bit av overflaten på støttemur ved uteplassen til underetasjen har falt ut.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja.
Beskriv: Ble observert skjeggkre i boligen høsten 2023. Forsikringsselskapet v/ Pelias AS har gjennomført behandling i to omganger og vi har ikke observert skjeggkre i boligen siden behandlingen ble utført.

Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. forrige salg av boligen datert 16.01.2023 utført av M-Takst AS.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja.
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ifm. forrige salg av boligen datert 16.01.2023 utført av M-Takst AS.

Vet du 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/naboer?
Ja.
Beskriv: Mottatt varsel om midlertidig forbud mot tiltak av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Horisontaldelt tomannsbolig over to plan med delvis innredet underetasje. Bærende konstruksjoner i både tre, mur/betong og leca. Yttervegger utvendig kledd med liggende panel. Grunnmur pusset og malt over bakkenivå. Saltakkonstruksjon tekket med takstein.
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass stort sett fra ombygningsår (1999). Enkelte vinduer i underetasje fra 1992/2004. I tillegg er noen av vinduene i bodareal i kjeller fra byggeår.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper på soverom, kontor og kjøkken.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er tilrettelagt for evt. hybel i underetasjen, og det er ingen begrensninger i vedtektene knyttet til evt. utleie. Utleiemegleren har utarbeidet et verdiestimat ved evt. utleie av denne delen.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektriske panelovner og gulvvarme på bad.
Energieffektiv nyere klebersteinspeis fra 2010 i stue i 1.etg, åpen peis i kjellerstue.
Varmepumpe i stuen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 476 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Utleiedelen har egen strømmåler og sikringsskap.
Selger fyrer også i ovn, men brukes ikke dette som primær varmekilde.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Seksjonene har ikke felleskostnader, men deler husforsikring og kommunale avgifter etter fastsatt brøk. 63% på seksjon 1.

Kommunale avgifter

Kr 33 052,-pr. 2025

Totale kommunale avgifter er kr 52 464,06 og gjelder for begge seksjoner. Dette er fordelt slik:
Feie-og tilsynsgebyr 729,-
Renovasjonsgebyr 19 625,46
Vann-og avløpsgebyr 32 109,60

Dette er en tomannsbolig og fordeles ved at seksjon 1 betaler 63% av det fulle beløpet. For 2025 tilsvarer dette ca 33 052,- for denne seksjonen.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kommunale avgifter kr 33 052,- pr. år.

- Eiendomsskatt kr 15 135,- pr. år.
- Årlig bygningsforsikring kr 17 952,- pr år, 63% tilkommer denne seksjonen. Storebrand, Polisenummer 101388
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr 1 289,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 15 135,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 5 305 340,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 14 007 628,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at de har kabel-TV og bredbånd via Viken Fiber. Månedlig kostnad er kr 1 289,-.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 579 kvm (Eiertomt)
Stor og attraktivt beliggende tomt på 1 579,2 m^2, med spektakulær utsikt over "hele" Oslo fra høydedraget langs Damefallet. Tomten har skrånende terreng mot sør og er pent opparbeidet med busker, frukttrær, gressplen og plantebed. Eiendommen har asfaltert innkjørsel og felles gårdsplass, mens hage og øvrige deler av tomten tilhører denne seksjonen. Arealfordelingen fremgår av seksjoneringsbegjæringen vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærheten, blant annet Frydenhaug SiO, Rektorhaugen Kanvas-barnehage og Nordberg barnehage.
Boligen skolekretsen til Tåsen skole (1-7 trinn).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

2023: Det foreligger ferdigattest for bruksendring av hoveddel til rom for varig opphold i kjeller.

1999: Tilbygg - tomannsbolig
Påbygg mot nord som gav utvidet kjøkken, utvidet soverom og utvidet gang + ekstra bod i underetasjen. Tiltaket ble godtatt 22 juni 1999. Saken er henlagt med godkjent melding uten ferdigmelding.
Megler har innhentet byggemeldte tegninger, avvik som fremkommer: Det er bygget bad i første etasje, der det var byggemeldt for bod.

1959 - Oljefyr
Det ble innstallert oljefyr på eiendommen.

1949 - Tilbygg med planendringer
Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1949. Følgende endringer fremkommer av tegningene: Kjøkken etablert der det opprinnelig var soverom. Bygget nytt bad ved inngangsparti. Bygget på i 1999.

1937 - Våningshus med garasje
Det foreligger ferdigattest med godkjente byggetegninger fra 1937.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra søknad om bruksendring av kjeller fra 2023, som stort sett stemmer med dagens bruk. Kjøkken i underetasje har nylig blitt flyttet til stue. Soverom etablert der kjøkken stod før. Ikke søknadspliktig endring, så lenge brannvegger og sluk ikke har blitt berørt. Antas derfor at dette ikke trengs å endringssøkes.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående saker:
Boligen ligger i et område hvor det er midlertidig forbud mot tiltak. For mer informasjon gå inn på Oslo kommunes portal for saksinnsyn. Saksnummer: 202551015

Selger opplyser at de har mottatt nabovarsel på arbeid i Borgestadveien 2B.

Borgestadveien 2 B - Innvendig arbeid, oppføring av tilbygg - Skifte av vinduer.
Saksnummer: 201517575

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/50/152/1:
23.07.1937 - Dokumentnr: 8055 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:152
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1937 - Dokumentnr: 10130 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:152
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1938 - Dokumentnr: 5575 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:152
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1938 - Dokumentnr: 6603 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:50 Bnr:152
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.2000 - Dokumentnr: 16918 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

25.02.2015 - Dokumentnr: 172531 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av lavspennings kabelanlegg og høyspennings kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om byggeforbud og beplanting
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2025 - Dokumentnr: 137918 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

23.03.2000 - Dokumentnr: 16918 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 2/3

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Huset er horisontaldelt og består av to seksjoner. De to seksjonene har felles vedtekter som følges. Disse ligger vedlagt salgsoppgaven.

Seksjonene hadde 24.02.25 et ekstraordinært sameiermøte i forbindelse med reseksjonering av de to seksjoene. Se vedlegg i salgsoppgaven for mer informasjon. Det er sendt inn søknad om reseksjonering, men denne er ikke tinglyst pr. 08.03.25.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 107 400,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging fratrukket konsultasjon styling kr. 14 400,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 368,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 182 058,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mars 2025

Megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Megler 2

Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Brattelia 1

Brattelia 1

Nabolaget Sogn/Nordberg vestre - vurdert av 86 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Kringsjå skole (1-7 kl.) 410 elever, 19 klasser	11 min 0.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 648 elever, 28 klasser	14 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 421 elever, 21 klasser	20 min 1.4 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 497 elever, 27 klasser	13 min 0.9 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	5 min 2.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	16 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	28 min 2 km

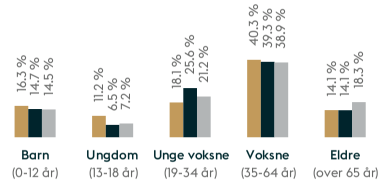
Offentlig transport

Nordbergveien Linje 19N, 25	6 min 0.4 km
Holstein Linje 5	10 min 0.8 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	25 min 1.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.3 km

Barnehager

Frydenhaug SiO (1-5 år) 63 barn	11 min 0.8 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage ... 95 barn	11 min 0.8 km
Nordberg barnehage (1-5 år) 122 barn	11 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sogn/Nordberg vestre	1 079	417
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Damefallet balløkke	4 min
Øvre sogn borettslag	11 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	17 min
SATS Ullevaal Stadion	23 min

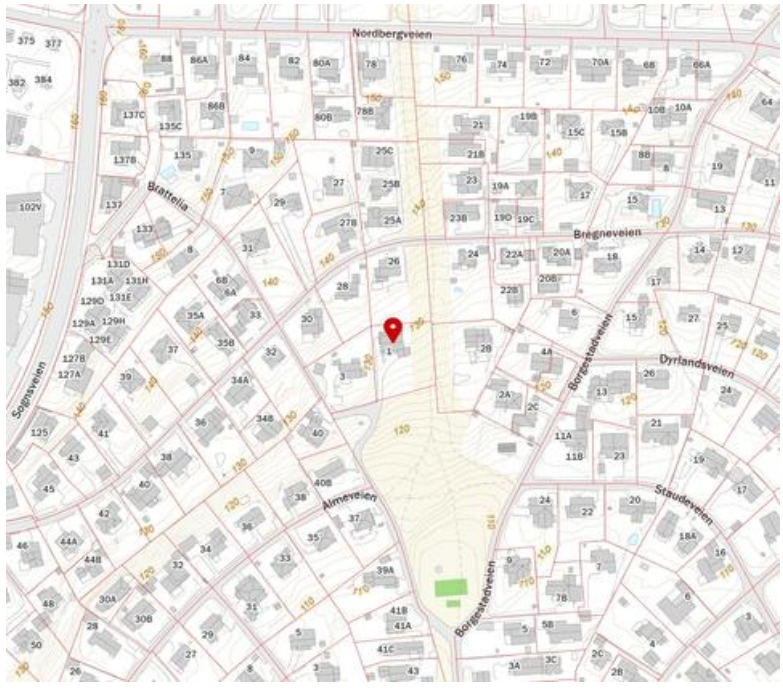
«Et veletablert strøk i trygge omgivelser. Hyggelige mennesker som smiler og hilser på hverandre.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 89/100



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 2024

EIERSKIFTERAPPORT™

Tomannsbolig
Brattelia 1
0875 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
12	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 07/03/2025

Drammensveien 147
Oslo 0277
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:50, Bnr: 152
Hjemmelshaver:	Jon Eirik Einarsveen og Ane Bergo
Seksjonsnr:	1
Festenr:	Ikke oppgitt
Andelsnr:	-
Tomt:	felles eiet 1572 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	S-3669 Sogn Haveby
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1937

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	18.02.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selgere var tilstede under hele av befaringen.
Oppdragsgiver:	Jon Eirik Einarsveen
Tilstede under befaringen:	Jon Eirik Einarsveen og Ane Bergo
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Meget attraktivt beliggende og stor tomt på høydedrag langs Damefallet med utsikt over "hele" Oslo.
Skrånende terreng ned mot syd.
Eiendommen er pent opparbeidet med busker, frukttrær, gressplen og plantebed. Asfaltert innkjørsel.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Horisontaldel halvpart tomannsbolig over to plan med delvis innredet underetasje. Bærende konstruksjoner i både tre, mur/betong og leca.
Yttervegger utvendig kledd med liggende panel. Grunnmur pusset og malt over bakkenivå.
Saltakkonstruksjon tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik tomannsbolig på Nordberg.
Flott eldre villa fra 1937 godt ivaretatt.
Underetasje pusset opp i 2025 med blant annet flytting av kjøkken, oppussing av bad og malte overflater.
Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske panelovner og gulvvarme på bad.
Energieffektiv nyere klebersteinspeis fra 2010 i stue i 1.etg, åpen peis i kjellerstue.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere i oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av fast eiendom.

