

B9

BEKKELIVEIEN 9



Bekkeliveien 9

INNHOLD

6

Megler

7

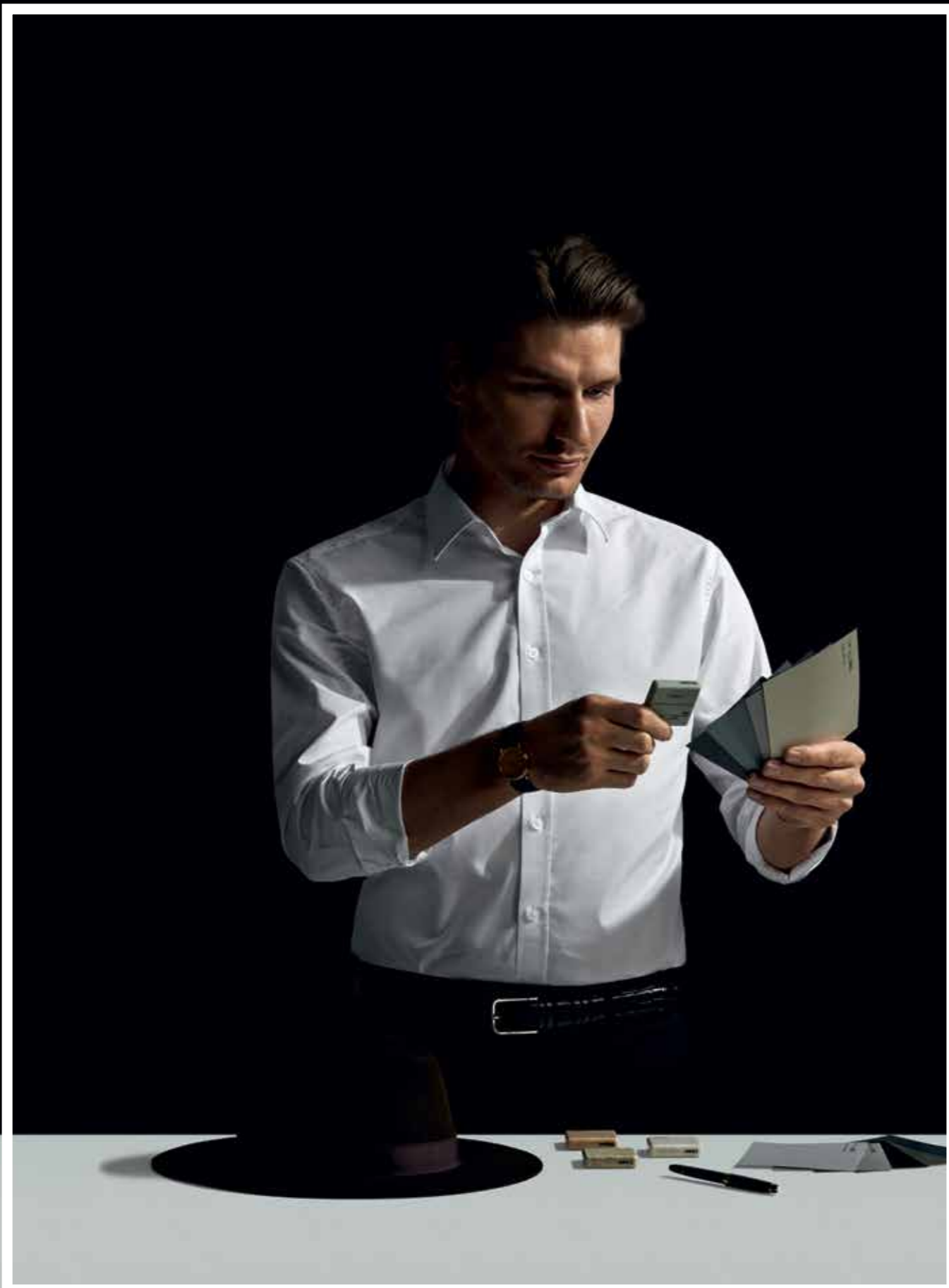
Boligen

95

Området

98

Dokumentasjon



ADVOKATEK

OSLO

MEGLER

Ståle Ask Helland

En perfekt kombinasjon av "Ordnung muss sein" og norsk konkurranseinstinkt er resultatet av Ståles tysk-norske opphav. Med en utdannelse fra Høgskolen i ryggen markerte han seg allerede i sitt første år som megler ved å sette salgsrekorder både lokalt og nasjonalt. Etter 5 år i PRIVATmegleren valgte han å bli en del av EklundOsloNewYork. Dette har gitt ham en unik og verdifull erfaring, som nå kommer Advokat Eks kunder tilgode. Ståle er godt likt og er svært opptatt av å sørge for god kommunikasjon med alle sine kunder.

Kontakt Ståle

Mobil: +47 958 64 003

E-post: sh@ek.no

Advokat Ek

Vi er et lite og svært dedikert meglerhus som kobler de mest attraktive eiendomsobjektene med de mest kresne kjøperne. Vi er spesialisert på eiendomssalg som fagområde, og er kjent for å oppnå høye priser. Vi har i over 20 år solgt mange av de dyreste boligene som er omsatt i Norge, og har gjennom dette etablert et meget stort nettverk som kommer våre kunder tilgode. Målsettingen er å yte personlig service, med diskresjon og høy grad av integritet. Som vår kunde nyter du godt av at vi kjenner mange mennesker og boligene deres, og at vi vet før de fleste hvilke boliger som er i markedet.



Boligen

Hyggelig familiebolig med 1,1 mål flat og solrik tomt på Smestad. Huset er ett av 12 tilsvarende hus som tilsammen utgjør Bekkelikroken. Eiendommen er opparbeidet og har flere solrike uteplasser. Blant annet skiferbelagt markterrasse utenfor inngangsparti, samt terrasse over garasje med tilgang fra stue. To garasjer hvorav en med lader for el-bil. Huset består av 4 soverom og 2 bad. Verdt å nevne av større oppgraderinger er nytt kjøkken i 2003, ny innmat i sikringskap i 2005, samt oppussing av ett bad i 2014. For at eiendommen skal komme opp på 2024 nivå må oppussing påregnes. Dog er det en hyggelig eiendom med stort potensial og en svært flott hage. Eiendommen er barnevennlig i tillegg til at det er kort vei til både barnehager og skoler, samt gangavstand til både t-bane, trikk og buss.







