NORDVIK

Brattlistubben 9

6 soverom | 246 kvm | Tomannsbolig

Velkommen til

Brattlistubben 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
28	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
64	Egenerklæringsskjema
72	Andre vedlegg
92	Vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.09.2026

Nøkkelinformasjon



Svært innholdsrik hel tomannsbolig v/marka- Stor utleiedel-
God standard- Solrike uteplasser - Pergola- Fjernvarme- Peis

Prisantydning	**11 700 000,-**
Omkostninger	**293 590,-**
Totalpris	**11 993 590,-**
BRA-i	**246 kvm**
Soverom	**6**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til denne sjarmerende og unike boligen med tilbygg fra 2002. Dette er en flott familiebolig med pent opparbeidet tomt og flere terrasser/plattinger. Dette kombineres med en barnevennlig og hyggelig beliggenhet.

Boligen går over 2 etasjer i tillegg til sokkeletasjen og har en optimal planløsning. Det er store og flotte vindusflater, samt utgang til fantastisk uteområde med solrik terrasse på 42 kvm, pent kjøkken med integrerte hvitevarer og råflott master-bedroom. Sokkeletasjen er en nyoppusset 3-roms utleiedel som er leid ut for kr. 19.380 pr mnd.

Sjarmfull pergola med justerbar himling
Oppvarming med fjernvarme i gulv
P-plass med elbil-lader
Parkering til 5 biler
6 soverom
Blindvei
Peis

Nybygde Klemetsrud skole åpner dørene i januar 2027.

Planløsning

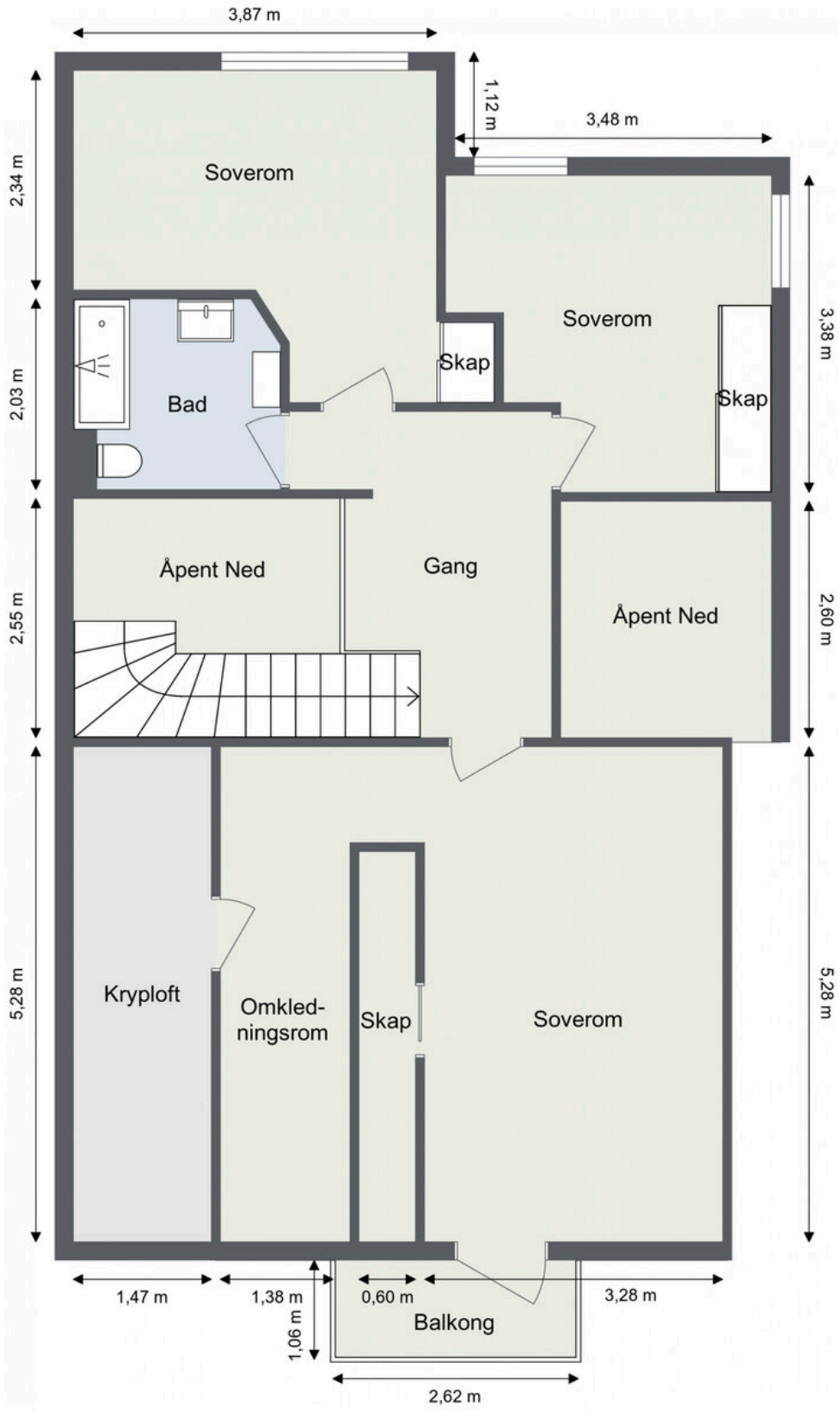
Total BRA: 248 kvm

Tyder



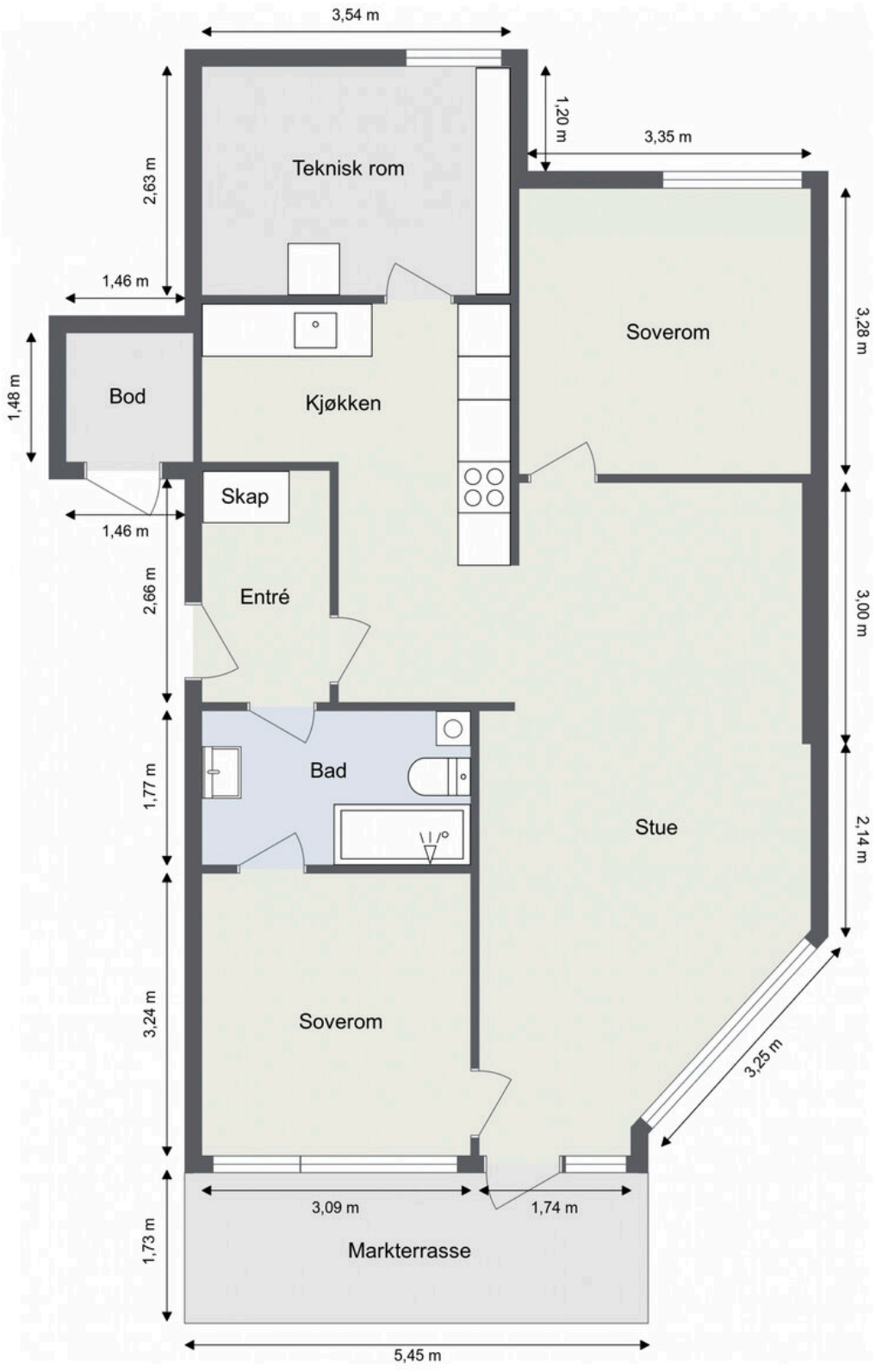
Planløsning

Tyder



Planløsning

Tyder




























BRÖD
BRÖD
BRÖD














How to Win Friends and Influence People
Carnegie





































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0274/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brattlistubben 9, 1279 OSLO
Gnr 169, bnr 454 / Gnr 169, bnr 544 (ideell andel 2/318) i Oslo kommune

Selgere
Ninos Lazar
Sandra Barhebreus

Kjøpesum og omkostninger
11 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
292 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
293 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
313 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 993 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 013 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1991

Antall soverom
6

Arealer

BRA-i: 246 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 248 kvm
TBA: 52 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 83 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og teknisk rom.
BRA-e: 2 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasseplatting

1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré, ganger, kjøkken, stue, soverom, bad og vaskerom.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 42 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Bad, gang og tre soverom.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Innhold
Arkitekttegnet tomannsbolig med stor utleieleilighet. Tomannsboligen er på 2 etasjer og underetasje. Tomannsboligen er fra 1991 og tilbygget er fra 2002.

1.etasje: Entré, gang/ trapp/ stue/ spisestue, kjøkken, bad, gang, vaskerom og soverom.

2.etasje: Trapp/ gang, bad og 3 soverom.

Underetasje: Entré, stue/ kjøkken, bad og 2 soverom.
Underetasje: Teknisk rom som både er vaskerom og bod.

- Utgang fra soverom til vestvendt balkong på ca. 3 kvm.
- Utgang fra stuen til vestvendt markterrasse i underetasje er på ca. 7 kvm.
- Syd- og vestvendt terrasse i 1. Etasje er på ca. 42 kvm.
- Flott uteplass med platting og pergola i nedre del av hagen.

Standard
Kjøkken:

Hoveddel:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert

ventilator i stål med avtrekk til yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Nisje i innredning med plass for kjøleskap.

Utleiedel:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Innvendige overflate:

Overflater på innvendige gulv:
Underetasje: Enstavs laminat i stue og soverom. Fliser for øvrig.
1. etasje: Fliser i entre, gang, del av stue, soverom og kjøkken. Laminat i stue.
2. etasje: Parkett i to soverom. lakkerte gulvbord i hovedsoverom og gang.

Overflater på innvendige vegger:

Underetasje: Spileplater på en vegg i stue. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.
1. etasje: Malt panel og malte plater.
2. etasje: Malt glassfiberstrie i alle soverom. Malt panel og malt glassfiberstrie i gang.

Overflater på innvendig himling:

Underetasje: Sparklet og malte plater.
1. etasje: Malt panel.
2. etasje: Malt panel.

Diverse utstyr og bygningsdeler:

Fast inventar:
1. etasje: Innebygget garderobeskap med profilerte fronter i gang. Garderobeskap med glatte fronter i soverom.
2. etasje: Garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med speilfronter i to soverom.