BOD OG PARKERING:
Godt med lagringsplass i teknisk rom i kjeller, samt kott under trapp.
Leiligheten disponerer parkering i garasje på 23m2 i tilstøtende garasje, samt egen biloppstillingsplass utenfor garasjeport.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
PropCloud.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad og entre. Parkett, laminat og tregulv på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøye er målt på tilfeldige steder til følgende mål:
1.etg:
Stue og soverom: ca 247cm himlingshøyde.
Deler av kjøkken med skråtak: opptil 330cm himlingshøyde

Underetg:
Bad: 204cm
Soverom, kjøkken og gang: 228-231cm

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende endringer de seneste år:
2025: Pusset opp kjeller med blant annet renovert bad og nytt kjøkken
1999: Tilbygg mot nord.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	136	0	0	35	136	0
Underetasje	72	15	0	0	72	15
SUM BYGNING	208	15	0	35	208	15
SUM BRA	223					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	24	0	0	0	24
SUM BYGNING	0	24	0	0	0	24
SUM BRA	24					

BRA-i:
1. etasje:
Entré, gang, trapp, stue/spisestue, kjøkken, 2 bad og 3 soverom.

Underetasje: Entré, gang, trapp, kjøkken, bad, sovealkove og soverom.

BRA-e:
Bod med adkomst via fellesareal.

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:
Tilstøtende garasje på ca 23m2 med støpte vegger og gulv.
Eldre garasjeport av tre.
Dekke over garasje benyttes som solrik terrasse. Ukjent hva slags tekking og avrenning det er mellom garasje og terrasse. Antas at forventet brukstid nærmer seg passert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

07/03/2025

Christopher Huun

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

På befaringsdagen var terreng dekket med snø og dermed begrenset mulighet for kontroll og inspeksjon.
Det er observert noe riss og avskalling på grunnmur.
Knotteplast synlig på nordsiden og deler av vestsiden (tilbygg) av huset. Ukjent om knotteplast er etablert rundt hele huset. Bemerkes at knotteplast er kappet noe tett mot terreng. Klemlist er montert ca 5cm over terreng, anbefales 15cm.

Ukjent om det er foretatt oppgradering av drenering de seneste tiår. Ser ikke ut til å være drenerende masser inntil husvegg. Må påregnes oppgradert i nær framtid.

I vaskerom/teknisk rom i kjeller vises tegn til saltutslag på grunnmur. Tegn på høy fuktpåkjenning og manglende drenering utvendig.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur, drenering og fundamenteringsmetoder.

Dette er normalt for boliger fra denne tidsalder.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Utvendig terreng bestående av asfaltert adkomstvei og gårdsplass. Hage med gressarealer og beplantning.
Bygningsmassen er oppført i noe skrånede terreng med fall fra nordsiden av huset og ned mot sør.

På oversiden av huset er det manglende fall bort fra husvegg. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

Det er påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegg oppført som bindingsverk etter gjeldene forskrifter i byggeår/ tilbygg.

Ytterveggene er kledd utvendig med liggende trepanel. Kledningen er noe preget av alder og slitasje, med noe oppsprekking av panelbord. Spesielt opp mot møne/gesims og rundt hjørnekasser.

Dampsperre, isolasjon og vindsperre er alle antatt originale fra byggeåret og vil ikke møte dagens krav til isolasjonsverdi(U-verdi) og tetthet.
Det er utført stikktaking og målt etter fukt, uten å finne forhøyede verdier på kledningen.

Det er registrert lufting bak kledningen noen steder, men store deler av kledningen har manglende lufting, samt manglende musebånd.
Kan medføre ekstra fuktpåkjenning på kledning.

TG2 er gitt da yttervegg og kledning er av eldre årgang. Må påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass stort sett fra ombygningsår (1999).
Enkelte vinduer i underetasje fra 1992/2004. I tillegg er noen av vinduene i bodareal i kjeller fra byggeår.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår. Tekket med takstein. Fra tidligere salgsprospekt er det opplyst at takstein ble lagt om i 1998.

Snøfangere er kun delvis på langvegger. Mangler på tilbygg og over terrasse. Må etableres/utbedres for å hindre fare for personsskader.

Skorstein er beslått med aluminium og ser inntakt ut.

Takkonstruksjoner er kun besiktiget fra bakkeplan og via dronebilde og dermed ikke tilstrekkelig grunnlag for å vurdere tilstandsgrad.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

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

Det var ikke tilkomst til yttertak og dermed ikke vurdert nærmere.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loft er kun tilgjengelig via seksjon nr 2 og dermed ikke vurdert nærmere.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 3 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Terrasse over garasjen belagt med kebony terrassebord. Selger opplyser at kebony ble lagt i 2021.
Rekkverk i både lakkert stål og treverk med glassfelt. Delvis overbygget. Lun og solrik uteplass.

TG3 er gitt da rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde (100cm). På enkelte steder er det kun 30cm høyde. Videre er utforming og størrelse på åpninger i stålrekkverk for stor i forhold til at barn kan klatre på og gjennom rekkverk.
Rekkverk må sikres for å imøtekomme dagens krav til personsikring.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg mot fasade

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt bad fra renovering- og tilbyggsår 1999.
Badet inneholder Innfliset badekar, gulvstående toalett, servant med skapinnredning og skuffer.

Lyse 20x20cm fliser på vegger og innkasseringer.
Hvitmalt paneltak med innfelte downlights.

Registrert noe smuss og sprekker i fuger, ellers virker veggflis å være uten vesentlige avvik.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

©mstr.no

www.bmtf.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk ved badekar.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles noe fall rundt sluk og tilnærmet flatt gulv forøvrig.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er kun 15mm, krav er 25mm.

Det er registrert bom under enkelte fliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet. Det ble også registrert sprekker i 4 fliser. Dette kan også ha årsakssammenheng med hulrom under flis.
Må påregnes renovert i nær framtid.

Fuger bærer preg av slitasje og bør renses/ skiftes.

Det er ikke tilkomst for visuell kontroll og vedlikehold under badekar. Heller ikke etablert ventilering. Manglende tilkomst og ventilering kan medføre at eventuelle skader og lekkasjer ikke blir oppdaget i tide.

TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fall på gulv og lav høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel, samt generell slitasje som følge av alder.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming. Eventuell membran må uansett påregnes å fornyes i nær framtid, da denne har passert forventet brukstid.
Det er en fordel i forhold til fuktpåkjenning at det dusjes i badekar i stedet for direkte på flislagt gulv. Løsning bør opprettholdes inntil våtrom blir renovert.

Det er boret 73mm hull i vegg inne i skap fra tilstøtende rom (soverom) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

7.2 Bad 1.etg mot gang

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt bad fra 1999.

Badet inneholder dusjnisje, vegghengt toalett og servant med skap under.

Det ble registrert noe oppsprekking og skjolder på fuger og spesielt silikonfuger i hjørne i dusjsoner og overganger vegg/gulv.

TG2 er gitt da det er registrert noe smuss og oppsprekking av fuger.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk i dusjnisje.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles ok fall i dusjsone og tilnærmet flatt gulv forøvrig, noe motfall ved dør.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dørterskel er kun 12mm, krav er 25mm.

Fuger bærer preg av slitasje og bør renses/ skiftes.

TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fall på gulv og lav høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming.
Det er boret 73mm hull i vegg inne i skap fra tilstøtende rom (soverom) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

7.3 Bad underetasje

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flott nyrenovert bad.
Arbeid pågående under befaring. Rikelig med bildedokumentasjon, arbeidsunderlag og samsvarserklæringer oversendt.
Badet fremstår som nytt og påkostet. Arbeid utført av fagkyndige. Ingen avvik registrert.

Merknader:

TG 1 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Pent flislagt gulv.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende.

Merknader:

TG 1 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er ikke borret hull i vegg fra tilstøtende rom, da badet er helt nytt og ikke benyttet.
Rikelig med dokumentasjon på oppbygging av gulv, vegger, membran, mansjetter etc oversendt.
Arbeidene bærer preg av å være grundig og godt utført.

Merknader:

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken 1.etg
TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 1999
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og stålhåndtak.
Overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Heltre benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom.
Integrerte hvitevarer
som opp oppvaskmaskin fra Bosch, kjøl/frys fra Electrolux, stekeovn i høyskap fra Husqvarna og platetopp fra AEG.
Integrert avtrekksvifte med kullfilterløsning i overskap.

Registrert en del bruksmerker og småskader i kjøkkenbenk. Spesielt rundt vask.

Pent skipsgulv med noe slitasje på gulv.

Det er ikke registrert komfyrvakt eller lekkasjevarsler tilknyttet oppvaskmaskin. Dette anbefales alltid.

TG2 på kjøkken pga generell slitasje på innredning og benkeplate.

Merknader:

8.2 Kjøkken underetasje
TG 1 8.2 Kjøkken underetasje

Vanninstallasjonen er fra 2025
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Nytt kjøkken etablert i 2025. Siste montasjearbeider pågikk under takstbefaring.

Kjøkken lå tidligere i rom som idag benyttes til soverom.
Etablert nye vann- og avløpsledninger tilknyttet kjøkken.

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS
TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er hovedsaklig fra ombyggingsår, 1999. Ukjent om det har vær noe oppgraderinger av bunnledninger. Nye rørinstallasjoner til kjøkken og bad i underetasje.

Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å
kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.
Hovedstengeventil er plassert i kjeller.

Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

200 liters Oso varmtvannstank fra 2005 plassert på vaskerom i kjeller.

Eventuelt lekkasjevann vil kunne ledes til sluk.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmepumpe i stuen med utedel plassert på vegg.

Selger opplyser at varmepumpe fungerer normalt og at det ikke er noen kjente feil med systemet.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk. Tilluft slippes inn via et par veggventiler og spalteventiler i vinduer. Naturlig avtrekk skjer via ventiler på bad. Kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

TG2 er gitt da det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i November 2018

Resultatet var tilfredsstillende.