Plantegning

Totalt: SUM BRA 249 m², BRA-i 205 m², BRA-e 44 m². TBA 26 m².

Boligen:

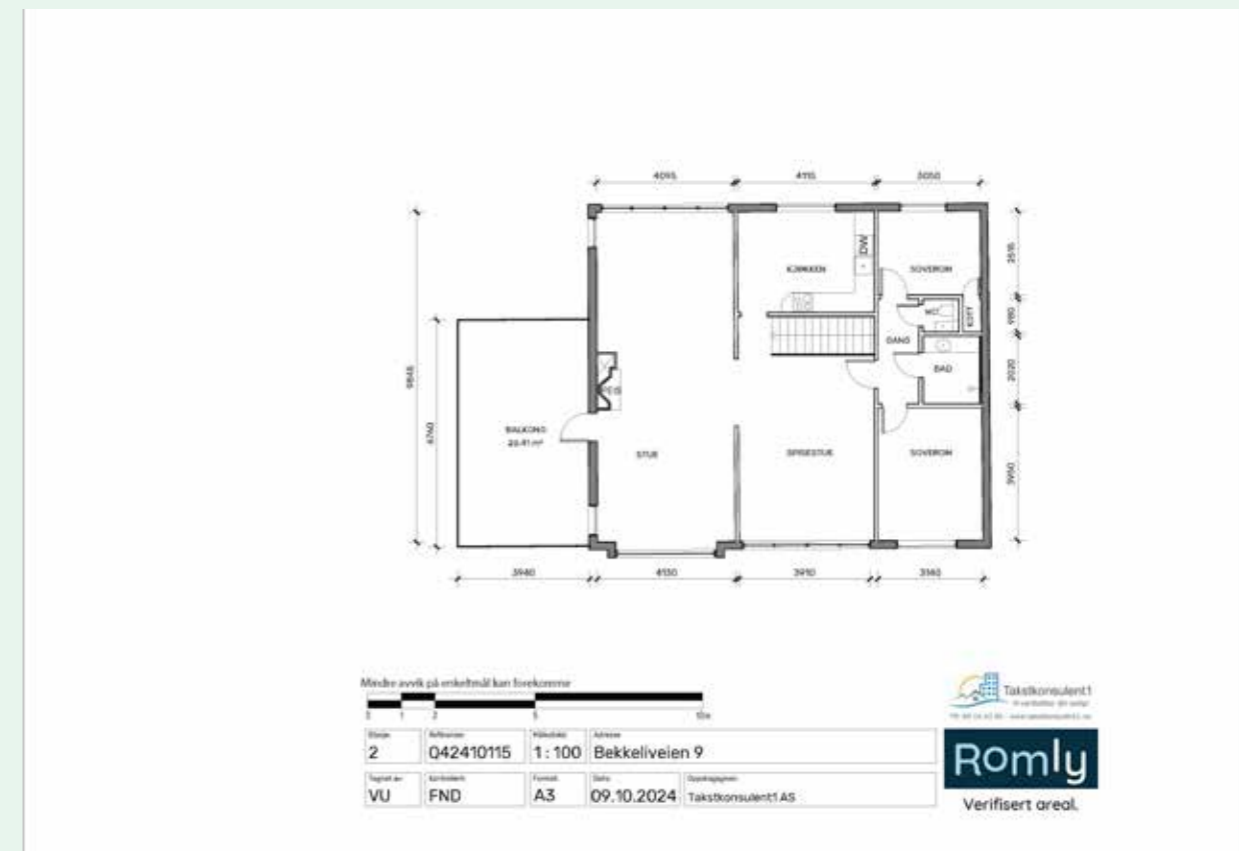
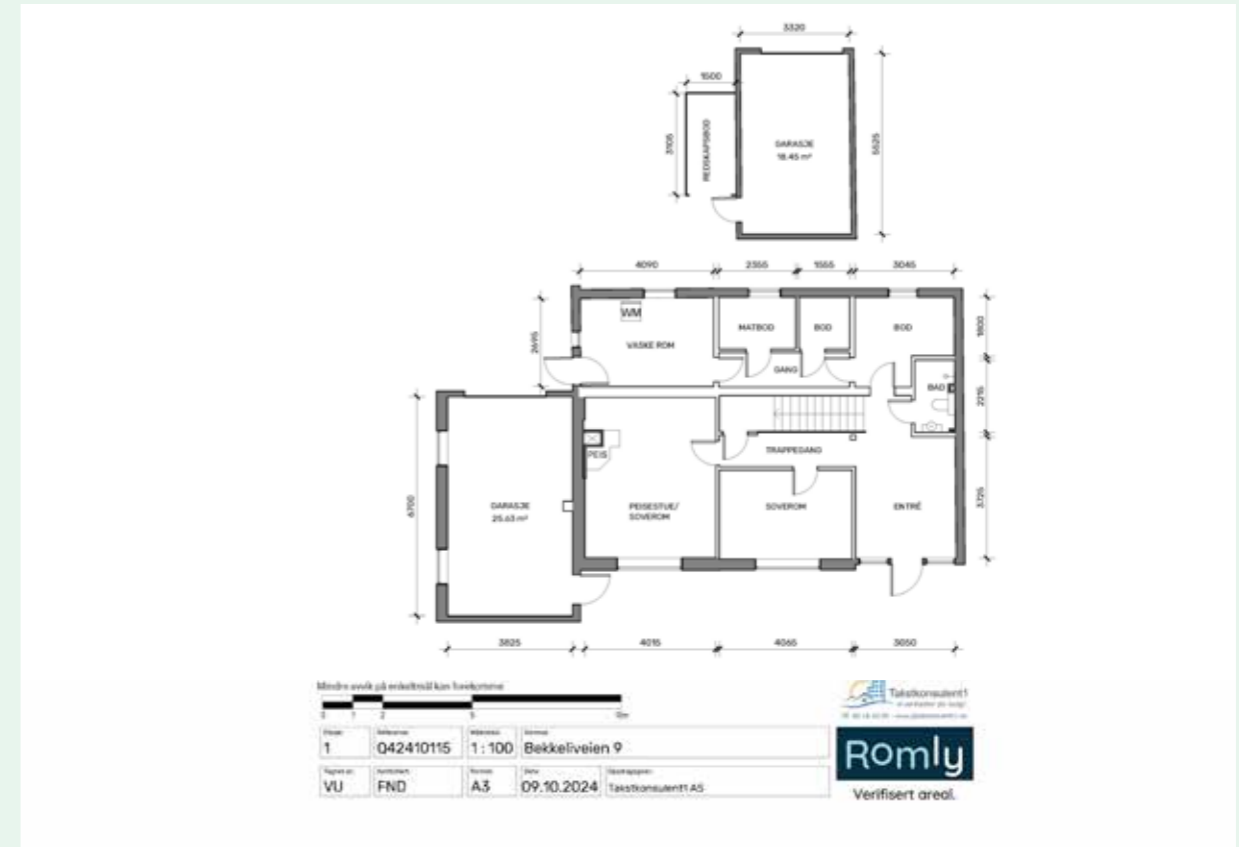
SUM BRA 231 m², BRA-i 205 m², BRA-e 26 m². TBA 26 m².