Våtrom:

Bad - Underetasje:
Badet er i følge eier pusset opp med oppgraderte overflater på gulv i 2025. Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Våtromsvegger består av baderomsplater. Sparklet og malte plater i himling. Dusj på gulv med dusjvegg i herdet glass og servant i helstøpt plate. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. I følge eier er det lagt vannbåren gulvvarme i bad. Frisklufts ventil på yttervegg i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Bad 1. etasje:
Badet er i følge eier pusset opp i regi av tidligere eier. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig. Gulv består av fliser på betong. Sluk i stål med slukrist langs vegg. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert. Vegger består av flislagte overflater. Himling er sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse. Speil med belysning over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i gulvstøp. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftehull med lufttilførsel i dør.

Vaskerom:
Vaskeromsinnredning fra 2025, bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter. Laminat benkeplate. Skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin. Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket. Malt glassfiberstrie. Himling er malt panel. Rommet har ingen oppvarming.

Bad, 2. etasje:
Badet er i følge eier pusset opp i regi av tidligere eier. Dokumentasjon på utførelse er ikke tilgjengelig. Flislagt gulv på betong. Sluk i plast. Fall til sluk er kontrollert. Veggene er flislagte. Himling består av sparklet og malte plater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Badekar fra 2025 og servant i helstøpt plate. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i gulvstøp. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Ytterdører:
Kjeller: Ytterdør i tre med glassfelt med tolags isolerglass, produsert i 1988. Terrassedør i stuen med tolags isolerglass, produsert i 1988.
1. etasje: Ytterdør i tre med glassfelt med tolags isolerglass, produsert i 1988. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2003.
2. etasje: Balkongdør i hovedsoverom med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Vinduer:
Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass i utbygget del av stue, produsert i 2003. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988 for øvrig.
2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.

Innvendige dører:
Underetasje: Profilerte malte innvendige dører.
1. etasje: Skyvedør med profilert malt front til soveromsgang og soverom. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.
2. etasje: Profilerte malte innvendige dører.

Balkonger, terrasser ol.:
2. etasje: Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra hovedsoverom, ca. 3 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre. Overbygget av takkonstruksjon.
1. etasje: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra

stue, ca. 42 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre.
Underetasje: Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre.

Rekkverk og annen fallsikring:
2. Etasje: Rekkverk på balkong i malt tre.
Rekkverkshøyden er målt til 93 cm.
1. etasje: Rekkverk på terrasse i malt tre.
Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.

Gulv på grunn/plate på mark:

Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: Entre, kjøkken, stue og soverom.

Rom under terreng:
Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng i bod. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt elementpipe med to løp med feieluke i underetasje

Ildsteder:
1. etasje: Plassbygget åpen peis i stue. Pusset og malte vanger.

Ventilasjon, varme og sanitær:

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gang i 1. etasje for hoveddel.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Stakeluke er lokalisert i skap i gang i 1. etasje.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
1. etasje: Ledningsnett for vann til utslagsvask og vaskemaskin i vaskerom i kobber fra byggeår.

Underetasje: Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår til bad og kjøkken.

Varmtvann:
Tilførsel av varmt tappevann via fjernvarmeanlegg.

Vannbåren varme:
Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle gulv i 1. etasje og 2. etasje, bortsett fra i våtrom.

Ventilasjon:
I følge eier er det varmekabler i gulvstøp i alle tre bad.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1. etasje og underetasje, og mellom 1. etasje og 2. etasje.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje: Kjøkken, stue og gang.
2. etasje: Gang og to soverom

Trapper:
Vinkeltrapp og rekkverk i tre. Malte vanger, håndløper og rekkverk.

Parkering
Det er parkeringsmulighet på egen gårdsplass med mulighet for lading av elbil. I tillegg finnes det flere parkeringsplasser på vellets område som kan benyttes gratis av gjester.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Fra tidligere eier: Badene i hovedetasjen og overetasjen ble totaloppusset i 2013, inkludert ny membran, våtromsplater og fliser. Fra nåværende eier: Badet i hybelen er oppgradert med flis på flis. Rørleggerarbeid utført av VVS Kompaniet AS. Flislegging utført av Nordic Locks.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: Ny membran og nytt sluk på badene i hovedetasjen og overetasjen.

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? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Terrassebordene i hovedetasjen er skiftet ut år 2023. Det er bygget en platting i nedre del av hagen år 2023. Det er bygget en trapp ned til den nedre delen av hagen år 2023. Arbeidet er utført av Oslo Fasade.

4.
Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: Sikringsskap i bolig og hybel ble oppgradert. Gamle sikringsautomater ble skiftet ut med nye jordfeilautomater, og det ble installert ny kurs til stikkontakter for våtrom. Arbeidet ble utført av Fixel. Fra nåværende eier: Det er installert komfyrvakt og nye stikkontakter på kjøkkenet i hybelen. Arbeidet ble utført av
Rett Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja.

Når ble kontrollen utført? Jevnlig kontroll av fjernvarmeanlegg.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny el lader montert av OneCo år 2023.

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: Utvidelse av vinterhagen i 2002 Arbeid gjort snekker og vedlikehold AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja.
Beskriv: Jevnlig kontroll av fjernvarmeanlegget

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert smart system for kontroll av fjernvarme, utført av VVS gruppen As år 2022.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja.
Beskriv: Det ble oppdaget mindre drypping fra avluftningsrøret. Dette ble utbedret av Recovery

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: Maur i underetasjen. Ble bekjempet av anticimex kort tid etter.

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

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja.
Beskriv: Det er en egen separat enhet

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? Oppgitt i tidligare salgsoppgave fra år 2022.

Bygningssakkyndig
HÅKON EIDE-FREDRIKSEN

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Yttervegger og utvendige fasader:
Grunnmur i lettklinkerbetong/betongelementer.

Yttervegger:
Yttervegger over grunnmur lettklinkerbetong/betongelementer. Utbygde deler av bygget er i bindingsverkonstruksjon.

Utvendig kledning:
Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.

Utvendig kledning:
Deler av yttervegger i mur er utvendig pusset og malt.

Grunnforhold og fundamenter:
Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak:
Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon. Kneloft i hovedsoverom kledd med gipsplater. Synlig plast mot isolert konstruksjon i sprekk i en gipsplate.

Taktekking og membraner:
Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Utvendig beslag:
Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.

Utvendig beslag:
Det er ikke montert snøfangere på tak. Yttervegger over grunnmur lettklinkerbetong/betongelementer. Utbygde deler av bygget er i bindingsverkonstruksjon. Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.

FØLGENDE HAR FÅTT TG 2.
Utvendig kledning:
TG 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet. Det er i dette tilfellet ikke

observert museseperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

Drenering:
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Terrengforhold rundt boligen:
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

Yttervegger:
Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Alle overflater på grunnmur er pusset og malt, og det er derfor ikke mulig å påvise materialtype uten destruktive inngrep.

Takkonstruksjon:
Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater. Gipsplater på vegger og i takkonstruksjon, sammen med lagrede gjenstander begrenser mulighet til vurdering fra kneloft.

Taktekking og membraner:
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetiden på takstein, estimert til 30-60 år og asfaltbasert takmembran estimert til 20-30 år. Tekkingene har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

Utvendig beslag:
I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.

Ytterdører:
Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

Vinduer:
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Gulv på grunn:
Sokkeletasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i stue.
1. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i kjøkken og 17 mm i stue.
2. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i hovedsoverom og 13 mm i gang. Det er en del knirk i gulvplank i gang i 2. etasje.TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ildsteder:
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
1. etasje: Ledningsnett for vann til utslagsvask og vaskemaskin i vaskerom i kobber fra byggeår.
Underetasje: Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår til bad og kjøkken. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Varmtvann:
Deler av anlegget er fra byggeår, og slitasje forekommer. Utskiftinger av komponenter må forventes som del av ordinært vedlikehold. TG 2.

Vannbåren varme:
Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler.

Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. TG 2 er gitt på grunn av alder på røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer røropplegget.

Kjøkken:
Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2.

Elektriske anlegg:
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. TG: 2.

Bad underetasje:
Våtromsgulv: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.
Våtromsvegger: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Ventilasjon: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Bad 1 etg.:
Våtromsgulv: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og manglende dokumentasjon. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.
Våtromsvegger: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Sanitærinstallasjoner: TG 2: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Vaskerom:
Gulv: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.
Vegger: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt TG 2.

Bad, 2. etasje:
Våtromsgulv: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. (Ca 10 mm) Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.
Våtromsvegger: Badromsvegger er av ukjent alder. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Sanitærinstallasjoner: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

FØLGENDE HAR FÅTT TG 3:
Vindu:
TG 3: Vindu er punktert, og det er malingsflassing i ramme og omramming på grunn av fuktighet / kondens. Vinduet må skiftes for å lukke avviket.

Bad underetasje:
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG 3: Sprukket sete og lokk på toalett.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Lamper følger ikke med. Ikke fastmonterte skap følger

heller ikke med.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Iht til byggemeldte tegninger er boligen innredet med en separat boenhet. Denne enheten er ikke tilknyttet hoveddelen og kan derfor ikke klassifiseres som hybel. Eiendomsmegler har derfor tolket byggemeldingen som en enebolig med utleiedel. Det henvises forøvrig til pkt ferdigattest og innsendte byggemeldinger der boligen både er omtalt som enebolig og tomannsbolig. Selger og eiendomsmegler bærer intet ansvar for byggemeldinger evt feil tolkning av byggemeldingene. Ansvaret overføres på kjøper.

Utleiedelen har eget sikringgskap og har adresse Brattlistubben 9 U-0101. Det er felles strømmåler.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
- Boligen varmes opp ved fjernvarme og vannbåren gulvvarme.
- Vedfyring
- Gulvvarme på baderom

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk er ca. 19 000 kWh, inkludert lading av to elbiler. I tillegg er årlig forbruk av fjernvarme ca. 19 000 kWh. Dette er totalforbruket for hele huset, inkludert hybelen.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 36 542,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie- og tilsynsgebyr: 474,-
Renovasjonsgebyr: 13 096,-
Vann- og avløpsgebyr: 22 971,-

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

Velavgift
Kr 9 200,- pr. år
Brenna Velforening

Det er pliktig medlemskap i Brenna Velforening.

Kontingenten dekker blant annet snøbrøyting, vedlikehold av postkasser, private veier og belysning. Den bidrar også til sosiale aktiviteter for barn i området, blant annet skøytebane med gratis utlån av utstyr og andre aktiviteter.

Se hjemmesiden til Brennavel:
https://www.brennavel.no/

Det arrangeres Rusken-dugnad i mai. Deltakelse reduserer kontingenten til Brenna Vel med 500,- kr per gang.

Vedlagt salgsoppgaven følger vedtekter og protokoll fra generalforsamling.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Bygningsforsikring er hos If Forsikring. Årlig premie er ca. 12 900,- kr.
- Kontingent til Brenna Vel er ca. 9 200,- kr pr. år.
- Sikkerhetsgruppen ca. 400 kr. per mnd.
- Kabel-tv/internett kommer i tillegg.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 802 999,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 432 856,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If forsikring
Polisenr: 7770164

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 776 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet og delvis inngjerdet med gruslagt gårdsplass og innkjørsel. I hagen finner du frukttrær, busker/ trær, hekkplanter, plen og beplantning. Fra vei er det adkomst til fellesarealer, gårdsplass og inngangspartiet. Tomten ligger i et skrånende terreng og har adkomst fra Brattlistubben.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fantastisk eiendom med en god intern beliggenhet i et attraktivt og veletablert villaområde på Dal/Brenna, i Bydel Søndre Nordstrand. Stille, populært og særdeles barnevennlig beliggenhet da boligen ligger i en blindvei, rett ved marka. Her kan man starte søndagsturen fra sin egen bolig og gå videre inn i marka. Dal/Brenna er et perfekt bosted for barnefamilier som ønsker nærhet til marka, sentrum, samt trivelige og trygge omgivelser for barna. I området rett ved Bratli gård, ligger det en fotballbane som om vinteren anlegges med skøyteis. Denne banen har nylig blitt oppgradert, og er bla. utstyrt med en liten varmestue som om vinteren fungerer som skiftebod for skøyteløpere.