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i gang. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Det er utført flere oppgraderinger av det elektriske anlegget de senere år. Samsvarserklæringer foreligger. Blant annet fra Elsell som har montert elbillader og oppgradert deler av det elektriske anlegget i underetasje.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra søknad om bruksendring av kjeller fra 2023, som stort sett stemmer med dagens bruk. Kjøkken i underetasje har nylig blitt flyttet til stue. Soverom etablert der kjøkken stod før. Ikke søknadspliktig endring, så lenge brannvegger og sluk ikke har blitt berørt. Antas derfor at dette ikke trengs å endringssøkes.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon av grunnmur, drenering og fundamenteringsmetoder.
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg.
2.1	Yttervegger
	TG2 er gitt da yttervegg og kledning er av eldre årgang. Må påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 er gitt for vinduer da mer enn halve forventet brukstid er passert.
7.1.2	Bad 1.etg mot fasade Overflate gulv
	TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fall på gulv og lav høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel, samt generell slitasje som følge av alder.
7.1.3	Bad 1.etg mot fasade Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
7.2.1	Bad 1.etg mot gang Overflate vegger og himling
	TG2 er gitt da det er registrert noe smuss og oppsprekking av fuger.
7.2.2	Bad 1.etg mot gang Overflate gulv
	TG2 er gitt med bakgrunn i manglende fall på gulv og lav høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.
7.2.3	Bad 1.etg mot gang Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	TG2 på kjøkken pga generell slitasje på innredning og benkeplate.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på deler av VVS anlegget som ikke har blitt skiftet de siste år.
10.5	Ventilasjon
	TG2 er gitt da det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG3 er gitt da rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyde (100cm). På enkelte steder er det kun 30cm høyde. Videre er utforming og størrelse på åpninger i stålrekkverk for stor i forhold til at barn kan klatre på og gjennom rekkverk. Rekkverk må sikres for å imøtekomme dagens krav til personsikring.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. mar. 2025

Oppdragsnummer
23-0017/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brattelia 1, 0875 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Jon Eirik Einarsveen, Ane Bergo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 101388
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av baderom i underetasje utført av Murmester J Ludvigsen AS og Rødnes Rør og Bad AS , ferdigstilt februar 2025. Nytt sluk, røropplegg, membran, ventilasjon og malerarbeid. Det er lagt nye fliser, og satt opp ny servant, toalett, dusjegger og dusj. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv lagt av Elsell Øst AS. Megler har dokumentasjon på alt arbeidet som er utført. Begge bad i hovedetasjen ble pusset opp av tidligere eier i 1999/2000 av firmaene Oslo Membranservice AS og Rørlegger Lars AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, alt arbeid på bad i underetasjen er utført av Murmester J Ludvigsen AS og Rødnes Rør og Bad AS. Megler har dokumentasjon på alt arbeidet som er utført. I følge tidligere eier ble arbeidet med membran / sluk på begge badene i hovedetasjen utført av Oslo Membranservice AS.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se over, megler har dokumentasjon på alt arbeidet som er utført på baderommet i underetasjen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er lagt varmekabler på baderom i underetasjen. Rehabilitering av elektrisk anlegg i underetasjen - trukket om kurser og utvidet anlegget iht. ny innredning. Installert Easee el-billader i garasje og equalizer for lastovervåkning. Nytt overbelastningsvern, overspenningsvern og jordfeilautomater til alle kurser i sikringsskap i 1. etg. Alt arbeid utført av Elsell Øst AS fra desember 2024 - februar 2025. Samsvarserklæringsskjema foreligger på alle arbeidene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, se over. Elsell Øst AS installerte el-billader i garasje i januar / februar 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, for baderom - se over. I tillegg har Rødnes Rør og Bad AS laget nytt vannopplegg til hybelkjøkken: Fremføring av vann/avløp fra tidligere kjøkken, installert pumpe til nytt kjøkken og waterguard. Megler har dokumentasjon på alt arbeidet som er utført. I følge tidligere eier ble det rehabilitert avløpsledning fra hus til kommunalt tilkoblingspunkt i 2008, av TT Teknikk.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Seksjonen ble utvidet med tilbygg på 25 m2 av tidligere eier i 1999. Loftsareal som tidligere var i sameie mellom seksjon 1 og 2, er overført til seksjon 2. Seksjon 2 har påtatt seg ansvaret for å sette opp vegg mellom egen inngang og fellesareal / trapp i første etasje. Søknad sendt til Oslo kommune i februar 2025.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Noen sprekker i flisene på baderom i hovedetasjen.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: En bit av overflaten på støttemur ved uteplassen til underetasjen har falt ut.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ble observert skjeggkre i boligen høsten 2023. Forsikringsselskapet v/ Pelias AS har gjennomført behandling i to omganger og vi har ikke observert skjeggkre i boligen siden behandlingen ble utført.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. forrige salg av boligen datert 16.01.2023 utført av M-Takst AS.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport ifm. forrige salg av boligen datert 16.01.2023 utført av M-Takst AS.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Ja

Beskriv: Mottatt varsel om midlertidig forbud mot tiltak av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

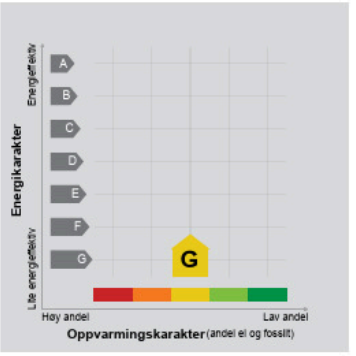
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0017/25

ENERGIATTEST

Adresse	Brattelia 1
Postnummer	0875
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	50
Bruksnummer	152
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80136463
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80953
Dato	17.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Vask med fulle maskiner**
- **Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1937
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	210
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 18: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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.

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Mari Arentz Østmo	[redacted]	har ikke	97128410

Adresse	Postnummer	Poststed
Brattelia 1	0875	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	50	152	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	[redacted]	Jon Eirik Einarsveen	2/3
1		Ane Bergo	2/3
2		Mari Arentz Østmo	1/3
2		Thomas Bøch Michelsen	1/3

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	2	B
2	B	1	BG
		Nevner = 3	

Dato	Innsenderens underskrift
24/2-2025	Mari Østmo

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Del av seksjon 1 tilleggsareal i bygning (ikke måleverdig grunnet takhøyde på loft) overføres til seksjon 2. Ingen endring i sameiebrøk. Ingen andre endringer.

Del av fellesareal i bygning overføres til seksjon 2. Ingen endring i sameiebrøk da tinglyst brøk stemmer bedre med ny arealfordeling. Ingen andre endringer

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
24/2-2025	Mari Østmo

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	Oslo 24/2-25		MARI ARENTZ ØSTMO
2	Oslo 24/2-25		THOMAS JOACH MICHELSEN
1	Oslo, 24/2-25		ANE BERG
1	Oslo, 24/2-25		JAN EIRIK EINARSLIEN

Dato	Innsenderens underskrift
24/2-25	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 24/2-25		MARI ARENTZ ØSTMO
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo				

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift
24/2-25	

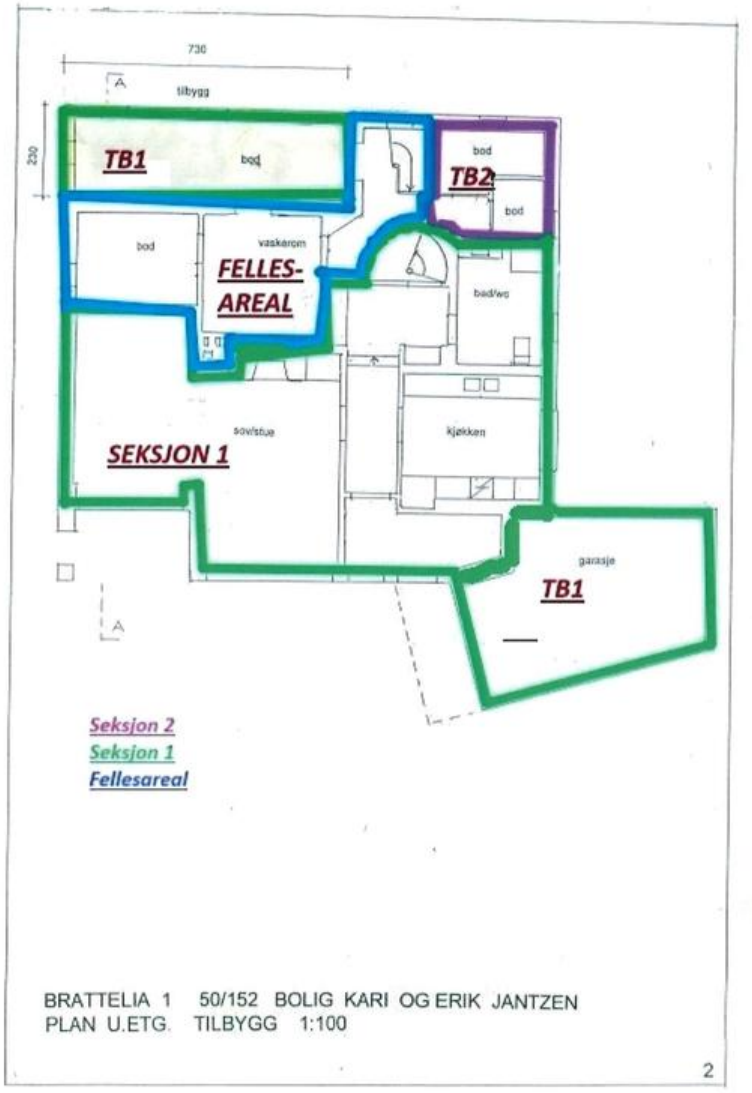
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

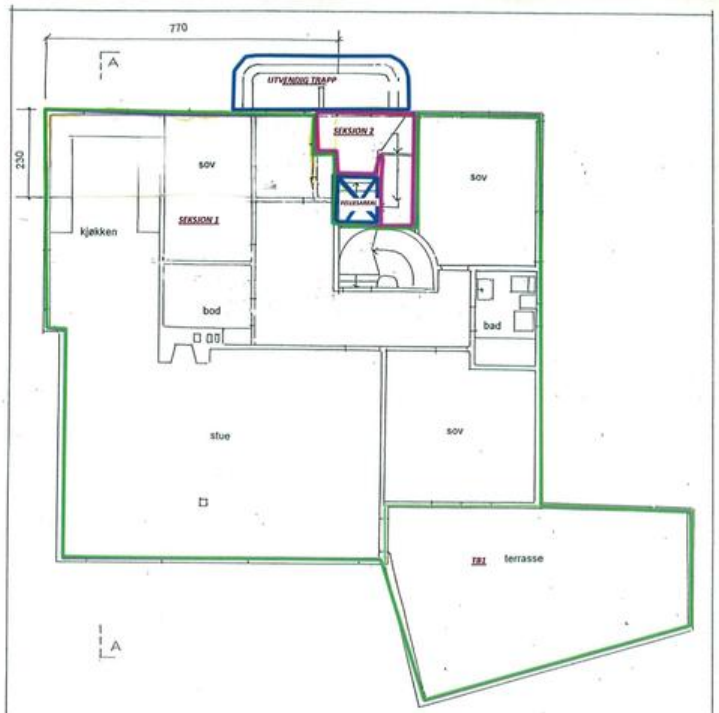
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift

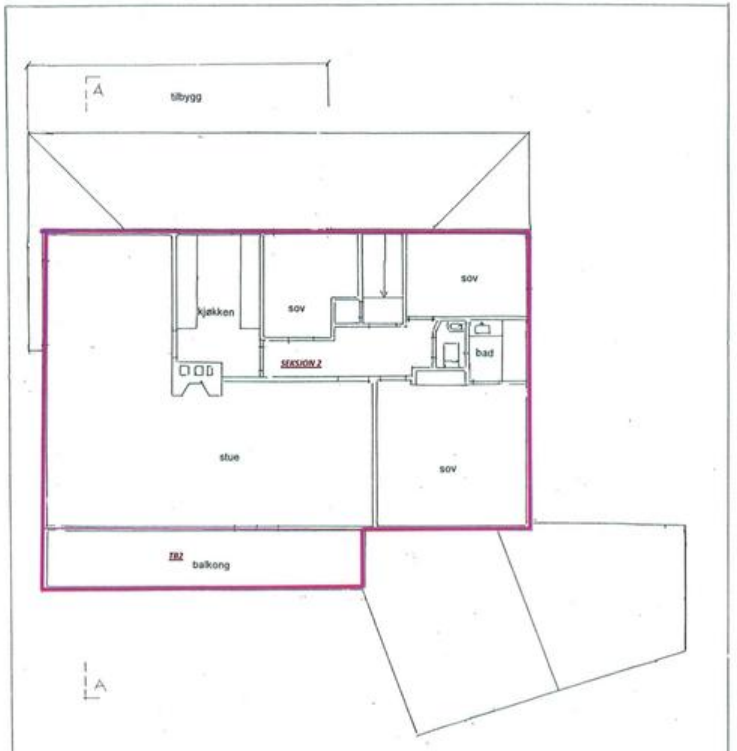
Nye plantegninger (endringer kun på loft, 2. etg og 1. etg)