1. etasje: BRA 117 m², BRA-i 91 m², BRA-e 26 m² (garasje).

2. etasje: BRA 114 m², BRA-i 114 m². TBA 26 m².

Frittstående garasje:

SUM BRA 18 m², BRA-e 18 m².





Bekkeliveien 9

Beskrivelse

Boligens 1. etasje/sokkeletasje inneholder entré/hall med varmekabler hvor det er godt med plass til yttertøy og sko. To soverom hvorav ett brukes som kjellerstue. Pent bad som ble pusset opp i 2014. Godt med lagringsplass i flere boder, samt romslig og praktisk vaskerom med direkte utgang til gårdsplass utenfor garasje. Boligens 2. etasje/hovedetasje inneholder stor stue med plass til flere sittegrupper. Fra stue er det utgang til terrasse over garasje på 26 m². Separat spisekjøkken med direkte tilgang til romslig spisestue. Kjøkken fra Norema ble montert i 2003. To soverom hvorav ett brukes som kontor. Bad og separat wc.

Eiendommen er opparbeidet og har flere solrike uteplasser. Blant annet skiferbelagt markterrasse utenfor inngangsparti, samt terrasse over garasje med tilgang fra stue. To garasjer hvorav en med lader for el-bil. Huset består av 4 soverom og 2 bad. Verdt å nevne av større oppgraderinger er nytt kjøkken i 2003, ny innmat i sikringsskap i 2005, oppussing av ett bad i 2014, samt montert varmepumpe i 2023. For at eiendommen skal komme opp på 2024 nivå må oppussing påregnes. Dog er det en hyggelig eiendom med stort potensial og en svært flott hage. Eiendommen er barnevennlig i tillegg til at det er kort vei til både barnehager og skoler, samt gangavstand til både t-bane, trikk og buss. Du har her muligheten til å sikre deg en bolig med mye potensial og mange gode kvaliteter i en av Oslos attraktive villaområder.

Detaljer

- Bekkelikroken består av 12 kjedede eneboliger som ligger parvis to og to. Boligene er oppført i 1962 med hovedetasje og sokkeletasje.
- Flott opparbeidet hage, god atmosfære og bra planløsning.
- Sydvestvendt terrasse og markterrasse. Over 1,1 mål flat tomt. Generelt gode solforhold.
- Norema kjøkken fra 2003 med moderne hvitevarer som medfølger.
- 4 godkjente soverom og 2 bad.
- Praktisk vaskerom. Opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005.
- Moderne luft-til-luft varmepumpe fra 2023. Peis i begge etasjer som gir hyggelig og god varme.
- Store og mange vinduer gir svært godt med naturlig lys og en god romfølelse. Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1996.
- Godt med lagringsplass i diverse boder, garderober, samt to garasjer.
- To separate garasjer hvorav en med lader for el-bil.
- Velholdt eiendom men for at eiendommen skal komme opp på 2024 nivå må oppussing dog påregnes.
- Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport for boligen. Takstmann har anmerket 22 punkt med TG2 og 1 punkt med TG3. Flere av punktene er satt grunnet avvik i forhold til krav i dagens forskrift og av hensyn til alder og forventet brukstid. Se punktet "Diverse" for ytterligere informasjon. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg godt inn i vedlagte tilstandsrapport.

Verdt å nevne av større oppgraderinger:

- 1992: Etterisolert og kledd med ny trekledning.
- 1997: Skiftet vinduer og ytterdør.
- 1999: Lagt nytt taktekke.
- 2003: Montert nytt Norema kjøkken. Lagt nytt baderoms gulv på bad i 2. etasje. Pusset opp hall med fliser og gulvvarme.
- 2005: Skiftet innmat i sikringsskapet. Ny varmtvannsbereder på 200 liter.
- 2008: Hafslund gjennomførte kontroll av elektriske anlegg hvor en mindre feil ble rettet.
- 2013: Skiftet balkongdør.
- 2014: Pusset opp baderommet i 1. etasje.
- 2020: Olimb har foretatt rørfornyning med strømpeløsning på avløpsrør under vaskerommet.
- 2023: Satt inn ny luft til luft varmepumpe.

Innhold

Totalt: SUM BRA 249 m², BRA-i 205 m², BRA-e 44 m². TBA 26 m².

Boligen:

SUM BRA 231 m², BRA-i 205 m², BRA-e 26 m². TBA 26 m².

1. etasje: BRA 117 m², BRA-i 91 m², BRA-e 26 m².

2. etasje: BRA 114 m², BRA-i 114 m². TBA 26 m².

BRA-i består av:

1. etasje med hall, gang, bad, boder, vaskerom, soverom, og peisestue/soverom.