Eiendommen sokner til Klemetsrud skole. Flere barnehager i nærområdet feks. Søndre Dal Gård barnehage. Kort vei til offentlig kommunikasjon, samt de fleste fritidsaktivitetene området har å by på for både liten og stor. En kort kjøretur unna ligger Senter Syd Mortensrud med et godt utvalg av butikker, lege, tannlege, samt diverse service-funksjoner. I området finner man godt etablerte idrettsklubber, treningssenter, golfbane ved Grønmo, Lofsrud gård og rideklubb. Nærhet til Oslofjorden med lokale badestrender, som Ingierstrand og Hvervenbukta. Umiddelbar nærhet til flotte rekreasjons- og turmuligheter i Sør- og Østmarka med et mangfoldig løypenett, sommer som vinter.

Offentlig kommunikasjon:
Ca. 1 min. gangavstand til buss i Brennaveien med avgang til Senter Syd/Mortensrud torg fire ganger pr. time. Senter Syd/Mortensrud torg er et knutepunkt for offentlig kommunikasjon med langtidsparkering både inne og ute. Her finner man T-bane, lokale busser, ekspressbuss og flybuss til Oslo Lufthavn. Buss fra Senter Syd som korresponderer med tog fra Hauketo stasjon. Drive & park ved Hauketo togstasjon. Toget bruker ca. 10 minutter til sentrum.

Bebyggelse
Eiendommen ligger i et etablert boligområde med trehusbebyggelse fra varierende årstall.

Skoler og barnehager
Klemetsrud skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 26.04.1991.
Det som den gang gjenstod for å få ferdigattest var følgende:
1. Alle våtrom må få avtrekk ført opp over tak, alternative er elektrisk vifte i yttervegg. Det må også etableres friskluftstilførsel der dette mangler.
2. Det må monteres husbrannslange, eller 6 kg ABE brannslukningsapparet i hybel.
3. Det mangler håndlist langs veggsiden i inngangstrapp til hybel.
4. Støttemur ifbm hovedinngang samt utvendig repo/trapp til leiligheten må byggmeldes, slik som krevd brev dat 14.01.91.
5. Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er ferdigattestert.
6. Terreng gjøres ferdig.

Megler har undersøkt mottatte byggetegninger fra plan og bygg. Disse indikerer at huset er byggemeldt som enebolig med hybel i kjelleren.
På et av dokumentene, et nabovarsel sendt naboene i 1988 er bygningens art betegnet som en 2-mannsbolig. Iht offentlig register er boligen definert som en tomannsbolig. Den har også 2 adresser, H0101 og U0101.

I 2015 henla kommunen byggesaken vedrørende det som var et nybygg i 1988.

I 2002 ble det søkt om innbygging av vinterhagen.
I 2010 henla kommunen byggesaken vedrørende innbyggingen av vinterhagen fra 2002.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Området reguleres til byggeområde for boliger, fellesareal, trafikkområde og friområde i følge reguleringsplan S-2849

Området skal bebygges med frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer inkl. underetasje. Underetasje kan benyttes der terrengforholdene etter bygningssjefens skjønn ligger til rette for det. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til 2 etasjer. For utnyttelse av den enkelte tomt gjelder at bebyggelsens bruttoareal inklusive frittliggende garasje og bod ikke må overstige 200 m2. Det skal benyttes hellende tak. Møneretningen kan dreies 90 grader i forhold til retning angitt på reguleringskartet. For hver enkelt tomt skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av 1 bil. For egen leilighet i underetasje skal det avsettes 1 biloppstillingsplass. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, takvinkel og farge. For garasjens avstand til tomtegrense mot atkomstvei gjelder følgendefølgende:
Garasje parallelt med veien: 1 m avstand
Garasje vinkelrett på veien: 5 m
Ingen boligtomter kan ha atkomst fra vei 4236.
Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/169/454:
29.05.1987 - Dokumentnr: 33322 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
GJELDER I 5 ÅR
MED FLERE BESTEMMELSER

29.05.1987 - Dokumentnr: 33322 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

11.05.1987 - Dokumentnr: 28722 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:169 Bnr:2

29.05.1987 - Dokumentnr: 33322 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
GJELDER I 5 ÅR
MED FLERE BESTEMMELSER

29.05.1987 - Dokumentnr: 33322 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

11.05.1987 - Dokumentnr: 28722 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:169 Bnr:2

301/169/544:
29.05.1987 - Dokumentnr: 33322 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE

GJELDER I 5 ÅR
MED FLERE BESTEMMELSER

29.05.1987 - Dokumentnr: 33322 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

11.05.1987 - Dokumentnr: 28722 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:169 Bnr:2

29.05.1987 - Dokumentnr: 33322 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
GJELDER I 5 ÅR
MED FLERE BESTEMMELSER

29.05.1987 - Dokumentnr: 33322 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

11.05.1987 - Dokumentnr: 28722 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:169 Bnr:2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Utleieleiligheten er leid ut for kr. 18.000 + 1.380 for varme og strøm pr mnd. Leietager ønsker gjerne å bli boende.

Pergola, platting og trapp:
Selger opplyser at det i 2022 ble sendt en forespørsel til Oslo kommune vedrørende søknadsplikt for oppføring av pergola, platting og trapp i hagen. Oslo kommune opplyste i sitt svar at eiendommen er omfattet av reguleringsplan S-2849 med byggegrense, og at nye tiltak skal plasseres innenfor denne byggegrensen. Tiltak som plasseres utenfor byggegrensen er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen.

Deler av eller hele pergola, platting og trapp er oppført utenfor byggegrensen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at det er søkt om eller gitt dispensasjon fra byggegrensen for tiltakene. Selger opplyser at de tolket kommunens tidligere tilbakemelding som at tiltakene ikke var søknadspliktige.

Kjøper gjøres særskilt oppmerksom på at tiltakene er plassert utenfor byggegrensen, og at det ikke foreligger dokumentasjon på nødvendig dispensasjon. Kjøper overtar risikoen for eventuell videre oppfølging av forholdet, herunder eventuell søknad om dispensasjon, krav om endring eller tilbakeføring samt eventuelle kostnader forbundet med dette.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i reguleringsplanen, kommunens tilbakemelding og forholdet for øvrig før bud inngis.
Vedlagt salgsoppgaven følger brev fra Plan- og bygningsetaten: Eiendommen har en byggegrense – Brattlistubben 9 med saksnr. 202207162 - 3.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 93 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade fra kr. 8 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 193 900,- 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 11. september 2026

Ansvarlig megler
Thomas Ringsvold, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97199374

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Brattlistubben 9

Nabolaget Brenna - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Klemetsrud skole (1-7 kl.)	**19 min**
164 elever, 11 klasser	1.5 km
Mortensrud skole (1-7 kl.)	**24 min**
366 elever, 19 klasser	1.8 km
Stenbråten skole (1-7 kl.)	**4 min**
472 elever, 22 klasser	2.1 km
Lofsrud skole (8-10 kl.)	**23 min**
432 elever, 32 klasser	1.7 km
Bjørnholt videregående skole	**8 min**
900 elever	4 km
Lambertseter videregående skol...	**8 min**
825 elever, 30 klasser	5.9 km

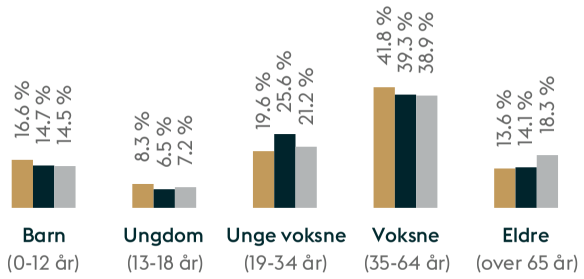
Offentlig transport

Bratli	**2 min**
Linje 73	0.1 km
Mortensrud	**20 min**
Linje 2, 3	1.7 km
Hauketo stasjon	**9 min**
Linje L2, L2x	4.3 km
Ljabru	**10 min**
Linje 13, 19	4.8 km
Oslo S	**15 min**
Totalt 24 ulike linjer	11.2 km

Barnehager

Søndre Dal Gård barnehage (0-5...	**13 min**
45 barn	1.1 km
Mortensrud barnehage (0-5 år)	**20 min**
64 barn	1.7 km
Blakkensvei barnehage (0-5 år)	**21 min**
54 barn	1.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brenna	1 233	446
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Brenna balløkke	4 min
Dalsåsen ballbane	17 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	19 min
Sport og Mosjon	21 min

«Det mest idylliske hjørnet av Oslo sør.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Trafikk
Lite trafikk 82/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BRATTLISTUBBEN 9, 1279 OSLO

Gnr: 169 Bnr: 454 0301 Oslo kommune.
Frittliggende enebolig

Dato befaring:	30/06/2026
Utskriftsdato:	09/09/2026
Oppdragsnummer:	99841
Referansenr:	



HÅKON EIDE-FREDRIKSEN
94804000
hef@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje / kjeller, 1.- og 2. etasje.

Biloppstillingsplasser på egen eeindom.

Standard

Boligen er velholdt med god standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2021:

– Ny terrasse, ny pergola med platting, ny trapp til nedre del av tomt, nye terrassebord på platting for underetasjen.

– Ny kjøkkenbenk i kjøkken i hoveddel. Ny koketopp, ny oppvaskmaskin og kjøleskap.

2022:

– Nye overskap, underskap og benk i vaskerom.

2025

– Ny kjøkkeninnredning i underetasje.

– Lagt flis på flis i bad.

– Nytt laminat på vegger, gips vegger og himlinger.

Fjernvarme i gulv i underetasje og 1. etasje. Appstyring for varme.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1991 og tilbygget i 2002, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Underetasje)
- Våtromsvegger (Bad / Underetasje)
- Ventilasjon (Bad / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Vaskerom / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Vaskerom / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Gulv på grunn
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Vannbåren varme
- Kjøkkeninnredning
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 500 – 1 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 15 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 15 500 – 21 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ninoz Lazar
Takstmenn:	Håkon Eide-Fredriksen
Befaring/tilstede:	Eier: Ninoz Lazar ,Takstmann: Håkon Eide-Fredriksen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Frittliggende enebolig
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 169 Bnr: 454
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	777 m²
Hjemmelshaver:	Ninos Welliam Lazar og Sandra Barhebréus
Adresse:	Brattlistubben 9, 1279 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/06/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	02/09/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	30/06/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	04/09/2026		Godkjente byggetegninger er mottatt fra kommunen på epost.		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1991

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	83	2	0	7
1. etasje	101	0	0	42
2. etasje	62	0	0	3
Sum bolig:	246	2	0	52
Sum BRA:	248			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Entré, Kjøkken, Teknisk rom, To soverom, Stue	Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Vaskerom, Entré, To ganger, Kjøkken, Stue, Soverom		
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse: Det er ikke utført radonmåling i følge eier.
Boligen ligger i område med moderat forekomst av radon.

Tilstandsvurdering: På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Tderreng bestående av gruset gårdsplass, terrasse, noe fjell i dagen og gressplener.
Tilstandsvurdering:	Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk. TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong/betongelementer.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Alle overflater på grunnmur er pusset og malt, og det er derfor ikke mulig å påvise materialtype uten destruktive inngrep. TG: 2

Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger over grunnmur lettklinkerbetong/betongelementer. Utbygde deler av bygget er i bindingsverkonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet. Det er i dette tilfellet ikke observert museperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Deler av yttervegger i mur er utvendig pusset og malt.

Tilstandsvurdering: Det er noen mindre sprekkdannelser nederst på enkelte bord, men etter en helhetsvurdering er panelet vurdert til tilstandsgrad 1, da det generelt er i god stand.

TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.

Kneloft i hovedsoverom kledd med gipsplater. Synlig plast mot isolert konstruksjon i sprekk i en gipsplate.