BRATTELIA 1 50/152 BOLIG KARI OG ERIK JANTZEN
PLAN 1.ETG. TILBYGG 1:100

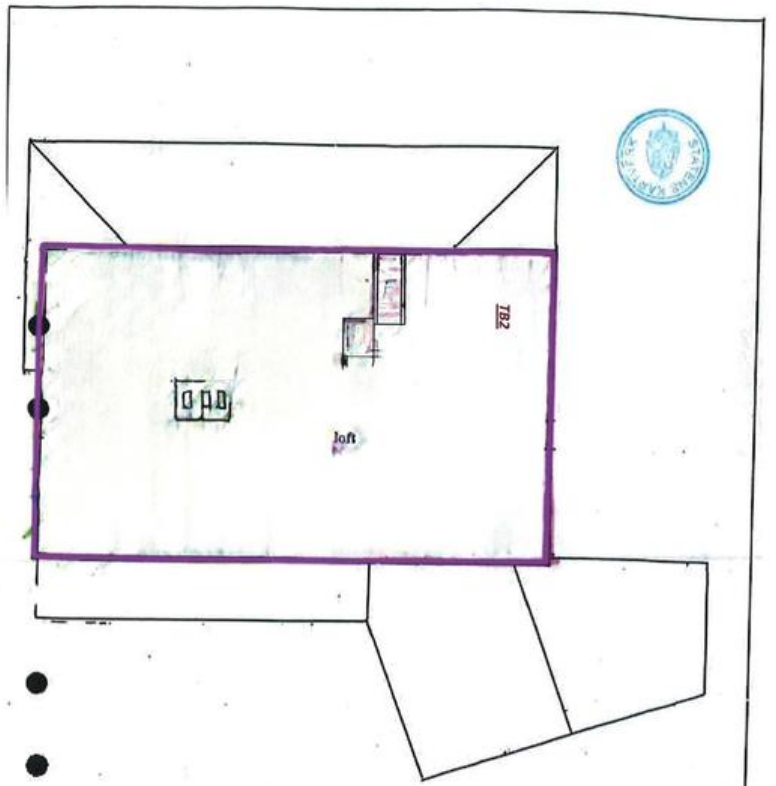
3



Seksjon 2.

BRATTELIA 1 50/152 BOLIG KARI OG ERIK JANTZEN
PLAN 2.ETG. TILBYGG 1:100

4



Loft seksjon 2.

BRATTELIA 1 50/152
PLAN LOFT (SEKSJON 1, SEKSJON 2)
1:100

side 4 av 4

Protokoll med vedlegg fra sameiermøte om reseksjonering og signering av søknad

Ekstraordinært sameiermøte i forbindelse med reseksjonering (24.02.2025)

Brattelia 1, 0875 Oslo **(0301-50/152)** ble seksjonert i 2000. Da tomannsboligen ble seksjonert fungerte den som generasjonsbolig, og noen av løsningene for fordeling av tilleggsareal og bruk av fellesareal bærer preg av å være laget for en storfamilie som levde tett på hverandre. Når tomannsboligen i dag er hjem for to helt ulike familier og hushold, er det behov for en klarere atskillelse mellom seksjonene, som gir både økt sikkerhet mot innbrudd og bedre skjerming av privatliv for begge seksjoner.

Seksjonseierne er enige om at seksjon 1 overdrar eierskap til ikke-målverdig loftsareal til seksjon 2. Ettersom seksjon 1 dermed ikke lenger har behov for gjennomgang til loft via fellesarealet, som seksjon 2 disponerer som inngangsparti iht. vedtektene i sameiet, vil seksjon 1 sin nåværende bruksrett til denne delen av fellesarealet avgis, og arealet i sin helhet tilfalle seksjon 2. Seksjon 2 har påtatt seg alle forpliktelser for arbeid med vegg og innsetting av ny brann- og sikkerhetsgodkjent dør, som markerer skillet mellom seksjon 2 sitt inngangsparti (tilhørende seksjon 2 iht. ny fordeling) og indre gang og trappeløp ned til kjellerareal (fellesareal).

Seksjonseierne er enige om at seksjon 2 utbetaler 1/3 av avtalt vederlag til seksjon 1 ved signering av reseksjoneringsskjema. Resterende 2/3 av vederlaget utbetales når reseksjoneringen er fullført ved endelig godkjenning fra Oslo kommune.

Seksjonseierne er enige om at overdragelsen av ikke-målverdig loftsareal ikke medfører endring i eierbrøken i sameiet.

Vedtektene for sameiet punkt 6, om bod, lagringsplass og innendørs fellesareal, samt plantegninger over bygningen, oppdateres i henhold til ny fordeling, se vedlegg 1. Reseksjoneringsskjemaet fylles ut og signeres av alle seksjonseiere, og en av eierne av hver seksjon undertegner skjemaet på vegne av styret i sameiet.

Mari Arentz Østmo

Thomas Bøch Michelsen

Ane Bergo

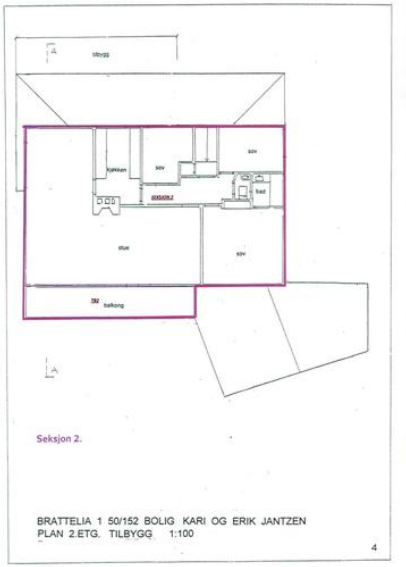
Jon Eirik Einarsveen

VEDTEKTER FOR SAMEIET BRATTELIA 1, 0875

Vedtatt i forbindelse med seksjonering (dato) og oppdatert ved årsmøte (dato)

1. FELLESUTGIFTER
   Fellesutgifter er utgifter som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Fellesutgifter fordeles etter sameiebrøk mellom seksjonene (for tiden fullverdiforsikring og renovasjon/vann/kloakk-kom. avgifter). Fordeling er 63/37 mellom sek. 1 og sek. 2.
2. VEDLIKEHOLD
   Sameiet skal holde bygningen og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Sameiet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bygningen. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bygningen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.
3. BRUK AV UTEAREAL
   Begge seksjonene kan bruke fellesarealet til det de er beregnet brukt til eller vanligvis brukes til og annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Tomtearealet utover definert fellesareal eies av seksjon 1, men beboere av seksjon 2 kan benytte arealet til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene, for eksempel benytte hageslange til vanning. Parkering: garasjen tilhører seksjon 1, som disponerer parkeringsplassen foran garasjen og foran huset (sørvendt). Seksjon 2 disponerer 2 biloppstillingsplasser ved det sørvestlige hjørnet av huset og langsmed husets vestlige side der seksjon 2 har etablert ladeplass for bil. Billaderen tilhører seksjon 2 og er knyttet til denne seksjonens sikringsskap/strømavtale.
4. STYRET
   Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst 1 representant fra hver seksjon. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og eller sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs og eierne av begge seksjoner kan kreve at det avholdes ekstraordinære årsmøter og oppgi saker som ønskes behandlet. Det skal føres protokoll over de saker som behandles og over de vedtak som treffes. Protokollen leses opp før møtet avsluttes og underskrives av møteleder og minst et av de andre styremedlemmer. Protokollen holdes tilgjengelig for sameierne.
5. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
   Utskifting av vinduer, ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for huset og etter forutgående godkjenning av seksjonenes eiere. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes bygningsmyndighetene skal forelegges styret før byggemeldingen kan sendes.
6. BOD OG LAGRINGSPLASS, INNENDØRS FELLESAREAL
   Vaskerom og boder i kjeller er delt inn som angitt i vedlagt plantegning.
   Felles atkomst til kjeller via indre gang og trappeløp som angitt på vedlagt plantegning.

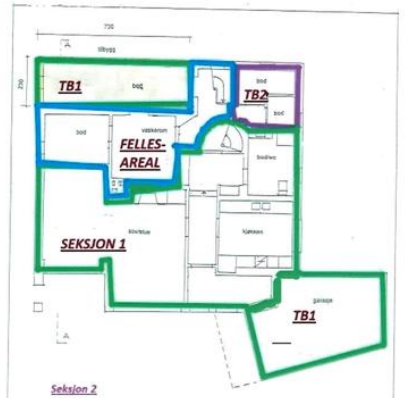
24/2-25



24/2-25


Loft seksjon 2.
BRATTELIA 1 50/152
PLAN LOFT (SEKSJON 1, SEKSJON 2)
1:100
side 4 av 4


770
A
UTVENDIG TRAPP
SEKSJON 2
FELLESAREAL
SEKSJON 1
sov
kjøkken
bod
bad
stue
sov
sov
TB1 terrasse
A
SEKSJON 2
SEKSJON 1
FELLESAREAL
BRATTELIA 1 50/152 BOLIG KARI OG ERIK JANTZEN
PLAN 1.ETG. TILBYGG 1:100
3