2. etasje med gang, bad, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, spisestue, og stue med utgang til takterrasse

BRA-e består av garasje

Frittstående garasje:

SUM BRA 18 m², BRA-e 18 m².

Beliggenhet

Svært attraktiv beliggenhet i et meget barnevennlig nabolag uten gjennomgangstrafikk på Smestad. Dette er en av Oslos attraktive villaområder. Gangavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Kort vei til Frognerparken, Skøyen og Majorstuen. Meget god offentlig kommunikasjon i området med T-bane, trikk, buss og tog. Alt av butikker, spisesteder og servicefasiliteter på Skøyen. Kort sagt en optimal beliggenhet i forhold til byens fasiliteter.

Diverse

- Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport for boligen. Takstmann har anmerket 22 punkt med TG2 og 1 punkt med TG3. Av de 22 TG2 punktene ligger 16 av punktene under "Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak" og 6 av punktene under "Avvik som kan kreve tiltak". For at eiendommen skal komme opp på 2024 nivå må oppussing påregnes. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg godt inn i vedlagte tilstandsrapport, samt selgers egenerklæringsskjema. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi interessenter å rådføre seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Takstmann skriver "Det er mindre avvik på at det er laget en gang inn fra entreen i 1. etasje og det er laget nye adkomstveier til soverom og peisestue/soverom. Dette anses som mindre ikke søknadspliktige tiltak."

- Det er tinglyst en rekke heftelser på eiendommen. Blant annet heftelse hva gjelder garasjer og veipålegg. Garasjer: På eiendommen som nå selges er det oppført dobbeltgarasje syd på eiendommen. Bekkelibakken 6 og Bekkelikroken 8 har tinglyst rett til disse garasjene. Nord på eiendommen er det oppført garasjerekke. Bekkelikroken 6 har tinglyst rett til den ene garasjen som ligger helt nordøst på eiendommen. Veipålegg: innebærer at kommunen kan gi eier pålegg om utvidelse av vei når den finner det nødvendig, og at eier har plikt til vederlagsfritt å avgi nødvendig veigrunn til kommunen. Alle heftelser ligger vedlagt. Konferer megler ved spørsmål.

- Stoppekran er felles med nabo.

- Tilbehør følger etter standardisert liste og normale regler. Alle hvitevarer på kjøkken medfølger handelen.

- TV/Internett er levert fra Altibox. Verisure leverer alarm. Abonnement for internett/strøm/forsikring/m.m. tegnes eventuelt av ny eier.

- Vi oppfordrer interessenter til å sette seg godt inn i alle papirer fra takstmann/egenerklæring/kommune/m.m., samt konferere med megler ved eventuelle spørsmål. Alle papirer følger vedlagt.



Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

3-24-0020

Eier

Bodil Gaarde Aarskog og Aage Pedersen Aarskog

Adresse:

Bekkeliveien 9, 0375 Oslo

Betegnelsen

Gnr. 4 bnr. 139 i Oslo kommune

Tomt

Eiet tomt på 1127 m².

Eierform

Selveier

Boligtype

Fremstår som kjedet enebolig, registrert som vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår

1962

Prisantydning

Kr. 15 900 000,-

Totalpris

15 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

397 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 15 900 000,-))

14 800,- (Boligkjøperforsikring Legal24 (valgfritt))

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

413 300,- (Omkostninger totalt)

16 313 300,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Kommunale avgifter

Kr 24 537,- for 2024. Se vedlagte opplysningsbrev fra Oslo Kommune.

Eiendomsskatt

Kr 11 432,- for 2024. Se vedlagte opplysningsbrev fra Oslo Kommune.

Skolekrets

Eiendommen sogner til Skøyen barneskole og Ris ungdomsskole.

Energimerke

Boligen har fått energimerke Gul G. Se vedlagte attest.

Byggemåte

Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med betong/porebetong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og dels kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget). For ytterligere opplysninger se vedlagte tilstandsrapport.

Oppvarming

Varmepumpe / Elektrisk / Ved

Strømforbruk

Strømforbruk på 23373 kWh i 2023 og cirka 21000 kwh hittil i 2024 ifølge selger.

Utleie

Tillatt til det formål rommet er godkjent til hos plan- og bygningsetaten. For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjenning iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Overtagelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse i ditt bud.



Offentlige forhold

Formuesverdi pr. 31.12.2022

Kr.3 773 599,- som primærbolig

Kr.11 919 838,- som sekundærbolig

Vei, vann og avløp

Offentlig med private stikkledninger.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattester og tilhørende tegninger følger vedlagt.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Regulering

Eiendommen er regulert til S-2864 Bolig. Reguleringsskart med bestemmelser ligger vedlagt. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Tinglyste heftelser

Følgende heftelser er tinglyst på eiendommen og vil ikke bli slettet:

21.07.1960 - 1960/8913-1/105 Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerdeplikt
BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING

07.10.1960 - 1960/12457-1/105 Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDNING KAN
IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

26.06.1961 - 1961/7914-1/105 Erklæring/avtale BESTEMMELSE OM TRAFOSTASJON/KIOSK

13.02.1962 - 1962/1843-1/105 Erklæring/avtale Bestemmelse om gjerdeplikt Bestemmelse
om vann/kloakkledning KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

13.02.1962 - 1962/1845-1/105 Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om vann/kloakkledning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

13.02.1962 - 1962/1846-1/105 Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om vann/kloakkledning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

13.02.1962 - 1962/1847-1/105 Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om vann/kloakkledning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

13.02.1962 - 1962/1848-1/105 Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om vann/kloakkledning
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

28.02.1964 - 1964/2726-1/105 Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerdeplikt

25.11.1965 - 1965/16740-1/105 Best om garasje/parkering KAN IKKE SLETTES UTEN
SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

13.02.1966 - 1966/1844-1/105 Erklæring/avtale Bestemmelse om gjerdeplikt Bestemmelse
om vann/kloakkledning KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN

19.07.1990 - 1990/43832-1/105 Erklæring/avtale rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:4 Bnr:146
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:4 Bnr:150 Bestemmelse om adkomstrett og bruksrett til
garasjeplass på d.e.. Kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.
Overført fra: 0301-4/284

Alle heftelser ligger vedlagt. Se også punkt "Diverse".