Tilstandsvurdering: Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen, med unntak av kneloftet hvor det kan være mulig å se oppbyggingen. I dette tilfellet er det er ikke synlig lufting fra kneloft mellom undertak og innvendig kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater. Gipsplater på vegger og i takkonstruksjon, sammen med lagrede gjenstander begrenser mulighet til vurdering fra kneloft.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med betongtakstein fra byggeår.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetiden på takstein, estimert til 30-60 år og asfaltbasert takmembran estimert til 20-30 år. Tekkingene har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene har utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse: Det er ikke montert snøfangere på tak.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti/terrasse. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler. Det var krav til snøfangere på tak ved oppføringstidspunkt.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: Ytterdør i tre med glassfelt med tolags isolerglass, produsert i 1988. Terrassedør i stuen med tolags isolerglass, produsert i 1988. 1. etasje: Ytterdør i tre med glassfelt med tolags isolerglass, produsert i 1988. Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2003. 2. etasje: Balkongdør i hovedsoverom med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass i utbygget del av stue, produsert i 2003. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988 for øvrig. 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988.
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	2. etasje: Overlysvindu i bad
Tilstandsvurdering:	Tg 3: Vindu er punktert, og det er malingsflassing i ramme og omramming på grunn av fuktighet / kondens. Vinduet må skiftes for å lukke avviket. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 15 000-20 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse:	Underetasje: Profilerte malte innvendige dører. 1. etasje: Skyvedør med profilert malt front til soveromsgang og soverom.Profilerte malte innvendige dører for øvrig. 2. etasje: Profilerte malte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	2. etasje: Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra hovedsoverom, ca. 3 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre. Overbygget av takkonstruksjon. 1. etasje: Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 42 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i malt tre. Underetasje: Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 7 m². Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i tre.
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	2. Etasje: Rekkverk på balkong i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. 1. etasje: Rekkverk på terrasse i malt tre. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på tilfeldige punkter i følgende rom: Entre, kjøkken, stue og soverom. Etasjeskiller i trebjelkelag mellom 1. etasje og underetasje, og mellom 1. etasje og 2. etasje. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Kjøkken, stue og gang. 2. etasje: Gang og to soverom
Tilstandsvurdering:	Sokkeletasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i stue. 1. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i kjøkken og 17 mm i stue. 2. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 11 mm i hovedsoverom og 13 mm i gang. Det er en del knirk i gulvplank i gang i 2. etasje. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvet lengde. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng i bod. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt fuktsøk på vegg- og gulvoverflater i bod. Det. Ble ikke påvist forhøyede fuktverdier ved befaring. TG: 1

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Generelt: Pusset og malt elementpipe med to løp med feieluke i underetasje
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Plassbygget åpen peis i stue. Pusset og malte vanger.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i gang i 1. etasje for hoveddel.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i skap i gang i 1. etasje.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	1. etasje: Ledningsnett for vann til utslagsvask og vaskemaskin i vaskerom i kobber fra byggeår. Underetasje: Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår til bad og kjøkken.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Tilførsel av varmt tappevann via fjernvarmeanlegg.
Tilstandsvurdering:	Deler av anlegget er fra byggeår, og slitasje forekommer. Utskiftinger av komponenter må forventes som del av ordinært vedlikehold. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Vannbåren gulvvarme er i følge eier lagt i alle gulv i 1. etasje og 2. etasje, bortsett fra i våtrom.
Tilstandsvurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder på røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer røropplegget. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer i 1. etasje og 2. etasje. Friskluftsventiler på yttervegger i oppholdsrom i underetasjen. Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Vinkeltrapp og rekkverk i tre. Malte vanger, håndløper og rekkverk.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i hoveddel med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert ventilator i stål med avtrekk til yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Nisje i innredning med plass for kjøleskap.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i utleiedel med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Underetasje: Enstavs laminat i stue og soverom. Fliser for øvrig.
1. etasje: Fliser i entre, gang, del av stue, soverom og kjøkken. Laminat i stue.
2. etasje: Parkett i to soverom. lakkerte gulvbord i hovedsoverom og gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Underetasje: Spileplater på en vegg i stue. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.
1. etasje: Malt panel og malte plater.
2. etasje: Malt glassfiberstrie i alle soverom. Malt panel og malt glassfiberstrie i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Underetasje: Sparklet og malte plater.
1. etasje: Malt panel.
2. etasje: Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: 1. etasaje: Innebygget garderobeskap med profilerte fronter i gang. Garderobeskap med glatte fronter i soverom.
2. etasje: Garderobeskap med glatte fronter i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med speilfronter i to soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle for hoveddel med automatsikringer, montert i gang 1. etasje. Sikringstavle for utleiedel med automatsikringer, Anlegget er fra byggeår. I følge eier er det varmekabler i gulvstøp i alle tre bad. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ikke kjent - Løses sikringene ofte ut? Nei - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger det samsvarserklæring for nye jordfeilautomater i begge sikringsskap. Nye kurser for stikkontakter på etrrasser ute. Øvrig samsvarserklæring for anlegget fra byggeår og tidligere eiere foreligger ikke. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp med oppgraderte overflater på gulv i 2025. Dokumentasjon er ikke mottatt.

Våtromsgulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Baderomsplater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, Underetasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj på gulv med dusjvegg i herdet glass og servant i helstøpt plate,

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.
Tg3: Sprukket sete og lokk på toalett, TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 500-1 000,-

Ventilasjon – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i bad.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i regi av tidligere eier. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i stål med slukrist langs vegg.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt og manglende dokumentasjon. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.Speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Tg 2: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftehull med lufttilførsel i dør.

Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vaskerommet er i følge tidligere prospekt etablert i 2001-2002. Dokumentasjon er ikke tilgjengelig.

Tyder

Våtromsgulv – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Vinylbelegg med oppbrett på vegg og klemt i sluket.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt utslagskum. Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 2. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Malt panel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter. Laminat benkeplate.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Rommet har ingen oppvarming.

Ventilasjon – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking bad – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegger.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er i følge eier pusset opp i regi av tidligere eier. Dokumentasjon på utførelse er ikke tilgjengelig.
Tilstandsvurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet. Det er derfor ikke kjent om det er utarbeidet i henhold til gjeldende forskrifter for de bygningsdeler som ikke er synlige.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall til sluk er kontrollert.
Tilstandsvurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen. Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. (Ca 10 mm) Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Badromsvegger er av ukjent alder. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj i badekar og servant i helstøpt plate.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Luftehull i dør med lufttilførsel. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone med armatur er mot yttervegg. Vanntilførsel fra rør i gulvstøp. FRa nevnte rom er det ikke hullborret fordi vegger med risiko for fuktskader er mot yttervegger.

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ninos Welliam Lazar	9578-5999-4-3320484	2026-08-28 10:04:34
Sandra Barhebréus	9578-5993-4-4661655	2026-08-30 17:19:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
28. aug. 2026

Oppdragsnummer
13-0274/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brattlistubben 9, 1279 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Ninos Lazar, Sandra Barhebreus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2022

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: 7770164
Forsikret i: If forsikring

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: Fra tidligere eier: Badene i hovedetasjen og overetasjen ble totaloppusset i 2013, inkludert ny membran, våtromsplater og fliser. Fra nåværende eier: Badet i hybelen er oppgradert med flis på flis. Rørleggerarbeid utført av VVS Kompaniet AS. Flislegging utført av Nordic Locks.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: Ny membran og nytt sluk på badene i hovedetasjen og overetasjen.

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

Nei

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrassebordene i hovedetasjen er skiftet ut år 2023. Det er bygget en platting i nedre del av hagen år 2023. Det er bygget en trapp ned til den nedre delen av hagen år 2023. Arbeidet er utført av Oslo Fasade.

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidligere eier: Sikringsskap i bolig og hybel ble oppgradert. Gamle sikringsautomater ble skiftet ut med nye jordfeilautomater, og det ble installert ny kurs til stikkontakter for våtrom. Arbeidet ble utført av Fixel. Fra nåværende eier: Det er installert komfyrvakt og nye stikkontakter på kjøkkenet i hybelen. Arbeidet ble utført av Rett Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Jevnlig kontroll av fjernvarmeanlegg

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny el lader montert av OneCo år 2023

---

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

Nei

---

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: Utvidelse av vinterhagen i 2002 Arbeid gjort snekker og vedlikehold AS

---

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?

Ja

Beskriv: Jevnlig kontroll av fjernvarmeanlegget

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montert smart system for kontroll av fjernvarme, utført av VVS gruppen As år 2022.

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?

Nei

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget mindre drypping fra avluftningsrøret. Dette ble utbedret av Recovery

---

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: Maur i underetasjen. Ble bekjempet av anticimex kort tid etter

---

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?

Ja

Beskriv: Det er en egen separat enhet

---

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

Nei

---

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? Oppgitt i tidligare salgsoppgave fra år 2022

---

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?

Nei

---

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: 13-0274/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sandra Barhebréus	**2026-08-30**	**Ninos Welliam Lazar**	**2026-08-28**

Identifikasjon

Sandra Barhebréus

Identifikasjon

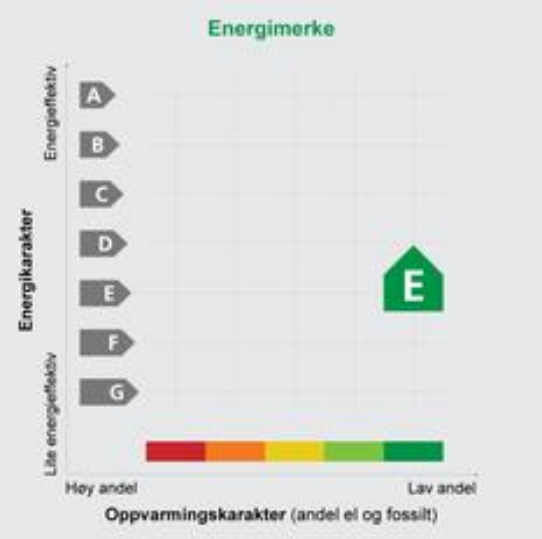
Ninos Welliam Lazar

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Brattlistubben 9
Postnr	1279
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	169
Bnr.	454
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	81030995
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1310933
Dato	12.09.2021



Innmeldt av	Ulrica Liljestrand

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Installere solvarmeanlegg**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	245
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brattlistubben 9
Postnr/Sted: 1279 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 12.09.2021 18:51:20
Energimerkenummer: A2021-1310933
Ansvarlig for energiattesten: Ulrica Liljestrand
Energimerking er utført av: Ulrica Liljestrand

Gnr: 169
Bnr: 454
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 81030995

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 5: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 7: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Oslo

Utskriftsdato: 30.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 30.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

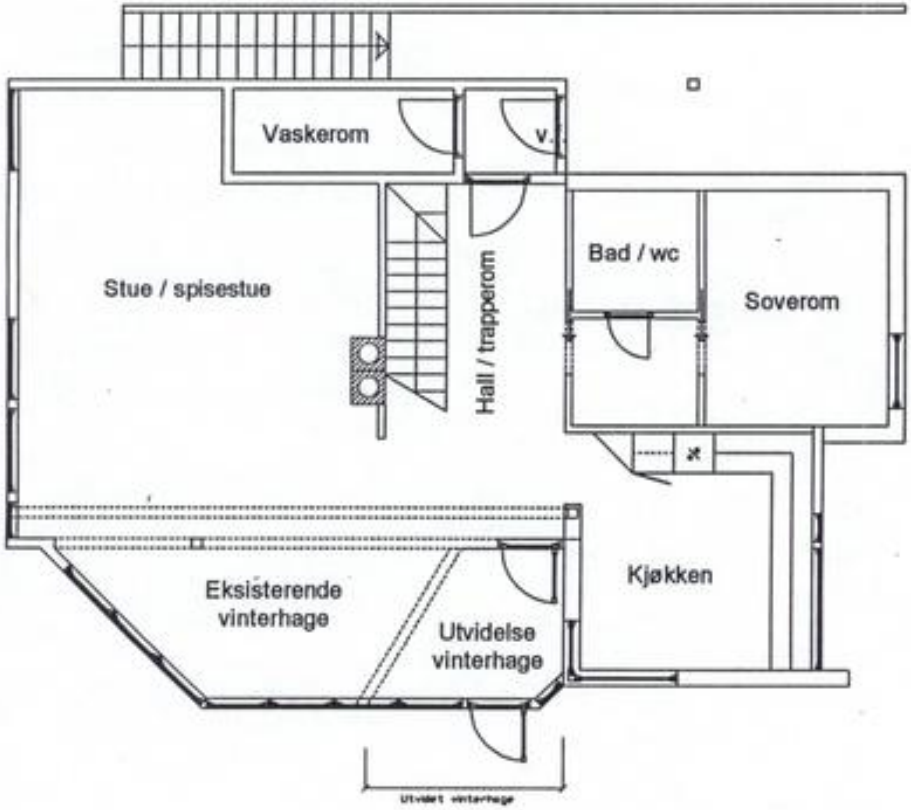
0301-169/454	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 36 541,67
Eiendomsadresse:	Brattlistubben 9 1279 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Barhebréus Sandra Brattlistubben 9 1279 OSLO		
Eiernavn:	Barhebréus Sandra	Totalt	NOK 36 541,67