BRATTELIA 1 50/152 BOLIG KARI OG ERIK JANTZEN
PLAN U.ETG. TILBYGG 1:100

2

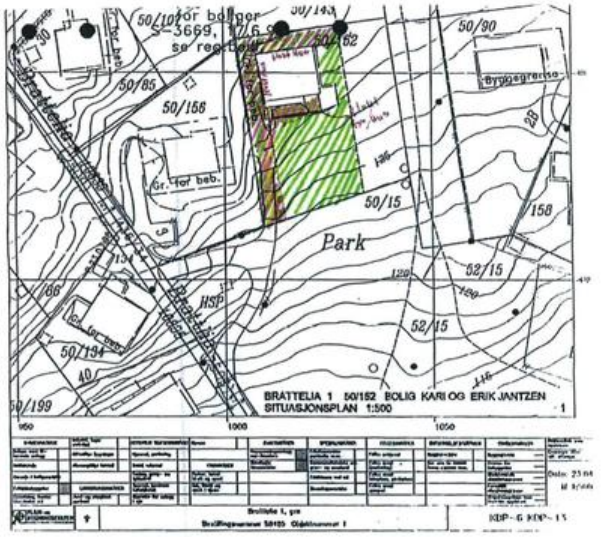
24/2-25

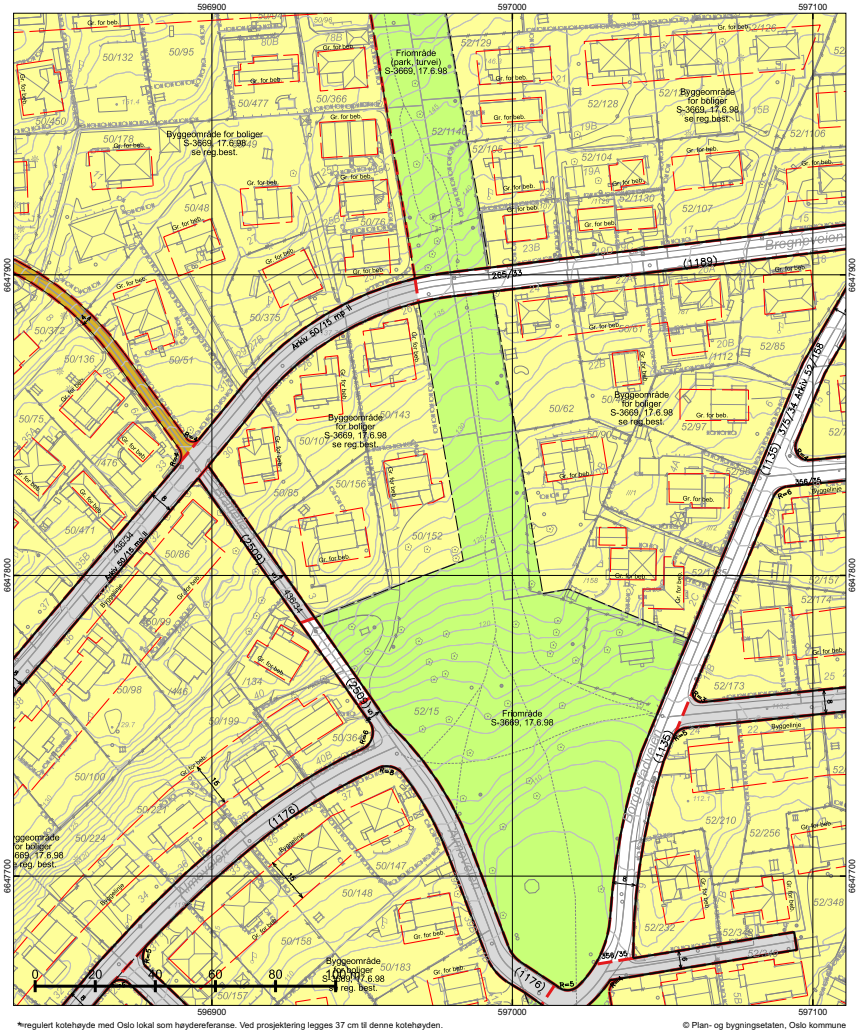
Endret
24/2-25

13.01.00

VEDLEGG: SITUASJONS PLAN

BRATTELIA 1 50/152





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense

Oslo

Dato: 05.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

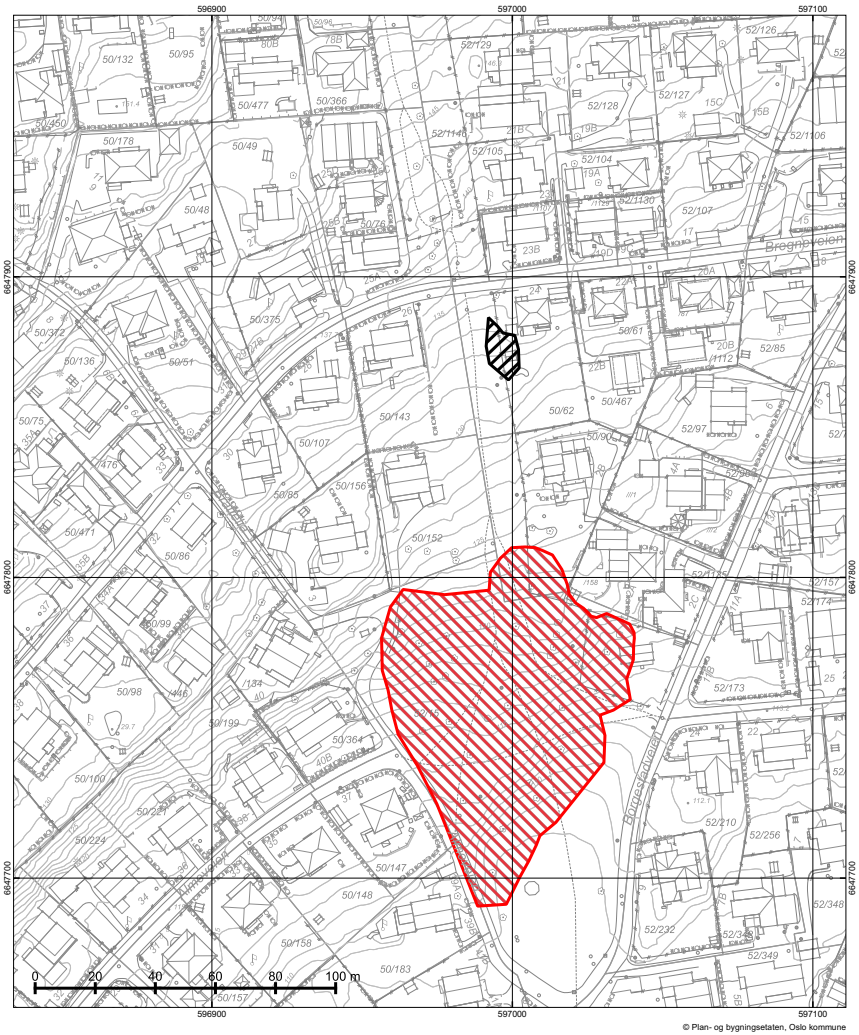
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138116/ 86505024
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: BRATTELIA 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/152

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

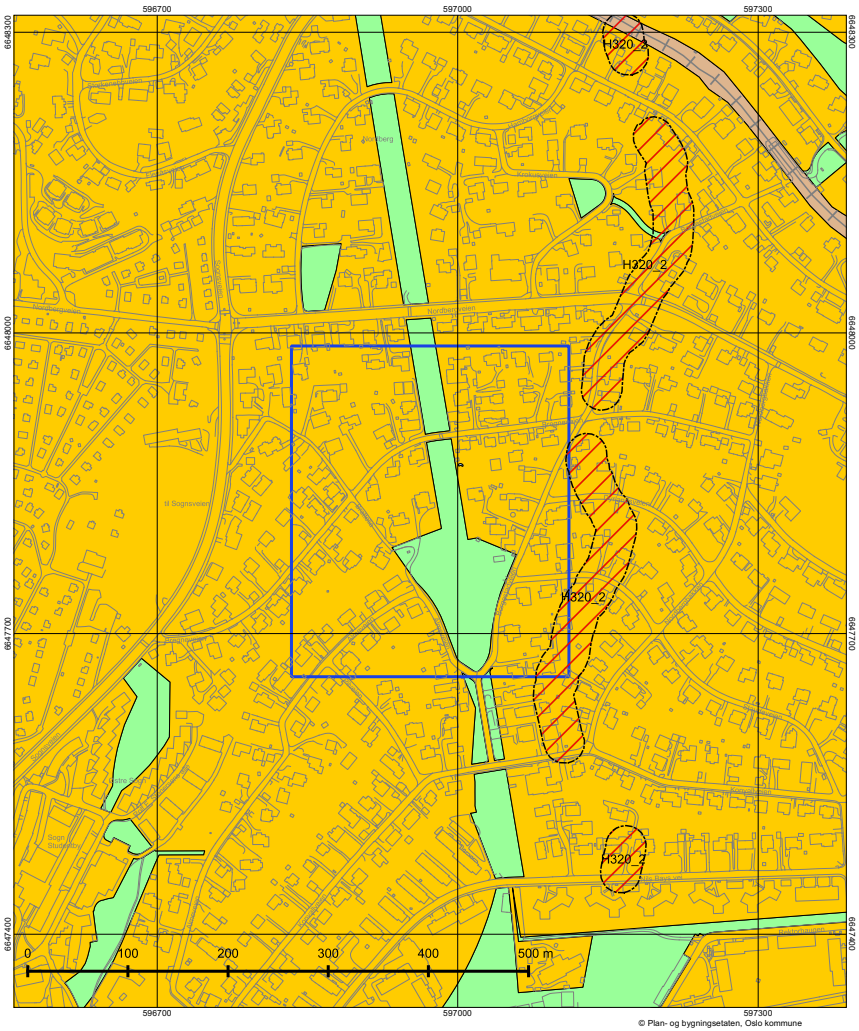
Dato: 05.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138116/ 86505024
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: BRATTELIA 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 50/152

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138116/86505024
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Spangen
BRATTELIA 1

Dato: 05.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505024
8289364

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.50 BNR. 152

Vi viser til bestilling av 20250205 for BRATTELIA 1.

GNR. 50 BNR. 152

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.05.1937.

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

1580 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

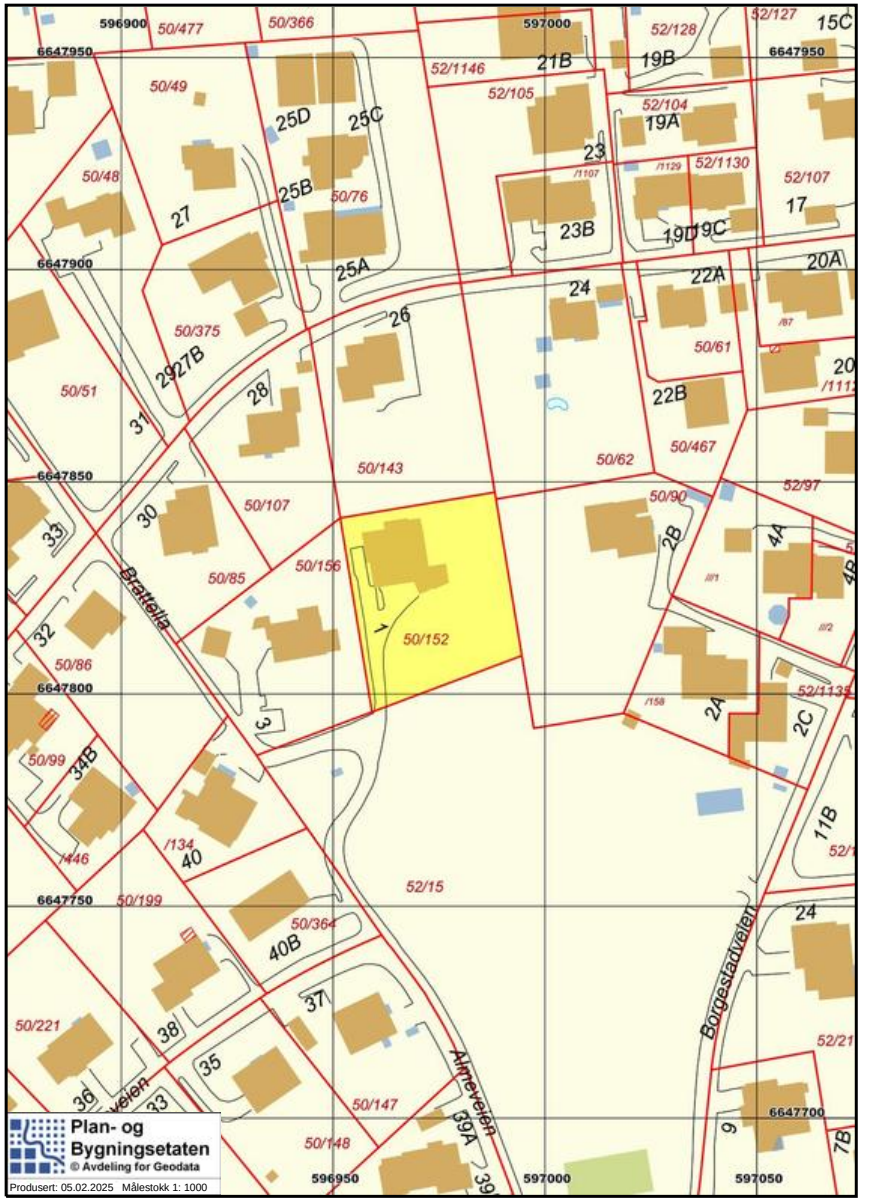
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-3669

Reguleringsplan for boligområdet Sogn haveby - fortetting og bevaring

Vedtaksdato: 17.06.1998
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199505493
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 5837095, V031003

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET SOGN HAVEBY - FORTETTING OG BEVARING.