Diverse rammebetingelser for handelen

Lovvalg

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivning

Budgivere må fremlegge gyldig legitimasjon. Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt gjerne "Gi bud"-knappen i våre annonser eller på vår hjemmeside www.ek.no for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inklusive omkostninger betales innen overtakelse.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæring før det inngis bud på eiendommen.

Meglere sikkerhetsstillelse og forsikring

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer dukker opp?

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen dekker dine og eventuelt idømte saksomkostninger. Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøte og koster mellom 6 300,- og 14 800,- avhengig av boligtype. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Hvitvaskingsreglement

Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskings-loven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

Meglere vederlag

Advokat Ek godtgjøres i form av provisjon på «no cure no pay» basis». I tillegg har Advokat Ek, i motsetning til andre meglere, en vesentlig del av salgskostnadene inkludert i provisjonen (tilrettelegging/garantiforsikringspremie/overtagelse/ m.m.). Provisjonssatsen vil kunne variere ut fra kompleksiteten på oppdraget, boligens verdi og salgsmåten. For dette oppdraget er det avtalt provisjon på 1,5 % av salgssum. I tillegg beregnes kr 3 000,- pr. avholdt visning utover 2 stykk. Videre skal selger betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er pr. d.d. stipulert til kr 117 630,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket påløpte utlegg, samt visningshonorar.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 26. juni 1992 nr 87.























To flotte blyglassvinduer i stue.













Separat wc.







Bad i 1. etasje ble pusset opp
i 2014.



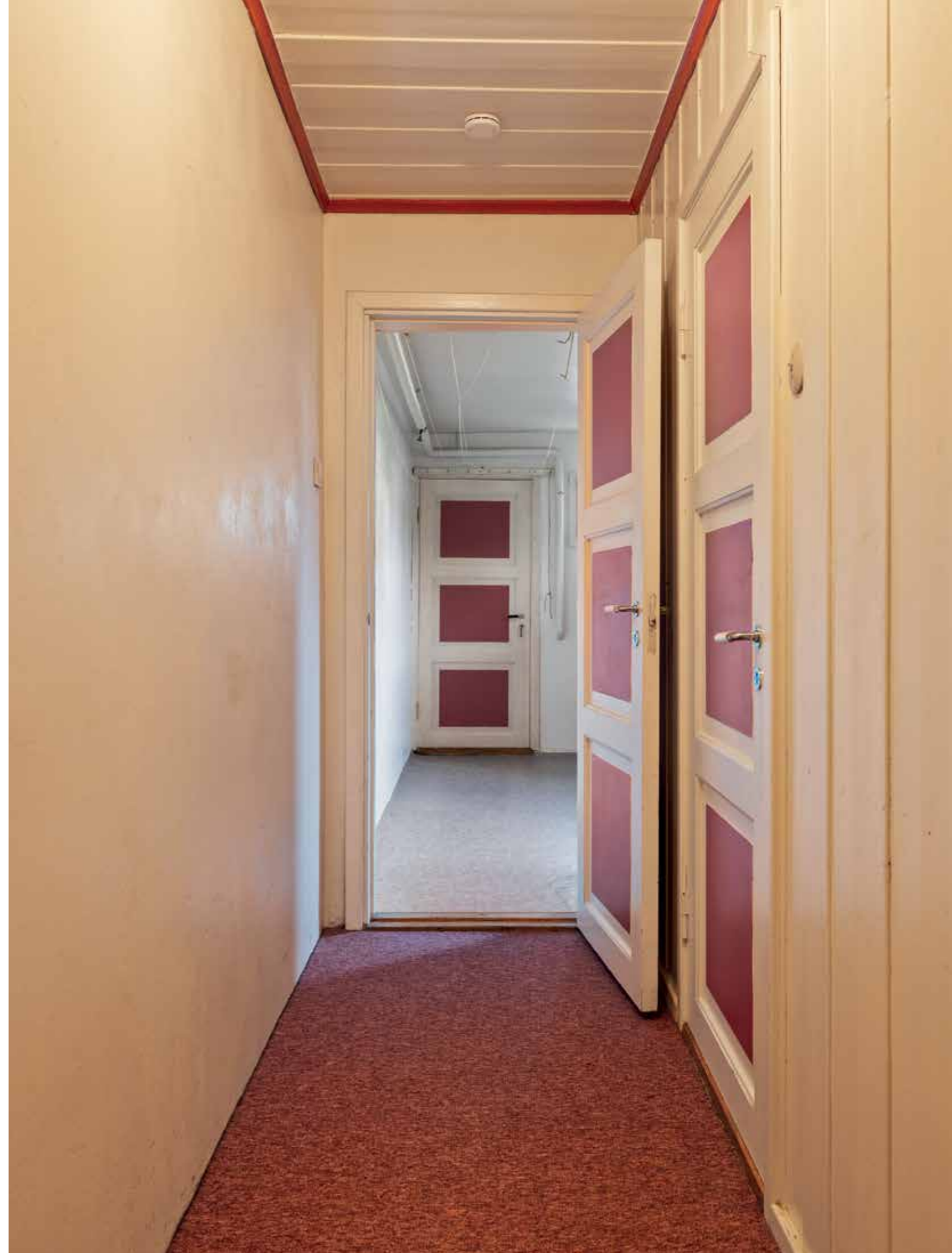
Bad i 1. etasje ble pusset opp
i 2014.