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	13 096,35
Vann- og avløpsgebyr	22 971,32
Totale avgifter	**36 541,67**

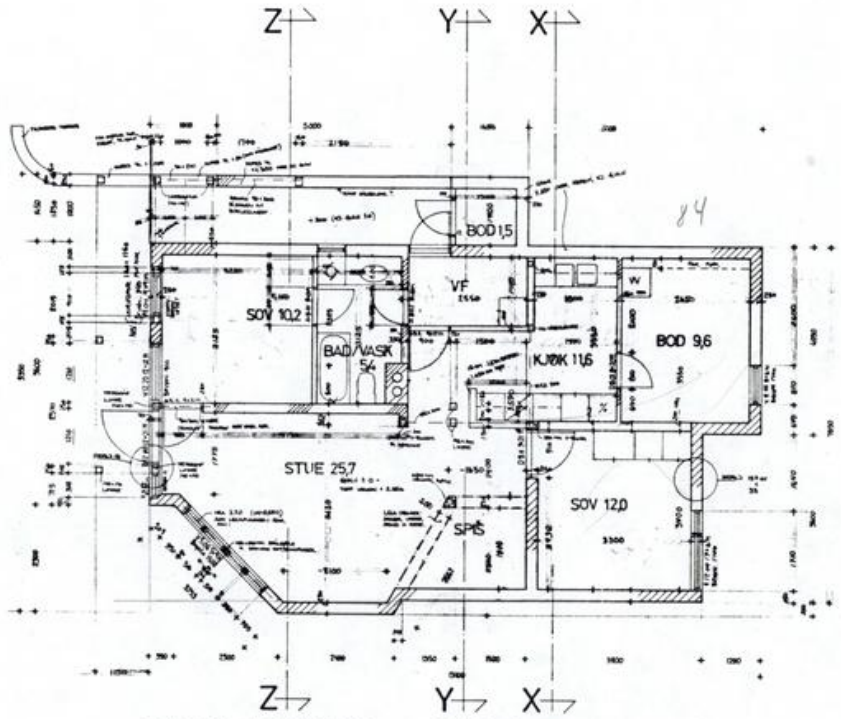
*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Unni Pettersen	
Brattlistubben 9	
Kommune:	Oslo
G.nr. B.nr.	169/454
Dato:	19-09-02
Tegnet av:	Bjøm Faye
Tittel:	Plan 1. etg.
Mål 1:100	
01	

Tegningen må ikke benyttes uten tillatelse av Snekker og Vedlikehold A/S

Snekker og Vedlikehold A/S
Postadresse: Postboks 2 0458 Oslo Telefon 22 37 04 46 - 22 37 05 62 - Telefax 22 38 16 93



PLAN KJELLER 94,9 m² (BRUTTO)

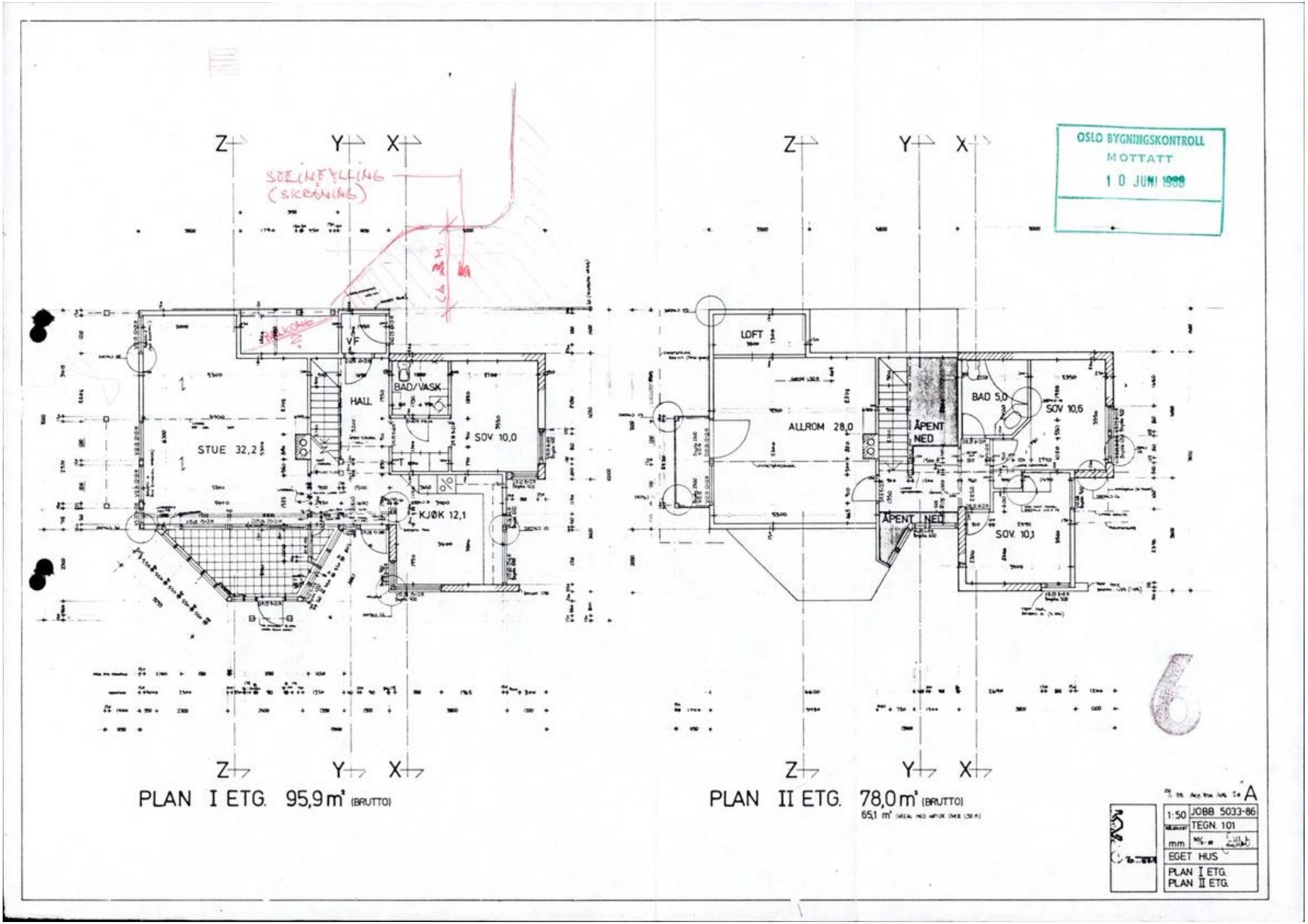
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUNI 1988

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUNI 1988

5

B
A

1:50	JOBB 5033-86
	TEGN. 104
mm	
EGET HUS	
PLAN KJELLER	


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JUNI 1988
SØRINFYLLING
(SKRÅNING)
STUE 32,2
HALL
VF
BAD/VASK
SOV 10,0
KJØK 12,1
LOFT
ALLROM 28,0
ÅPENT NED
BAD 5,0
SOV 10,6
SOV 10,1
PLAN I ETG. 95,9 m² (BRUTTO)
PLAN II ETG. 78,0 m² (BRUTTO)
65,1 m²
1:50
mm
JOBB 5033-86
TEGN. 101
EGET HUS
PLAN I ETG.
PLAN II ETG.
A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato:13.07.2010**
Fra:
Saksbehandler: Annie Vera Murray **Saksnr: 200211313-4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Brattlistubben 9

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
X	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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 KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] • 66 20 20

Brukstillatelse.

Enebolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Brenna, felt E, hus 52	Gnr.169, bnr.2 (454)	87/2154

Byggherre	Ansvarshavende
Arild O. Haanes Brattlistubben 9 1279 OSLO 12	Ark. V.E. Brustad c/o Ark.ktr. Kat & Vic Design Pb 70 Manglerud 0612 OSLO 6
AS/lw	

Dato
26.04.1991

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

1. Alle våtrom må få avtrekk ført opp over tak, alternativ er elektrisk vifte i yttervegg. Det må også etableres friskluftstilførsel der dette mangler.

2. Det må monteres husbrannslange, eller 6 k.g ABE brann-slukkingsapparat i hybel.

3. Det mangler håndlist langs veggsiden i inngangstrapp til hybel.

4. Støttemur i forbindelse med hovedinngang samt utvendig repo/trapp til leiligheten må byggemeldes, slik som krevd i brev dat. 14.01.91.

5. Det må innsendes dokumentasjon om at de sanitære installasjonene er ferdigattestert.

6. Terreng gjøres ferdig.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

fung. Overingeniør
A. Sundt

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000 Ansvord.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30.11.2015**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 198700306-9**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Brattlistubben 9

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

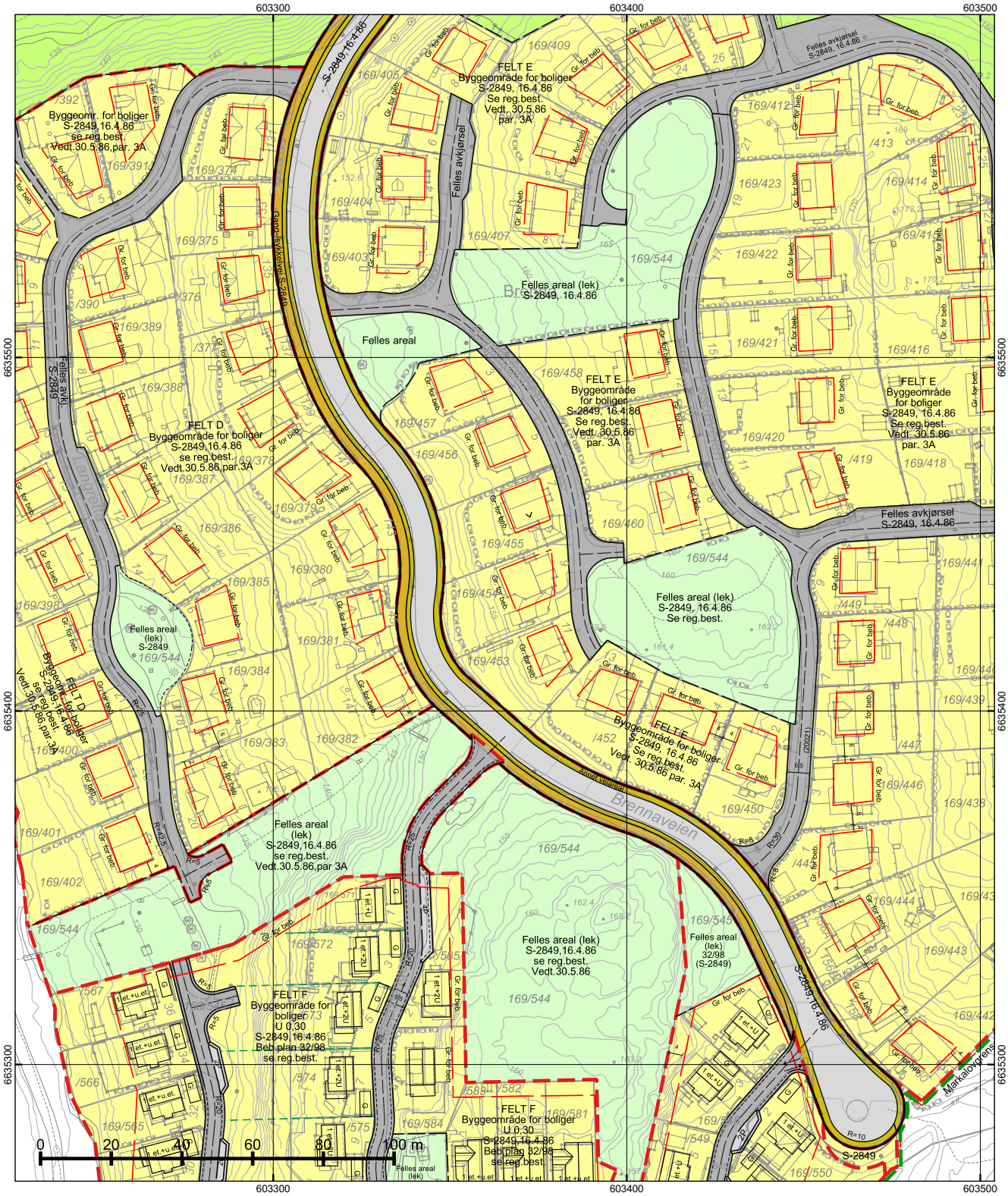
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