BESTEMMELSER:	**RETNINGSLINJER:**
§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for de områder som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 29.11.96. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldene reguleringsplaner for veier og baner.	
§ 2. Formål Området reguleres til følgende formål: - byggeområde boliger - friområder - turvei, park, lek - spesialområde - bevaring/bolig - spesialområde - bevaring/kulturminner	*Retningslinjer til §2:* *Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur.* *Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster.* *Reguleringen vil likevel gi mulighet for en utbygging på enkelttomter etter nærmere bestemmelser.* *Planen skal videre sikre at bevaringsverdige bygninger ikke skal endres.* *Veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel anbefales bruket som grunnlag for vurdering av tiltak i området.*
§ 3. Krav til bebyggelsens plassering og utforming. 3.1. Plassering Alle nye byggetiltak i området skal rette seg inn etter opprinnelig bebyggelsesmønster for nabobebyggelsen. Bebyggelsen skal være frittliggende. Nye bygninger skal ha møneretning parallelt eller vinkelrett i forhold til nabobebyggelsen. Nye bygninger skal legges i byggelinjen og innenfor byggegrensen som vist på plankartet. For tilbygg og påbygninger samt garasjer, skal byggelinjen fungere som byggegrense. Alle slike byggetiltak skal legges innenfor byggegrensen. Frittliggende garasjer med grunnflate inntil 50 m2 kan plasseres med avstand til nabogrense på minimum 1 meter. Inngangspartier i 1 etasje, med maks bredde 3 meter, kan overskride byggelinjen mot vei med 1,5 meter.	*Retningslinje til § 3.1.* *Bebyggelsesmønster er hvordan bygninger er plassert i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretning og lignende.* *Med nabobebyggelse menes i denne sammenheng bebyggelsen i rekken langs samme side av veien.* *Med frittliggende bebyggelse menes bebyggelse med innbyrdes avstand på minimum 8 meter.* *Byggelinjer angir hvor bygningene skal ligge.* *Byggegrense angir at bygningen skal ligge innenfor denne grensen, men ikke nødvendigvis i grensen.* *Ved nye boenheter skal garasje/biloppstillingsplass om mulig inngå i det nye bygningsvolumet.* *Det gjøres oppmerksom på at Oslo vann- og avløpsverks hovedledninger kan legge restriksjoner på tomtenes utnyttelse, eventuelt utløse erstatningsansvar. Slike forhold må*

	undersøkes så tidlig som mulig.
3.2 Utforming Alle byggetiltak skal utformes med hensyn til områdets opprinnelige arkitektur og struktur. Bebyggelsens hovedform skal være rektangulær. Mot vei skal ny bebyggelse, inkludert tilbygg, ha gesimshøyde lik eller maks 1 meter lavere enn nabohus. Ved avvikende gesimshøyder på nabobebyggelsen skal en av gesimshøydene følges. For mindre tilbygg (BYA maks 20 m2) og på hagesiden kan andre og lavere gesimshøyder godkjennes. Takformer og takvinkel skal tilpasses nabobebyggelsen. Takvinkelen skal som hovedregel ikke overstige 25 grader. Bestemmelsen om takformer gjelder også garasjer og uthus. Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med fasadekledning i tre. Unntak må være begrunnet i tilpasning til eksisterende bebyggelse med annen materialbruk. Dersom Byantikvaren eller en av partene i en byggesak krever det, skal Byantikvarens uttalelse innhentes.	*Retningslinjer til §3.2.* *Med gesimshøyden menes her gatefasadens gjennomsnittlige høyde fra eksisterende terreng.* *Der nabobebyggelsens takvinkel er vesentlig høyere enn 25 grader, kan tilpassning til denne takvinkelen tillates, eventuelt bli stilt som krav.* *Etter PBL § 74.2 og § 92.3 har kommunen ansvaret for å påse at krav til god arkitektur og byggeskikk oppfylles, herunder hensynet til eksisterende arkitektoniske kvaliteter for bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.* *Det skal i denne forbindelse legges vekt på vurdering av følgende elementer ved alle byggetiltak:* - *takform, takvinkel, takutspring, takoppløft og arker* - *volum* - *materialbruk* - *fasadekledning* - *detaljer og dekorative elementer* - *farger* *Det henvises til del 2 i veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel for beskrivelse av typiske eksisterende arkitektoniske kvaliteter.* *For et utvalg av bygninger der forholdet til PBL §92.3 blir vektlagt (se Byantikvarens "gule liste"), skal alle saker sendes Byantikvaren til uttalelse.* *Byantikvarens anbefalinger vil bli vektlagt i forbindelse med bevaring/tilbakeføring av den eksisterende bebyggelses karakter, autentisitet, detaljer, samt sammenhengen mellom bygning og struktur.*
§ 4. Tillatt bebyggelse. Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Som tilbygg til eksisterende boliger kan tillates etablering av en ny boenhet.	
§ 5. Tillatt minste størrelse på tomter. En tomt kan ikke utskilles uten at det er dokumentert at den kan bebygges med hjemmel i disse bestemmelsene. Minste areal for boligtomt (netto areal) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m2. Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom kravene i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene ellers oppfylles.	*Retningslinjer til § 5:* *Ved søknad om fradeling av tomt under 600 m2 skal det enten foreligge godkjent byggetillatelse eller sendes inn søknad om byggetillatelse samtidig med delingssøknaden. Begge sakene kan da behandles parallelt, og det legges særlig vekt på vurdering av bebyggelsens plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, uteoppholdsarealer og forholdet til områdets bebyggelsesmønster.*

§ 6. Områder som på plankartet er markert som spesialområde bevaring av bolig. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis for ombygging som ikke vil endre bygningens hovedfasader, inkl. Takflater, hovedform, eller vil gå vesentlig ut over de verdier planen skal sikre. Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren. Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygningene eller deler av disse tillates oppført på samme sted og med dokumentert utseende som før. Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, dører, takstein eller andre fasadeelementer, skal alle inngrep som medfører utskifting av eksisterende materialer på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. For Nordberg gård gjelder særskilt at ny bebyggelse ikke tillates oppført innenfor områdets avgrensning.	
§ 7. Bevaring av bekker og vegetasjon. Bekker skal ikke fylles igjen, legges i rør eller gis endret løp. Langs bekkefar skal det i en sone på 5 meter på hver side ikke tillates fyllinger, terrenginngrep eller deponering av masser. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdigattest gis.	*Retningslinjer til §7:* *Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som fjernes bør erstattes av et nyplantet tre på tomten.* *For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte bør to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige preget som går tapt når et stort tre felles.* *Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle eller på annen måte særlig interessante forekomster. Det kan også være vegetasjon som vurderes som spesielt verdifulle som leveområder for en rekke fuglearter og som en viktig del av det lokale biologiske mangfoldet.*
§ 8. Krav til ubebygd areal. Terrengutforming og grøntstruktur skal tilpasses nabotomtene og områdets helhetspreg med sikte på å opprettholde kvalitetene knyttet til de sammenhengende hagebeltene. Inngjerding skal tilpasses nabotomtene. Det tillates ikke tett inngjerding. Ikke-vegetasjonskledde arealer som biloppstillingsplasser og avkjørsler skal ikke grense direkte mot offentlig vei i større bredde enn maks 4 m, uten at det finnes et	*Retningslinjer til §8:* *En vesentlig kvalitet knyttet til området er de karakteristiske, frodige, sammenhengende hagebeltene mellom husrekkene og langs veiene. Hagebeltene gir et grønt visuelt fellesrom gjennom et enhetlig preg og beslektet vegetasjon. Disse kvalitetene er sårbare for endringer i terrengformasjoner, bygging av forstøtningsmurer o.l.* *Endringer i terrengformene tillates kun der disse tar hensyn til overnevnte kvaliteter, eller utføres som reparasjonstiltak med sikte på å tilbakeføre*

vegetasjonsbelte på min. 1 m mot veien.	*hagebeltene til sin opprinnelige form. Bruk av transparente og like nettinggjerder er avgjørende for opplevelsen av grøntdrag og hager.*
§ 9. Strøkstjenlig virksomhet Innenfor planområdet kan tillates strøktjenelig virksomhet. Denne bebyggelsen skal ha samme krav til plassering, utforming og utnytting som resten av området. Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene her så langt de passer.	*Retningslinjer til §9:* *Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontorer, tannleger, frisør og 1-avdelings familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §9. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.*
§ 10. Parkering. Det kreves 2 parkeringsplasser pr boenhet. Snumulighet må anordnes på egen tomt.	*Retningslinjer til §10:* *Snuplass kan samordnes slik at én snuplass gir snumulighet for flere boenheter.*
§ 11. Støy og Luft Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller senere forskrift/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planen både når det gjelder støy fra veitrafikk og fra skinnegående trafikk. Nødvendig støyskjerming skal gjøres i fasaden, samt som lokal avskjerming av uteoppholdsarealer.	*Retningslinjer til §11:* *Eventuelle lokale støyskjermer skal vurderes sammen med byggetiltaket som en helhet og med samme krav til arkitektonisk kvalitet.*
§12. Arkeologisk registrering og bevaring av kulturminner Ved utbygging innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk registrering i henhold til kulturminnelovens §9. Automatisk fredede kulturminner i området er regulert til bevaring. Det må ikke settes i gang tiltak som vil skade, ødelegge, skjule eller på annen måte skjemme kulturminnet jfr. Kulturminneloven §3.	*Retningslinjer til §12:* *Registrering av kulturminner foretas av Byantikvaren og skal gjennomføres i forbindelse med utbygging innenfor planområdet.* *Vil noen sette i gang tiltak som vil virke inn på de automatisk fredede kulturminnene, som nevnt i kulturminneloven §3, første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket iverksettes melde fra til vedkommende myndighet, her Byantikvaren.*
§ 13. Krav til byggesøknaden. Utover de krav som er nevnt i byggeforskriftenes kap 14, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde: - dokumentasjon av fasader mot vei som fotomontasje eller tegnet oppriss som viser - byggeprosjektet sammen med eksisterende bebyggelse og nabobebyggelsen - terrengsnitt av eiendom som viser bebyggelsen på nabotomten(e). - beskrivelse av utforming, fasader, materialbruk og farger i forhold til nabobebyggelsen. - garasjeplassering (målsatt fra vei), parkeringsplasser, snuplass og avkjørsel skal vises på situasjonsplan. - - det kan stilles krav om utomhusplan.	*Retningslinjer til § 13:* *Eksempler på materialbruk og utforming i følge krav til byggesøknaden er presentert i Del 4 i veilederen til Berg, Nordberg og Sogn Vel* *Utomhusplanen skal vise:* - *bebyggelsens plassering - herunder høydeplassering.* - *bebyggelsens etasjetall og møneretning* - *avgrensing av tomter og fellesarealer* - *lekearealer, parkeringsløsninger, snuplasser og annen disponering av ubebygde områder* - *terrengforming, forstøtningsmurer, inngjerding.* - *vegetasjon, herunder trær som bevares/felles/plantes.*