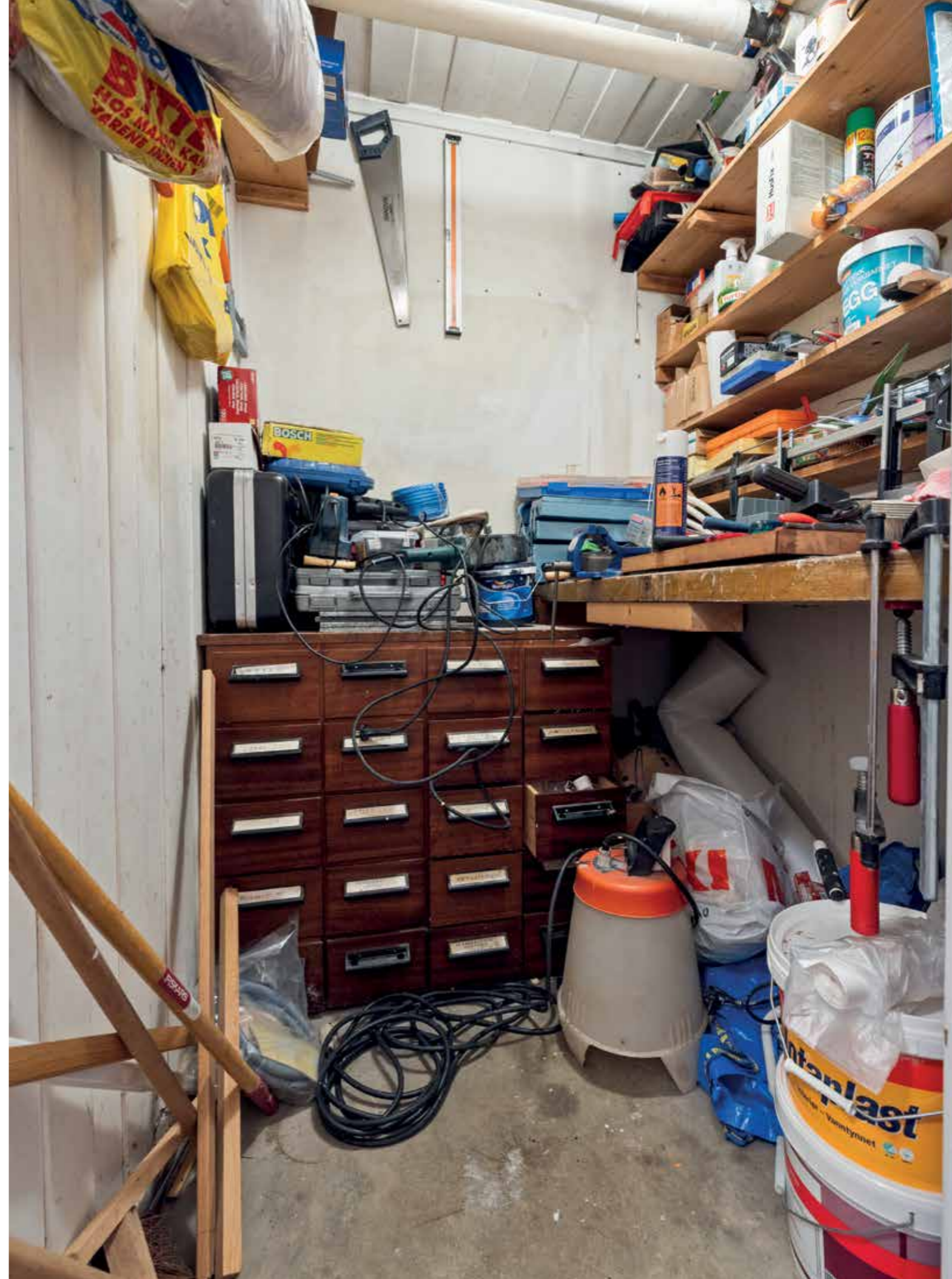




Godt med lagringsplass i boligen.



Blant annet snekkerbod
og flere lagringsboder.













Selgers sommerbilder.
Svært frodig hage.









9



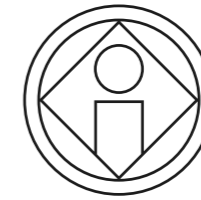




Området

Svært attraktiv beliggenhet i et meget barnevennlig nabolag uten gjennomgangstrafikk på Smestad. Dette er en av Oslos attraktive villaområder. Gangavstand til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Kort vei til Frognerparken, Skøyen og Majorstuen. Meget god offentlig kommunikasjon i området med T-bane, trikk, buss og tog. Alt av butikker, spisesteder og servicefasiliteter på Skøyen. Kort sagt en optimal beliggenhet i forhold til byens fasiliteter.





Informasjon & vedlegg



Nabolag

Nabolagsprofil

Bekkeliveien 9 - Nabolaget Heggeli søndre/Nordre Skøyen - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Hoff terrasse Linje 40	10 min	0.7 km
Borgen Linje 1, 2, 3, 5	12 min	1 km
Skøyen Linje 13	14 min	1.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min	1.3 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	17 min	1.3 km

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 604 elever, 33 klasser	9 min	0.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 673 elever, 40 klasser	14 min	1 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	6 min	2.3 km
Ris skole (8-10 kl.) 730 elever, 52 klasser	6 min	2.9 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 703 elever, 46 klasser	9 min	3.5 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	26 min	2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min	3 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100



Opplevd trygghet

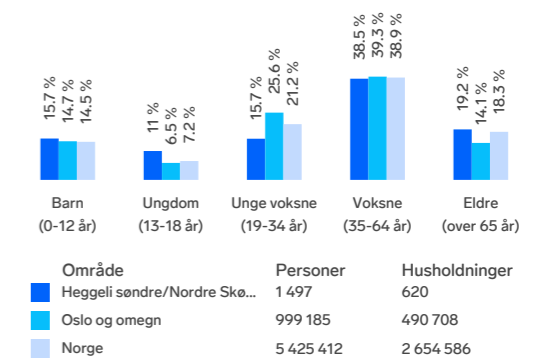
Veldig trygt 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nedre Silkestrå barnehage (1-5 år) 18 barn	7 min	0.5 km
Skøyen Terrasse barnehage (1-5 år) 41 barn	9 min	0.7 km
Nordjordet barnehage (1-5 år) 56 barn	11 min	0.8 km




Dagligvare

Nærbutikken Skøyen PostNord, søndagsåpent	10 min	0.7 km
Kiwi Hoffsvieien	11 min	




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Tog/t-bane
-  3. Sykkel

 **Gateparkering**
Lett 95/100

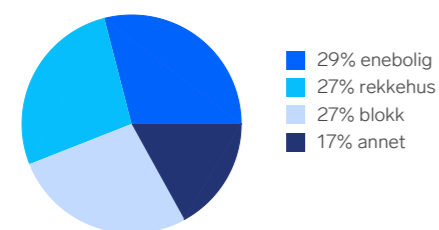
 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