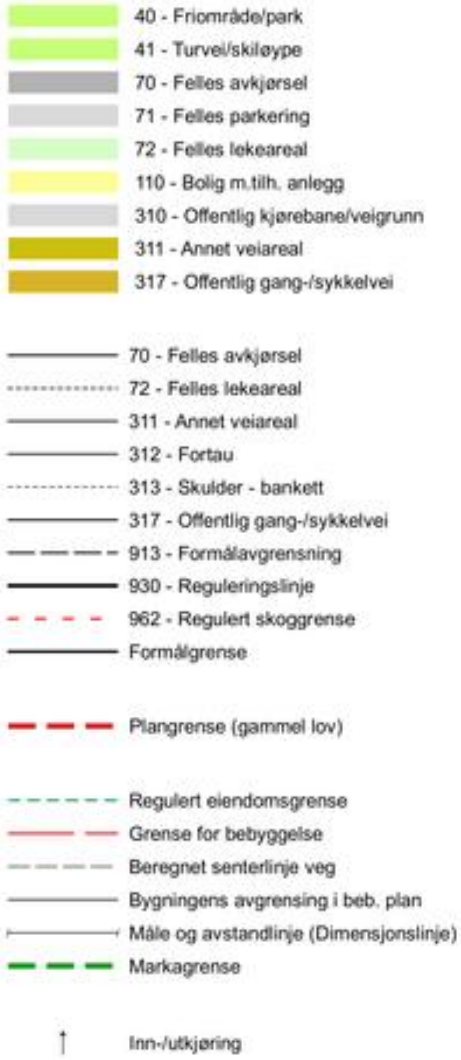
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

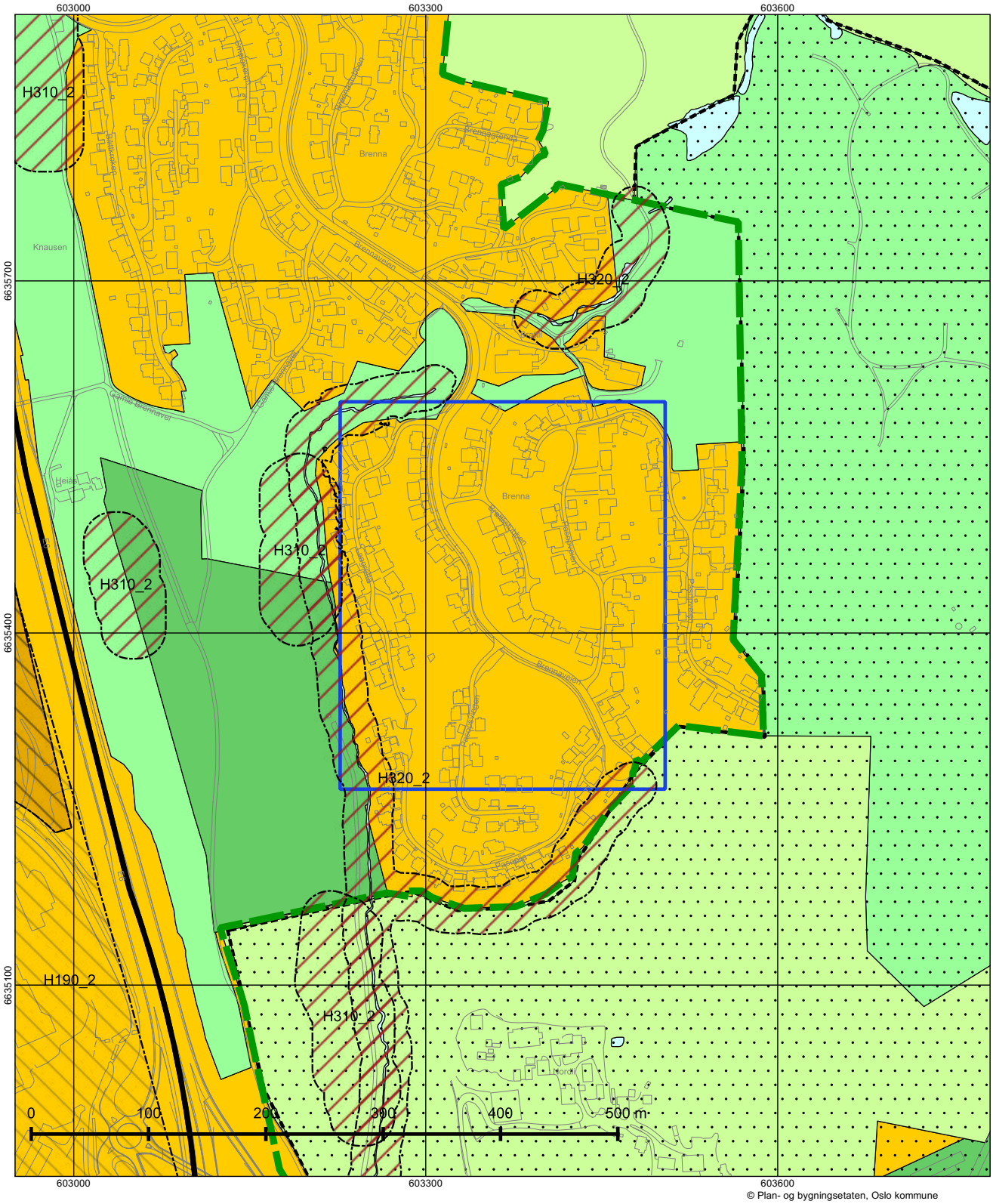
PlottID/Best.nr: 162141/ 86538608
Adresse: Brattlistubben 9
Gnr/Bnr: 169/454
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162141/86538608
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NINOS WELLIAM LAZAR
Brattlistubben 9
1279 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 16.05.2022
NINOS WELLIAM LAZAR	202207162 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hanna Høiland	

Eiendommen har en byggegrense – Brattlistubben 9

Plan- og bygningsetaten viser til henvendelsen du sendte oss 9. mai 2022, med spørsmål om søknadsplikt for å bygge en pergola og platting med trapp i Brattlistubben 9. Du har ikke oppgitt størrelse på plattingen, trappen eller pergolaen. Du har heller ikke oppgitt hvor tiltakene skal plasseres.

Tiltakene må plasseres innenfor byggegrensen

Din eiendom er regulert av plan S-2849 og omfattet av en byggegrense som du kan se i reguleringskartet. Byggegrensen er den rød-stiplede linjen i kartet under:



Utsnitt fra planinnsyn.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Alle nye tiltak må plasseres innenfor denne byggegrensen. Dersom det skal plasseres utenfor byggegrensen, er det avhengig av en dispensasjon fra reguleringsplanen. Du kan lese mer om dispensasjonssøknaden på våre nettsider.

Du må undersøke utnyttelsesgraden

Endring i § 3 i reguleringsbestemmelsene slår fast at utnyttelsen for den enkelte tomt ikke kan overstige 230 m^2 bruttoareal inkludert frittliggende garasje og bod. Minst 20 m^2 må avsettes til garasje. Du må derfor undersøke om du er innenfor kravet om tillatt utnyttelse på eiendommen. Dette må du regne ut selv.

Dersom tiltakene gjør at du går over grensen, er du avhengig av dispensasjon.

Hva gjelder for eiendommen?

Hvis du skal bygge noe, må du sjekke hvilke regler som gjelder for eiendommen. På nettsidene våre finner du tjenesten «Hva gjelder for eiendommen». Der kan du blant annet se hvilke reguleringsplaner som gjelder der du bor.

Har du spørsmål?

Har du flere spørsmål til saken, kan du gjerne sende dem inn i saksinnsyn. Du kan også kontakte oss på telefon 23 49 10 00 eller sende en e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no.

Vennlig hilsen

Hanna Høiland - saksbehandler
Tonja Helmsgård - enhetsleder
kundesenteret
kundeservice

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/THOMAS RINGSVOLD
BYGDØY ALLE 34, 0265 OSLO
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0437/21
Vår referanse: 2610853/16518831
Bestilling: C3 2021-08-31 (7) 65

Dato
31.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
33322	105	29.5.1987	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	169	454	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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Tomt E 52.

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter herved eiendommen gnr. 169 bnr. 454 i Oslo med tilliggende fellesareal 1/183-del av gnr. 169 bnr. 2 til

Victor Emanuel Brustad - fødselsnr:

Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

for en kjøpesum kr 430.000,- som er oppgjort på avtalt måte.

DAGBOKFØRT

Overdragelsen gjelder førstegangsoverføring av bygg under arbeid, og dokumentavgift betales av salgsverdien av tomten kr 270.000,-

29.MAI 87 033322

Kjøper forplikter seg til å skjøte tilbake eiendommen mot tilbakebetaling av kjøpesummen dersom ikke byggearbeidet er satt i gang senest 1 år fra kjøpekontraktens dato. Kjøper forplikter å sørge for nødvendig beskyttelse av de tekniske anlegg over tomten mot frostskader etter at han/hun har overtatt tomten. Eiendommen skal være ferdig bebygget innen 3 år fra kjøpekontraktens dato, og kan, hvis den ikke er bebygget innen nevnte frist, kreves tilbakeført til Oslo Kommune mot tilbakebetaling av kjøpesummen eksklusiv overdragelsesomkostningene og med tillegg for eventuelle påkostninger som har ført til verdiforøkning uten rentetillegg.

1.1 Kommunen har forkjøpsrett ved overdragelse de første 5 år fra skjøtets dato ved overdragelse til andre enn ektefelle, slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller søsken, adoptivbarns eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling.

1.2 I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

1.3 Kommunen dekker alle omkostninger ved et eventuelt skjønn overensstemmende med skjønnlovens § 42 og 43. Er tomten ikke ferdig utbygd, settes prisen lik kjøpesummen med tillegg for eventuelle påkostninger som har verdiforøket eiendommen uten rentetillegg og eksklusiv overdragelsesomkostninger.

1.4 Kommunen må fatte vedtak om bruk av forkjøpsretten senest innen 3 måneder etter mottatt underretning.

2. Kommunen skal ha rett til å anlegge og ha liggende i eller over eiendommen ledninger for fjernvarme og for vann og avløp, kummer og elektrisk strøm m.v. samt rett til adkomst for anlegg og tilsyn/vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp, eller å ha stående nettstasjon (transformator).

Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning, eller betales erstatning etter overenskomst eller ved rettslig skjønn eller voldgift etter Tvml. kap 32 etter kommunens valg.

Rett kopi bekreftes
Liv Dymbe
STATENS KARTVERK

3. Innom det regulerte boligfeltet tillates ingen tilleggsoppfyllinger over hovedledningene uten at spesiell tillatelse er innhentet fra Vann- og avløpsverket og Oslo Lysverker.

4. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

5. Kjøperen og senere eiere er forpliktet til å være medlem av velforening/fellesorgan for boligfeltet.

6. Oslo Kommune er fritatt for gjerdeplikt.

Oslo, den 14/1-87

Oslo Kommune

Jeg/vi bekrefter at underskriveren(e) har underskrevet nærværende dokument i mitt/vårt nærvær, og at han/hun er over 18 år.

Oslo, den 14/1-87

JAN JACOBSEN

Riktig gjengitt bekreftes
CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
Eiendomsavdelingen

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2849

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 169, bnr. 2, 7 m.fl.,Brenna, Søndre Nordstrand. Reguleres til byggeområde for frittliggende småhus m.m.

Vedtaksdato: 16.04.1986
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198550009
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V300586, V080589N2, V010889, 3298

Dokumentet består av 3 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

Se endret §3a i Vedt.30.05.86

OSLO KOMMUNE - REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR 169 BNR 2, 17 M. FL., BRENNA

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til
- Byggeområde for boliger
- Fellesareal (felles avkjørsel, lek, m.m.)
- Trafikkområde (vei, gang-/sykkelvei, fortau, annet veiareal)
- Friområde (turvei, park, lek)

§ 3. Byggeområde for boliger

a. Felt A,B,C,D,E
Området skal bebygges med frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer inkl. underetasje. Underetasje kan benyttes der terrengforholdene etter bygningssjefens skjønn ligger til rette for det. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til 2 etasjer.
For utnyttelse av den enkelte tomt gjelder at bebyggelsens bruttoareal inklusive frittliggende garasje og bod ikke må overstige 200 m2. Det skal benyttes hellende tak. Møneretningen kan dreies 90 grader i forhold til retning angitt på reguleringskartet.
For hver enkelt tomt skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av 1 bil. For egen leilighet i underetasje skal det avsettes 1 biloppstillingsplass. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, takvinkel og farge. For garasjens avstand til tomtegrense mot atkomstvei gjelder følgende:
Garasje parallelt med veien: 1 m avstand
Garasje vinkelrett på veien: 5 m
Ingen boligtomter kan ha atkomst fra vei 4236.

b. Felt F
Feltet kan bebygges med eneboliger/eneboliger i kjede i inntil 2 etasjer inkl. underetasje. Underetasje kan benyttes der terrengforholdene ligger til rette for det. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal være U=0,30. Innenfor feltet skal det innpasses lekeplasser for barn. Det skal avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolig i fellesanlegg. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal byplansjefen ha godkjent en samlet bebyggelsesplan i målestokk 1:1000. Det skal redegjøres for tomtedeling, bebyggelsens høyder og for hvorledes verdifull vegetasjon skal bevares. Det skal redegjøres for hvorledes lekeareal og atkomstvei i 3 m bredde med lengdeprofil kan utformes med tanke på fartsreduksjon og trafikksikkerhet.

c. Eksisterende boligtomter
Tomtene skal bebygges med frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer inkl. underetasje. Underetasje skal benyttes der terrengforholdene ligger til rette for det. Boligareal på loft kan tillates i tillegg til 2 etasjer. Til hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt oppstilling av 1 bil. Maks utnyttelsesgrad skal være U=0,25.

§ 4. Felles arealer/Felles avkjørsler
Alle felles avkjørsler og felles arealer for lek og opphold er felles for feltene A, B, C, D, E og F. Eiendommene gnr. 169 bnr. 2, 9, 11, 15, 21, 103, 104, 105, 106, 107, skal ha atkomst fra vei 4236 via felles avkjørsler frem til eiendommene.
Felles arealer skal opparbeides samtidig med oppføring av bebyggelsen og skal helst være ferdig før siste innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

§ 5. Friområde
I friområdet øst for vei 4236 kan innpasses leke- og ballplass.
I samme del av friområdet tillates eksisterende bygninger fortsatt å bli stående.

§ 6. Nødvendige beregninger av veitrafikkstøy og plan for støybeskyttelses- tiltak må foreligge samtidig med søknad om byggetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak må være fullført før brukstillatelse gis.

Felles bestemmelser
For 2 eller flere tomter i sammenheng kan byplansjefen godkjenne endringer basert på en bebyggelsesplan i målestokk 1:1000. Endringene kan omfatte evt. ny tomtedeling med en annen

gruppering av hus, angivelse av rekkehus, kjedehus, felles parkeringsanlegg (el.lign.)
I forbindelse med søknad om byggetillatelse for første hus i hvert felt (eller i en naturlig husgruppe) skal det fremlegges samlet plan for alle fellesarealer innenfor feltet. I planen skal redegjøres for opparbeidelse av atkomstveier, møteplasser og parkeringsplasser for gjester, og for lekeplasser, samt

Vedt. 30.05.06

Endring av §3a.

VEDTAK

Byplansjefen vedtar med hjemmel i bygningslovens § 28 nr 2 og i henhold til delegert myndighet mindre vesentlig endring av reguleringsbestemmelsenes § 3a, stadfestet 16.4.1985, S-2849, slik at bebyggelsens bruttoarealbegrensning inklusive frittliggende garasje og bod økes fra 200 m2 til 230 m2 for den enkelte tomt. Minst 20 m2 må avsettes til garasje.

OSLO BYPLANKONTOR DEN 30. MAI 1986
Sven W. Meinich Jostein Drevdal
byplansjef. avd.sjef.
§ 7. for fartsdempende tiltak og for beplantning.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/THOMAS RINGSVOLD
BYGDØY ALLE 34, 0265 OSLO
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0437/21
Vår referanse: 2610851/16518821
Bestilling: C3 2021-08-31 (7) 1

Dato
31.08.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
28722	105	11.5.1987	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	169	2	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 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Oslo kommune

Oppmålingsvesenet

DAGBOKFØRT

11.MAJ 87 028722

BYSKRIVEREN I OSLO

MÅLEBREV

M.jnr.215-1986

M.prot. 164

Reg.nr.:

Side 221

Gnr.169 bnr.454

År 1986 den 12. mai ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell E 52 av gnr. 169 bnr. 2.

Forretningen ble rekvirert av Oslo kommune, eiendomsetaten.

Bestyrer ved forretningen var avd.sjef Einar Granum.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 777,1 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: Y=7094 X=-7717 H=155
Oslo koordinatsystem.

Oslo oppmålingsvesen den 27. april 1987.

Karl Ove Mo

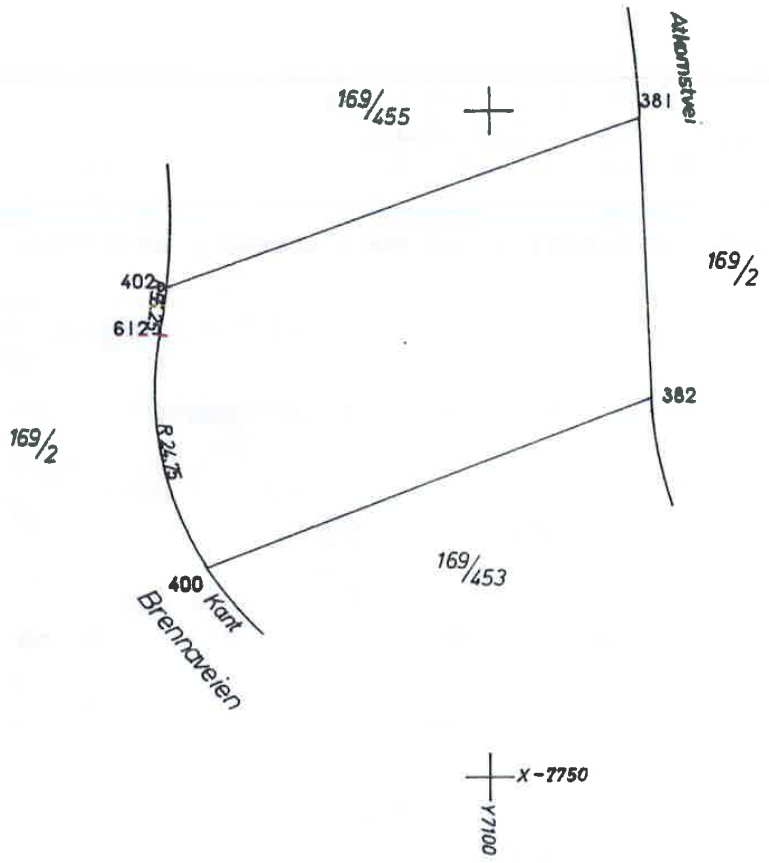
Einar Granum

Tore Gran

Rett kopi bekreftes
Liv Dymbe
STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes

K A R T
over
gnr. 169 bnr. 454.
Areal - 777,1 m2
M-1:500.



NR	Y	X	GRENSE	RADIUS	MERKING
402	7075.908	-7713.184			
			37.46		
381	7111.172	-7700.539			
			21.10		
382	7112.076	-7721.619			
			35.56		
400	7078.848	-7734.278			
			18.31	24.75	
612	7075.397	-7716.716			
			3.57	55.25	
402	7075.908	-7713.184			

Brenna velforening
Postboks 87 Mortensrud
1215 Oslo

Vedtekter Brenna velforening

§ 1 Navn og medlemskap

Velforeningens navn er Brenna Velforening. Medlemmene er eiere av eiendommer, både bruksnummer og seksjonsnummer, på Brenna eneboligfelt, herunder tidligere bebyggelse som er knyttet til feltets tekniske anlegg, veier og belysning.

I tillegg er det et frivillig støttemedlemskap for andre Brenna-beboere enn nevnt ovenfor. Slike støttemedlemmer vil ha møte- og talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett. Kontingenten for støttemedlemmer fastsettes til 25 % (en fjerdedel) av den til enhver tid gyldige kontingent for ordinære medlemmer med forfall på samme datoer.

§ 2 Formål

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser også når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Medlemmene er solidarisk ansvarlige for anlagte sekundærledninger og andre tekniske anlegg samt fellesarealene.

§ 3 Fellesutgifter

Velforeningen betaler alle kostnader som ikke dekkes av Oslo kommune til drift og vedlikehold av felles innretninger og anlegg, samt felles forsikring. Hvert medlem plikter å betale en lik andel av de vedtatte årlige fellesutgifter, jfr. kjøpekontrakt inngått med Oslo kommune.

Årlige fellesutgifter betales i to terminer med forfall 15. april og 15. oktober.

Velkontingenten som ikke er betalt etter en purring, skal gå til rettslig inkasso. Purringer tillegges gebyr som justeres iht. inkassoforskriften (2011: kroner 61,-). Styret kan hindre at et krav går til rettslig inkasso og/eller stoppe en inkassosak, dersom styret vurderer det slik at det ikke er mulig å inndrive kontingenten, for eksempel ved en konkurs eller betalers adresse er ukjent. Dersom styret beslutter å ikke forfølge et utestående krav, skal årsaken dokumenteres, for eksempel i et styremøtereferat.

Dersom noen påfører skade på Brenna velforenings eiendom plikter den som forvolder skaden uten opphold å sørge for at skaden blir utbedret uten kostnad for Brenna vel

§ 4 Medlemmenes plikter i forbindelse med kjøp og salg

Ved salg plikter selger å gjøre ny eier oppmerksom på retten og plikten til medlemskap i velforeningen. Selger plikter å melde om endringen med navn og adresse. Selger er ansvarlig for velavgiften til styret har mottatt skriftlig melding om eierskifte. Innehaver av den enkelte eiendom er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til velforeningen blir betalt, men hefter ikke for tidligere eiers forpliktelser.

§ 5 Generalforsamling

Generalforsamlingen holdes en gang i året, innen utgangen av mars. Saker som skal behandles må være styret skriftlig i hende innen utgangen av januar måned. Denne fristen samt dato for generalforsamlingen, skal styret skriftlig meddele medlemmene innen utgangen av desember måned. Innkalling til generalforsamlingen med dagsorden sendes medlemmene senest 3 uker før møtet finner sted.

På generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning tap.
4. Innkomne forslag
5. Fastsettelse av velkontingenten og driftsbudsjett
6. Valg
    a. Valg av styrets leder ved særskilt valg
    b. Valg av styremedlemmer
    c. Valg av styrevaramedlemmer
    d. Valg av revisorer (hvert år)
    e. Valg av medlemmer til valgkomité (hvert år)
7. Avslutning

På generalforsamlingen har hvert bruksnummer og/eller seksjonsnummer en stemme. Saker som er til avstemning krever simpelt flertall for beslutning. Behandling av enkeltsaker som overstiger 30 % av siste års innbetalt velkontingent, krever to tredjedels flertall eller mer. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

§ 6 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10 % av medlemmene skriftlig fremsetter krav om dette overfor styret. Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling minimum 14 dager før generalforsamlingen finner sted. Den ekstraordinære generalforsamlingen skal avholdes senest fire uker etter at det er framsatt krav om dette fra minimum 10 % av medlemmene. Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle den eller de saker som kravet om generalforsamling omfatter, og som er kunngjort i innkallelsen. Den ekstraordinære generalforsamlingen er beslutningsdyktig etter samme regler som den ordinære general-forsamling.

§ 7 Styret

Velforeningen ledes av et styre bestående av en styreleder og fire styremedlemmer med to varamedlemmer. Leder velges særskilt. Styret skal velges blant velforeningens medlemmer eller deres husstand. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Styrevaramedlemmer velges for et år. Foreningens konti disponeres av leder og kasserer i fellesskap. Styret plikter å følge driftsinstruks for de tekniske anlegg. Styret har fullmakt til å utpeke kasserer, sekretær og komiteer, som f.eks. lekeplasskomité, trafikk-komité, baneplasskomité etc.

§ 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst tre av styremedlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Styret kan ikke treffe vedtak av økonomisk betydning ut over driftsbudsjettet eller annet særskilt vedtak på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

§ 9 Fond

Velforeningen skal opparbeide et fond. Fondets midler kan bare brukes til å dekke uforutsette utgifter i forbindelse med de tekniske anlegg.

§ 10 Vedtektsendringer

Endringer i velforeningens vedtekter kan bare besluttes på generalforsamling med minst 2/3 flertall.

§ 11 Klager og frister

Tvister som oppstår mellom velforeningen og et av medlemmene avgjøres ved domstolene hvis enighet ikke oppnås.

Protokoll fra Generalforsamling 2025

Dato for møte

17.03 2025

Sted

Lofsrud skole, store autitorium.

Deltagere

Det var 29 med stemmerett, ingen fullmakter, ingen støttemedlemmer.

Konstituering av møte. Kl 19.05.

Det var ingen kommentarer eller spørsmål mot rundt innkalling eller saksliste.

- Omar ble valgt til møteleder.
- Bennedichte C. R. Olsen og Lothar Fritsch stilte opp til å undertegne protokollen.
- Alena Appel og Lars Egil Danielsen stilte opp som tellekorps.

Årsmøtet startet med gjennomgang av årsberetningen.

- Informasjon om velforeningens omfang og virke.
- Informasjon om større saker i året som gikk.
- Vedlikehold av området har blitt overtatt av et nytt lokalt firma som bruker lokale ressurser og viderefører ansatte fra nøtteknekkeren.
- Man har byttet ut et større apparat på Brennagrenda lekeplass i ledd med planlagte aktiviteter fremover. Det er lagt et løp på en treårs plan for velforeningens lekeplasser for å bytte ut apparater som har fått større bemerkninger på tidligere formell inspeksjon. Andre apparater som har fått mindre bemerkninger utbedres. Det er satt av midler til

dette i budsjettet.

- Informasjon om sikkerhet på Brenna. Spesielle hendelser ble belyst og spørsmål fra salen rundt uønsket aktivitet på sportsplassen ble belyst. Sikkerhetsgruppen har blitt bedt om å ta med sportsplassen på sine runder på området for å hindre lignende aktivitet i fremtiden. Sikkerhetsgruppen har økt prisen med 36% for en videre ny avtale med sikkerhetsgruppen fremover.

- Informasjon om parkering og nytt gjesteparkeringssystem fra P-service ble gitt. Det kom flere spørsmål fra salen på hvordan det nye digitale systemet ville fungere og hvordan dette påvirket beboere på området. Det ble informert godt rundt planlagt overgang og at dette vil tas gradvis med informasjon til beboere.

- Styrets representant med ansvar for sosiale aktiviteter samt deltager av sosialkomiteen slet med stemmen så en videosnutt visualiserte mye av arbeidet gjort i løpet av året som gikk. Detaljer er godt beskrevet i årsberetningen.

- Rusken ble gjennomført og styret informerte om kostnader til spesielt avfall som man må være oppmerksom på. Det skal jobbes videre for bedre å organisere og planlegge rusken da dette tidligere har i stor grad vært basert på få personer med lang erfaring for å få gjennomført på en god måte.

- Regnskap for 2024 ble presentert og gjennomgått, det ble presentert et regnskap med overskudd til tross for et budsjettert underskudd for 2024. En feil i budsjettet for 2024 til sammen med en tilbakeholden bruk av midler ble presentert som årsaker til en bedring i forhold til budsjett. Resultatregnskap 2024 ble vedtatt enstemmig.

- Budsjett 2025 ble presentert med grunnlag for de større postene og hvordan budsjettet er utarbeidet på grunnlag av dette. Spesielt fokus på store kostnadsøkninger for vintervedlikehold og samfunnet generelt. Inntekten fra velkontigenten er ikke økt siden 2020. Det ble kommentert fra salen/beboer at informasjonen og grunnlaget for budsjettet for 2025 burde vært bedre belyst i den skrevne årsrapporten. Men grunnlaget for budsjettet ble godt mottatt i muntlig form.

- Det ble tydelig tatt opp fra beboer at velkontigent og budsjett for 2025 ikke burde vedtas i et forslag men at dette burde være 2 separate forslag. Etter en kort diskusjon valgte styret å imøtekomme forslag/kommentar og 2 ulike forslag ble fremlagt. Et forslag for kontingent og 1 forslag for budsjett.

Styrets forslag og innstilling til driftsbudsjett og velkontigent for 2025

- Styrets forslag til budsjett for 2025 ble vedtatt enstemmig.

- Styrets forslag til å øke velkontigenten med 1500 for 2025 kr ble vedtatt enstemmig.

Innkomne forslag fra beboere ble presentert med styrets innstilling.

- Forslag om arbeidsgruppe karbonfangst på Klemetsrud. Styret er positive til frivillig innsats og interesse for området men har ikke mulighet til å instruere noen til å utføre en slik jobb. Styrets innstilling til at forslaget avvises slik det foreligger ble vedtatt enstemmig.

- Forslag om opprettelse av kommunikasjonskanal for Brenna Velforening. Styrets innstilling er at man har nettsider og epost kommunikasjon som offisielle kanaler men at andre varianter av sosiale medier og eller fora må drives på privat initiativ. Beboer kritiserte styrets arbeid med forslag og innstilling, det ble fremmet ønsket om at man gjorde en bedre jobb for å finne løsninger. Styret forslag til at vedtaket avvises slik det foreligger ble vedtatt 28 stemmer mot 1.

- Forslag om at kontrakten for vintervedlikehold revideres. Styrets innstiling er at dette forslag godtas som det foreligger. Spesielt da styret er av samme oppfatning og har startet med tilsvarende arbeid. Forslaget ble enstemmig vedtatt.

- Forslag om å ta brukt kunstgress dekke fra Mortensrud IL til bruk på lekeplassen mellom Pasoplia og Langretta. Styret innstilling til forslaget er at dette kan være ulovlig og vil potensielt kunne skape store kostnader for Brenna velforening å avhende frem i tid. Styrets forslag til at forslaget avvises som det foreligger ble enstemmig vedtatt.

Informasjon fra valgkomiteen og valg av styre for 2025.

- Valg. Bertil Gillberg fra valgkomiteen presentert sin innstilling.
  - Maria Sheikh gjenvalgt til varamedlem.
  - Danial Sheikh gjenvalgt til varamedlem.
  - Omar Samarai tok ikke gjenvalg og trer ut av styret.
  - Trine Dorg Johansen valgt inn som styremedlem for 2 år.

- Valgkomite.
  - Bertil Gilberg.
  - Eva Haus.
  - Christine Nuland

- Revisorer
  - Stein Løvdahl

- Lars Hansen

Referent: Ole Kvalheim/Styret for øvrig.

3.11.2025

Lothar Fritsch

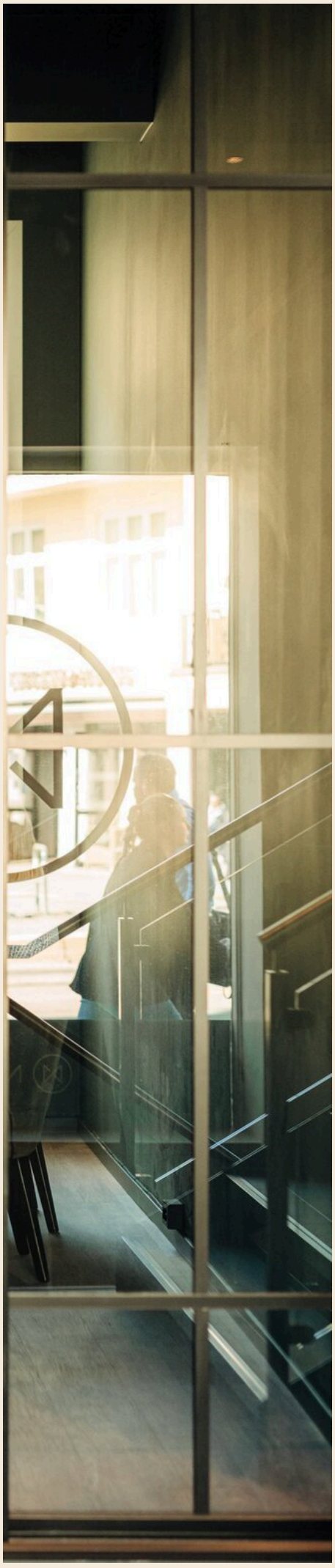
Bennedichte C. R. Olsen 10/11-2025

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

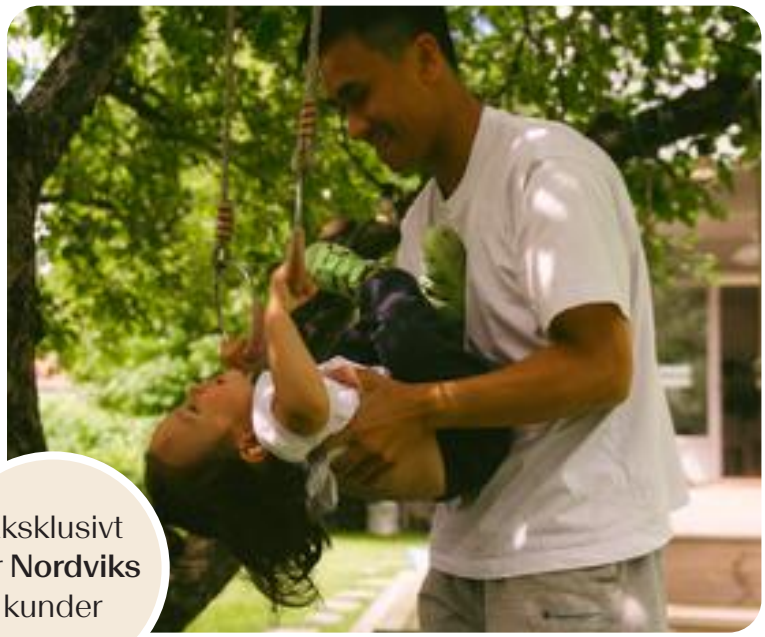


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0274/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brattlistubben 9 1279 OSLO
Matrikkel: Gnr 169, bnr 454 / Gnr 169, bnr 544 (ideell andel 2/318) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Thomas Ringsvold

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
t.ringsvold@nordvikbolig.no
971 99 374