Oslo

Utskriftsdato: 05.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 05.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-50/152 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Brattelia 1 0875 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 52 464,06
Fakturamottaker:	Østmo Mari Arentz Brattelia 1 0875 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Østmo Mari Arentz	Totalt	NOK 52 464,06

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	32 109,60
Feie- og tilsynsgebyr	729,00
Renovasjonsgebyr	19 625,46
Totale avgifter	**52 464,06**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 05.02.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-50/152/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Brattelia 1 0875 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Einarsveen Jon Eirik Brattelia 1 0875 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 15 135,00
Eiernavn:	Einarsveen Jon Eirik	Totalt	NOK 15 135,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	15 135,00
Totale avgifter	**15 135,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE SPANGEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0017/25
Vår referanse: 3669270/25675031
Bestilling: C3 2025-02-05 136

Dato
05.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16918	105	23.3.2000	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	50	152	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

DAGBOK 16918
23 MAR 2000
OSLO TINGRETT
GRUNNBOKEMBETE

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
0875	BRATTELIA 1 OSLO	50	152		

2. Hjemmelshaver(e)

Navn	Ideell andel [3]
[redacted]	
ERIK JANTZEN	
KARI BROUSGAARD JANTZEN	

Doknr: 16918 Tinglyst: 23.03.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	2	BG	13				25				37				49			
2	B	1	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			

Sum tellere: 3 = nevner:

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.

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

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 arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig 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 sameiebroken reduseres)
Oslo 17.01.00	Eiv Jantsen	
Oslo 17.01.00	Kari B. Jantsen	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [1]

☐ 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:

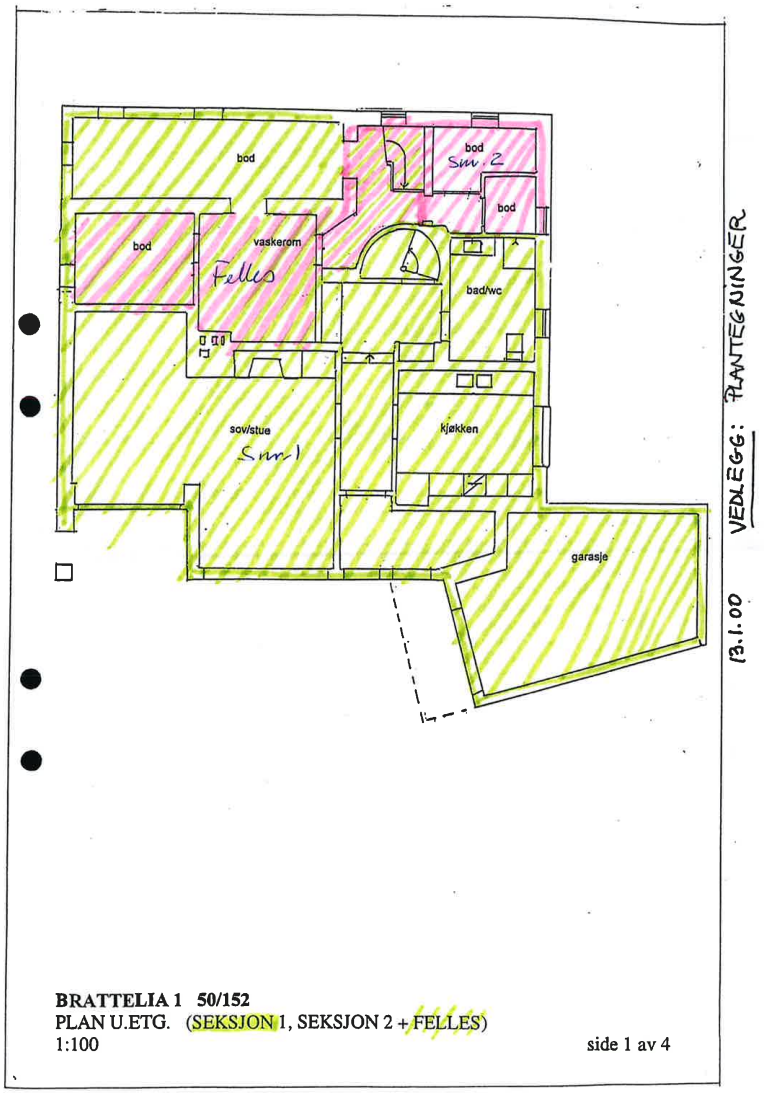
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
50	152	1	2	Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
09/03/2000	[signature] BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

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 oppdelingsbegjæringen 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.

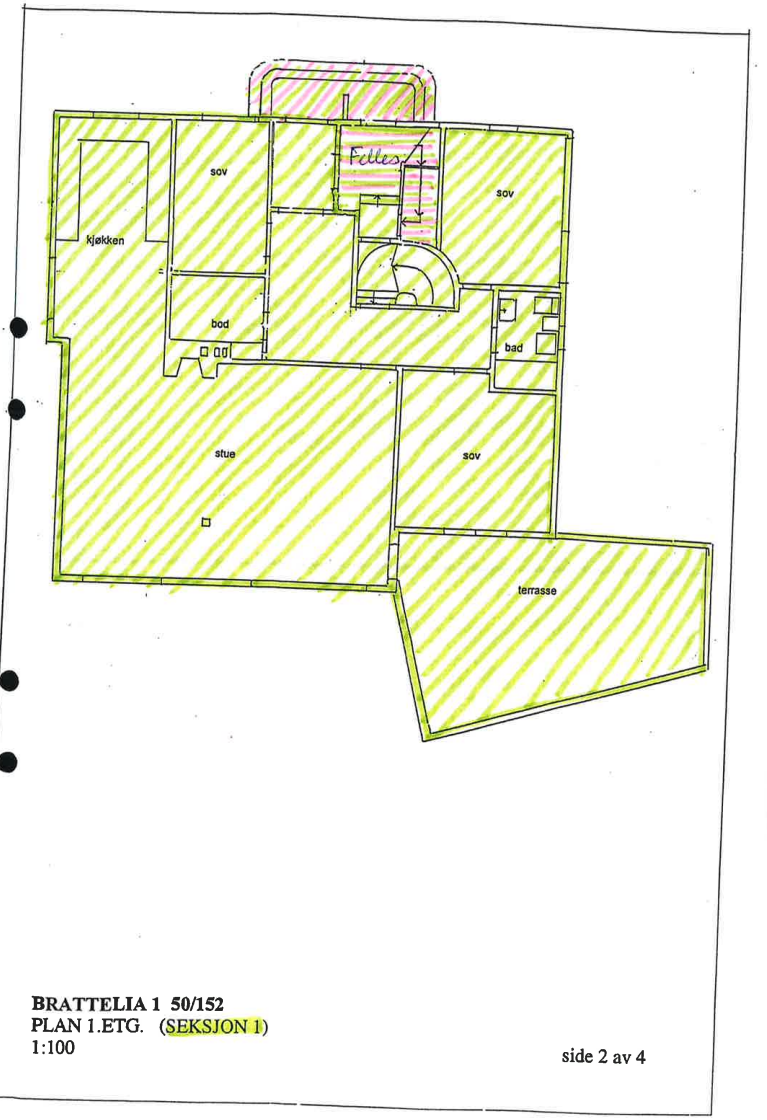
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/16918/105
Uthentet 2025-02-05 13:39



VEDLEGG: PLANTEGNINGER.
13.1.00

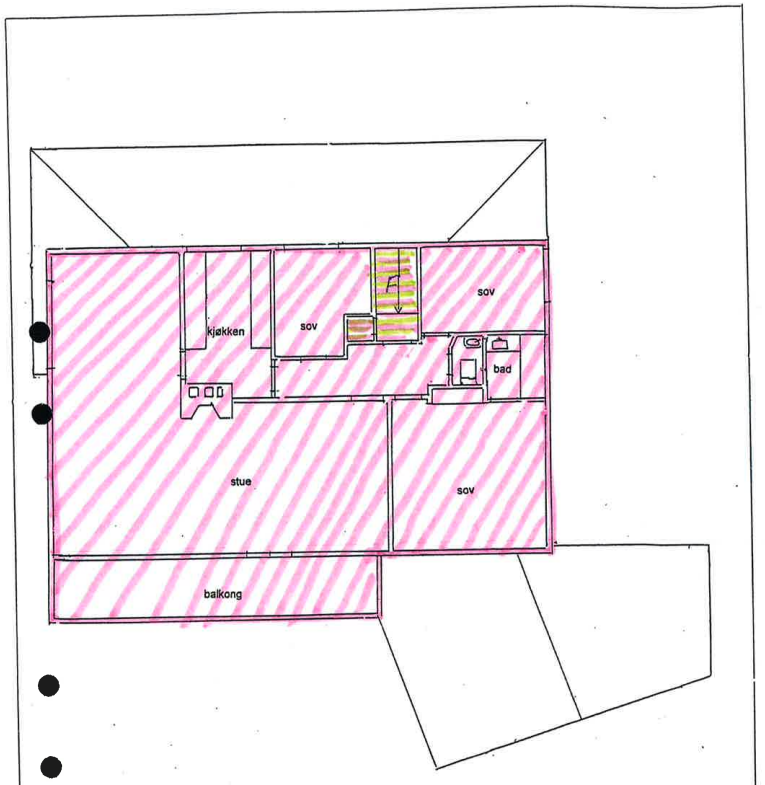
BRATTELIA 1 50/152
PLAN U.ETG. (SEKSJON 1, SEKSJON 2 + FELLES)
1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/16918/105
Uthentet 2025-02-05 13:39



BRATTELIA 1 50/152
PLAN 1.ETG. (SEKSJON 1)
1:100

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/16918/105
Uthentet 2025-02-05 13:39



BRATTELIA 1 50/152
PLAN 2.ETG. (SEKSJON 2)
1:100

side 3 av 4

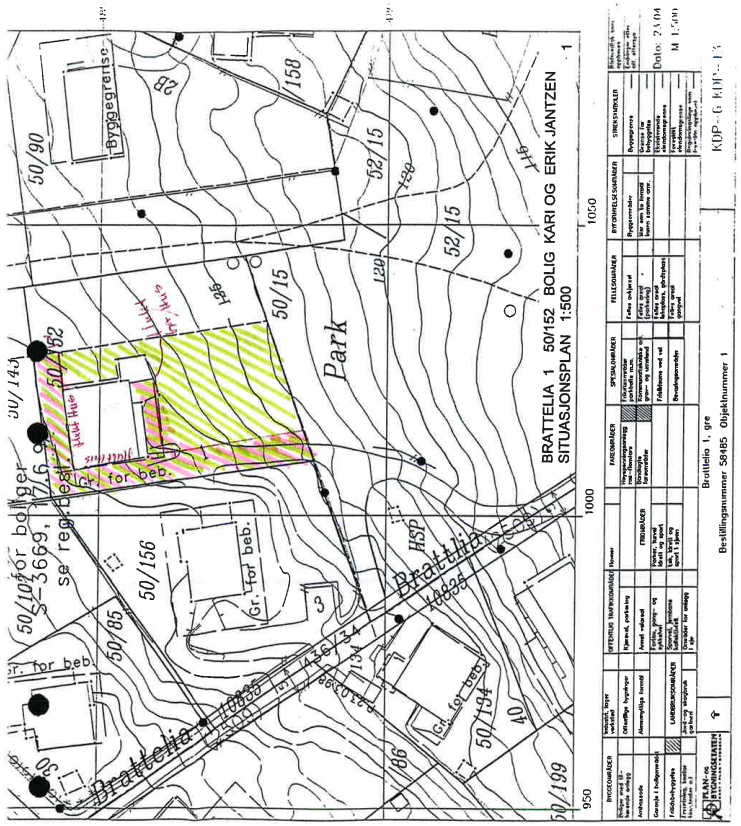
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/16918/105
Uthentet 2025-02-05 13:39