Sport

-  Øvre silkestrå 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  Smestad skole 11 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.9 km
-  SATS Hoff 14 min 
-  SATS Sjølyst 25 min 

Boligmasse



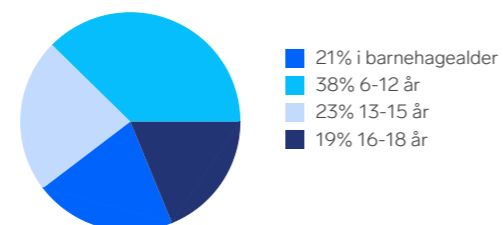
«Trives godt her. Sentralt. Lett tilgang til Oslo Sentrum samtidig som Frognerparken er like i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent

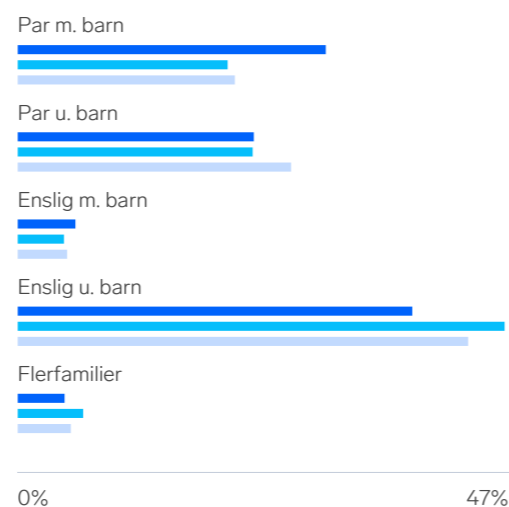
Varer/Tjenester

-  Møllhausen Torg 13 min 
-  Apotek 1 Skøyen 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



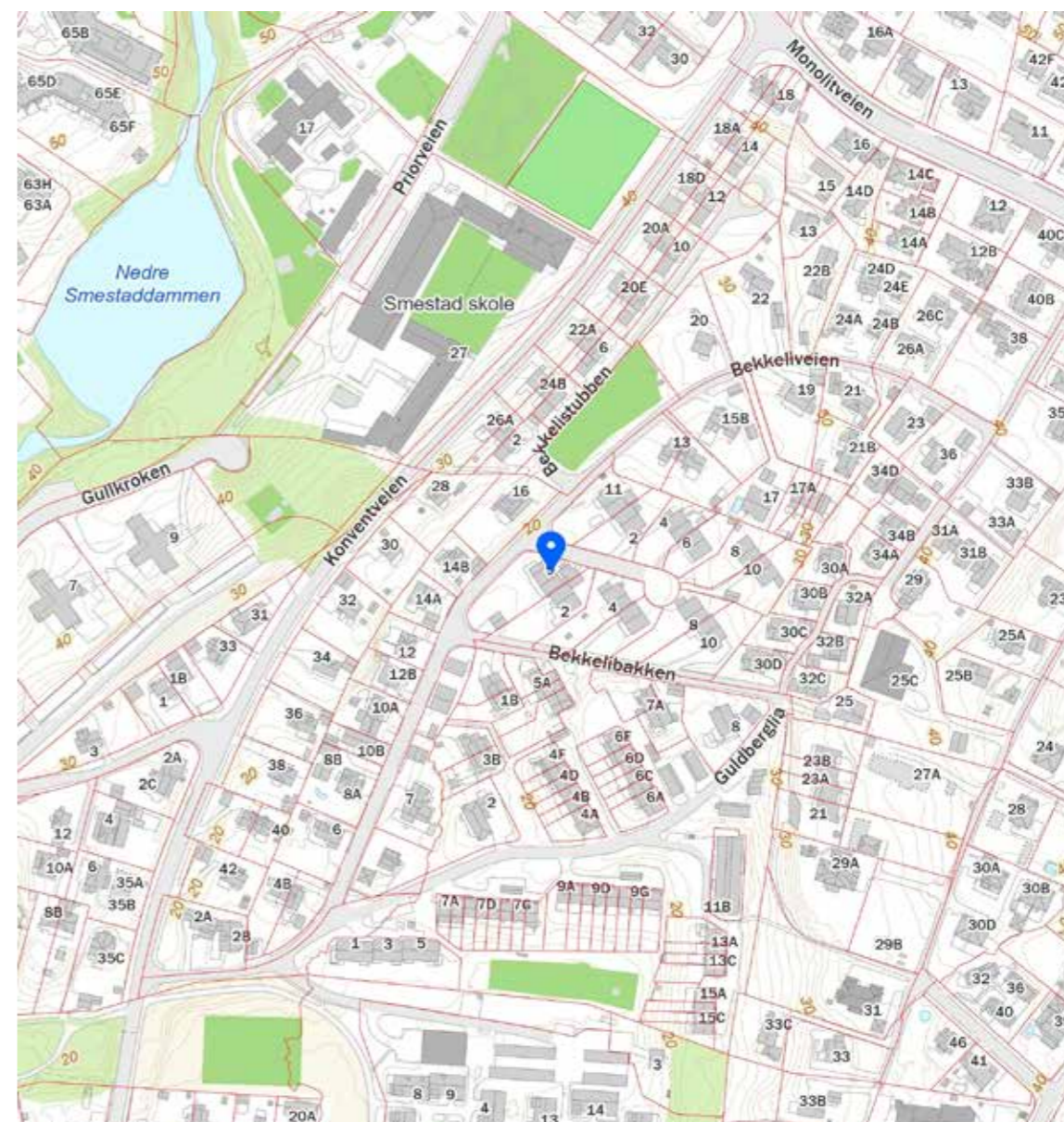
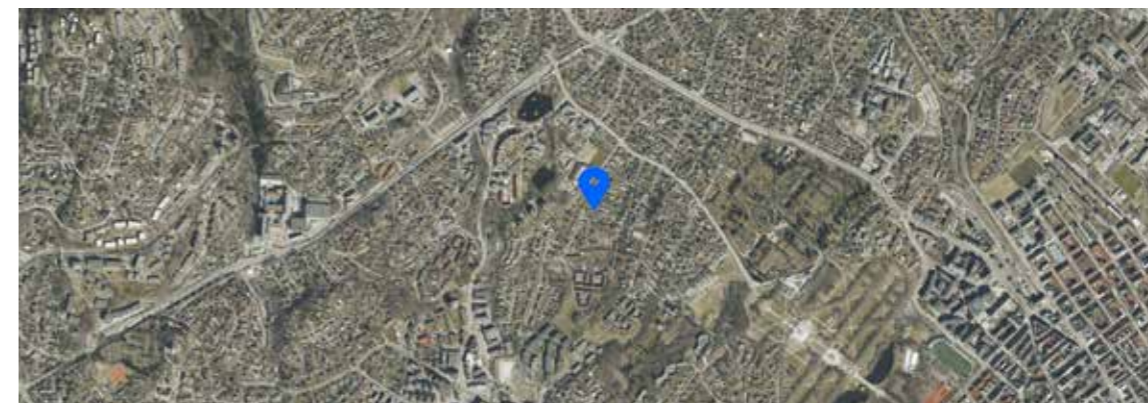
Familiesammensetning