BRATTELIA 1 50/152
PLAN LOFT (SEKSJON 1, SEKSJON 2)
1:100

side 4 av 4

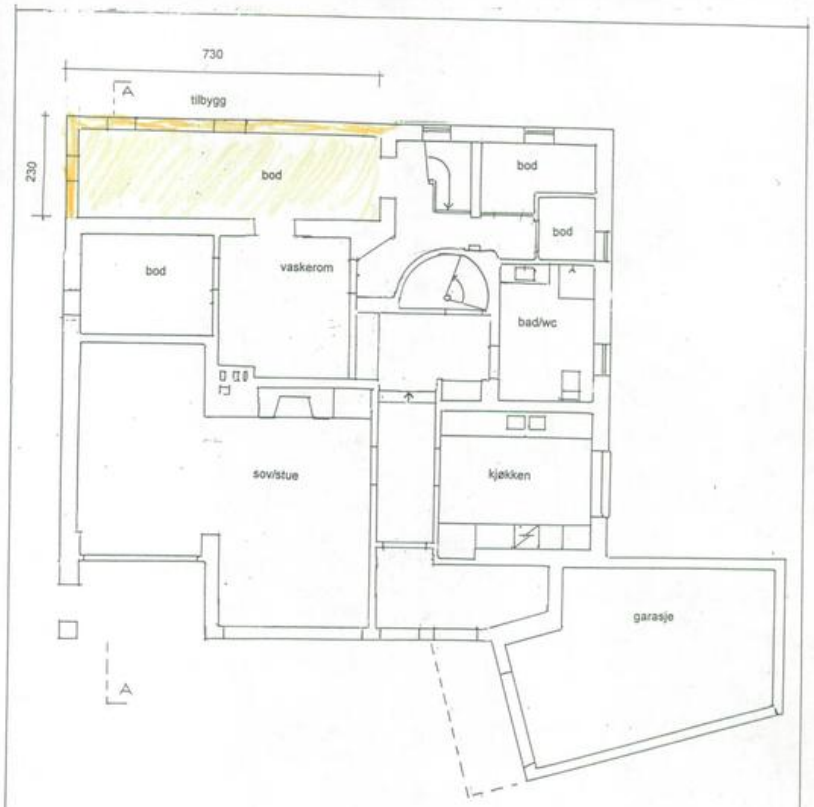
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2000/16918/105
Uthentet 2025-02-05 13:39



13.01.00

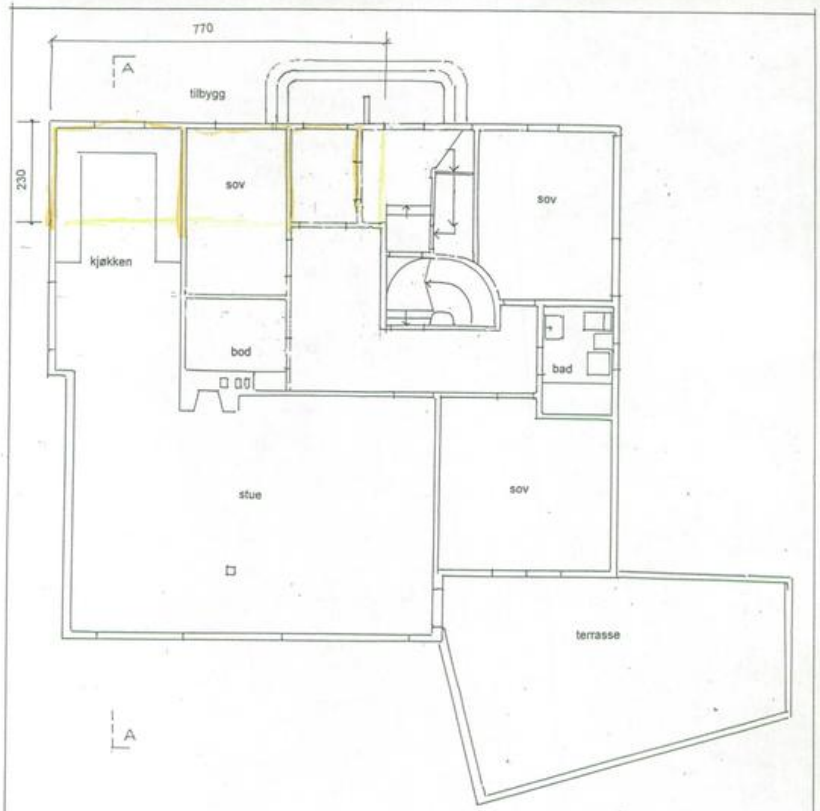
VEDLEGG: SITUASJONSPLAN

BRATTELIA 1 50/152



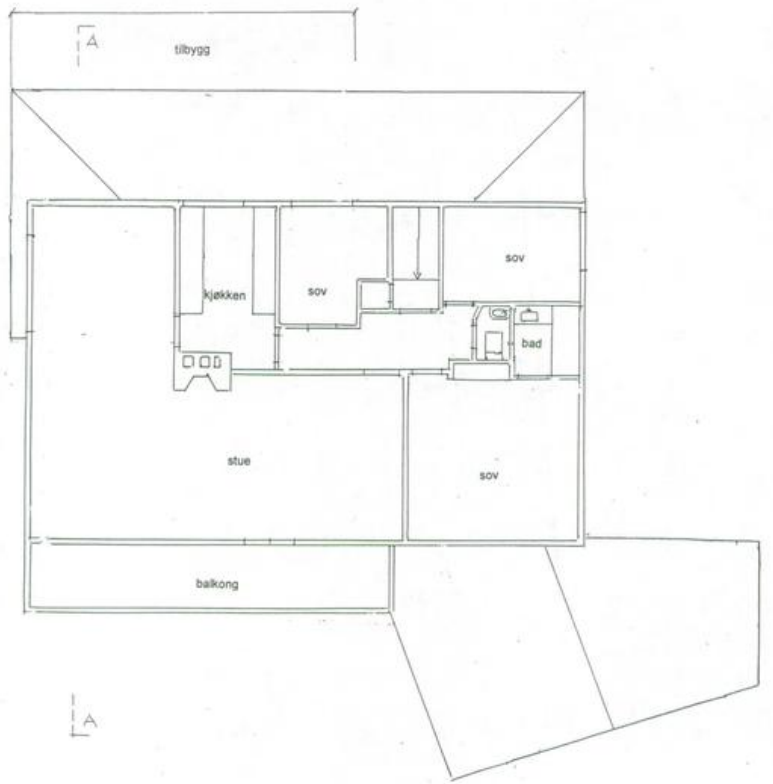
BRATTELIA 1 50/152 BOLIG KARI OG ERIK JANTZEN
PLAN U.ETG. TILBYGG 1:100

2



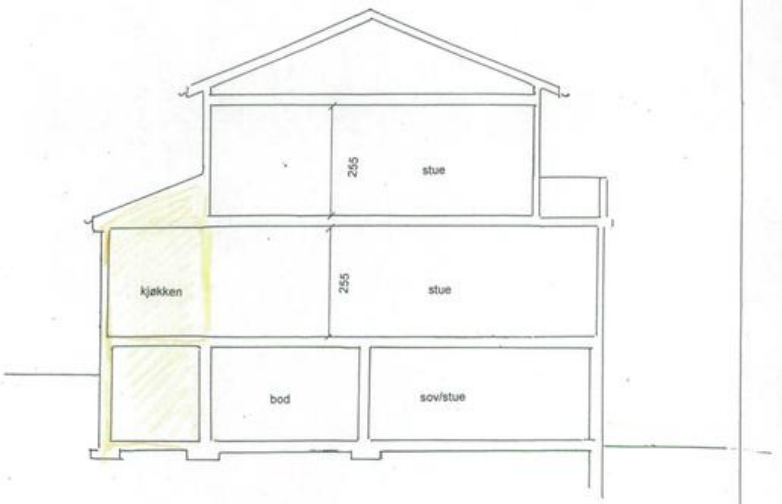
BRATTELIA 1 50/152 BOLIG KARI OG ERIK JANTZEN
PLAN 1.ETG. TILBYGG 1:100

3



BRATTELIA 1 50/152 BOLIG KARI OG ERIK JANTZEN
PLAN 2.ETG. TILBYGG 1:100

4



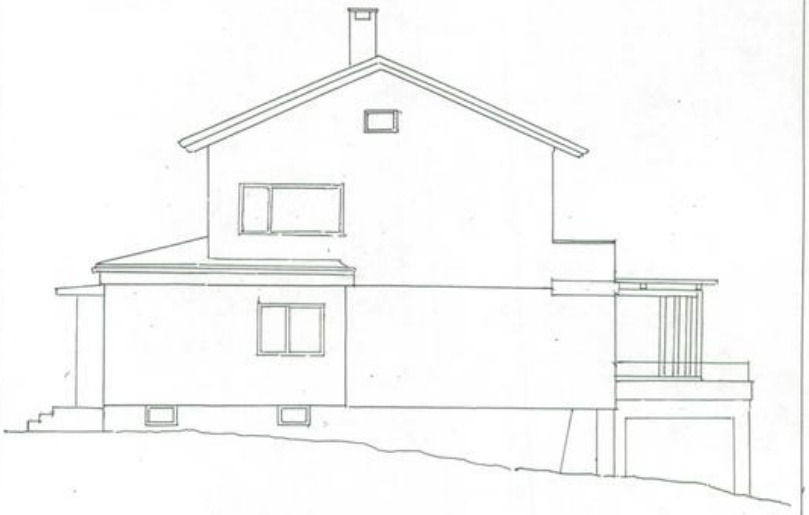
BRATTELIA 1 50/152 BOLIG KARI OG ERIK JANTZEN
SNITT A A TILBYGG 1:100

5



BRATTELIA 1 BOLIG KARI OG ERIK JANTZEN
FASADE NORDVEST TILBYGG 1:100

6



BRATTELIA 1 50/152 BOLIG KARI OG ERIK JANTZEN
FASADE SYDVEST TILBYGG 1:100

7



BRATTELIA 1 50/152 BOLIG KARI OG ERIK JANTZEN
FASADE NORDØST TILBYGG 1:100

8

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 23-0017/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Brattelia 1 0875 OSLO

Betegnelse: Gnr 50, bnr 152, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no