- Heggeli søndre/Nordre Skøyen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Tilstandsrapport



- Halvpart av tomannsbolig
- Bekkeliveien 9, 0375 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 4, bnr. 139

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 03.10.2024 Rapportdato: 23.10.2024 Oppdragsnr.: 13350-2745 Referansenummer: EY1177

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Bygglånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1962. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 1991 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

1997/98:
- Skiftet vinduer og ytterdør.

1999:
- Lagt nytt taktekke.

2003:
- Montert nytt Norema kjøkken.
- Lagt nytt baderomsgulv på bad i 2. etasje, opplyses å være utført av Meisingset VVS.
- Pusset opp hall med fliser og gulvvarme.

2005:
- Skiftet innmat i sikringskapet.

2013:
- Skiftet balkongdør.

2014:
- Pusset opp baderommet i 1. etasje, utført av Meisingset VVS.

2020:
- Olimb har foretatt rørfornyning med strømpeløsning på avløpsrør under vaskerommet.

2023:
- Satt inn ny luft til luft varmepumpe.

Opplysninger vedr. oppgraderinger gitt av eier på befaringsdagen.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takterrasse med tilfarer av tre på ca. 26 m². Rekkverk av trekonstruksjoner med liggende spiler. Markise over deler av terrassen.

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med betong/porebetong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og dels kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, teknet med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

- Eier opplyser at det har blitt etterisolert og kledd med ny trekledning etter overtakelse i 1991.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

2. etasje: Himlinger med panel og malt panel. Vegger med malt tapet og malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,5 m.

1. etasje: Himlinger med malt panel, panel og takess e.l. Vegger med panel, malt panel og malte plater. Gulv med granittfliser m/gulvvarme, teppe og heltre. Takhøyden ble målt i peisstue/soverom til 2,3 m.

- Det registreres stedvis knirk i 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med skyvedør. Naturlig ventilering.

Bad: Himling med panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghegt klosett og dusjhjørne med kabinettdør.

Vaskerom: Himling med malte overflater. Vegger med malte overflater. Gulv med vinylbelegg. Innredet med vaskesum. Opplegg for vaskemaskin. 200 liters varmtvannsbereder, prod. 2005. Stoppekran er felles med nabo.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert koketopp, micro og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Wc-rom: Himling med panel. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser. Innredet med vegghegt klosett og servant. Naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Elektrisk oppvarming. Vedfyring. Luft til luft varmepumpe, ny i 2023

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

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

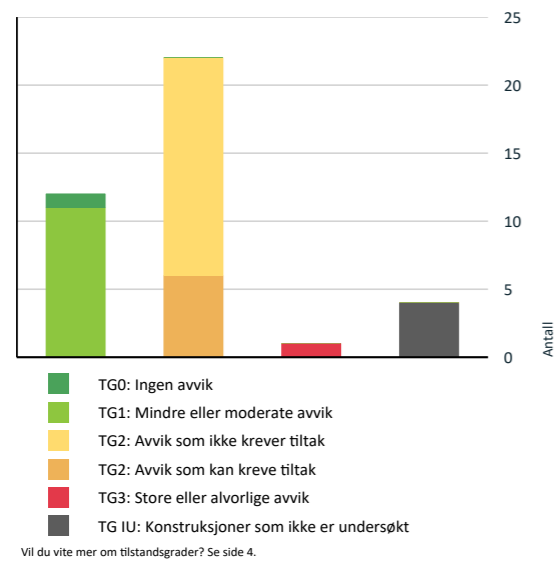
Det er mindre avvik på at det er laget en gang inn fra entreen i 1. etasje og det er laget nye adkomstveier til soverom og peisstue/soverom. Dette anses som mindre ikke søknadspliktige tiltak.

Garasje

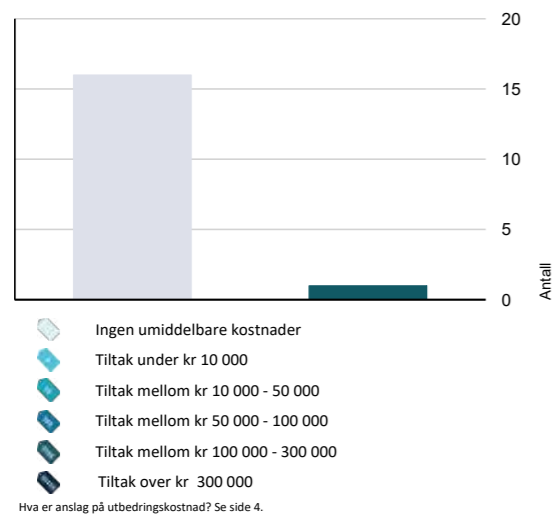
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG

Byggeår 1962	Kommentar Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.
------------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

Årstall: 1999 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Taket er kun vurdert utfra alder da det ikke var mulig å besiktige taktekket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med Siporex/porebetong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pussede overflater og liggende kledning.

- Eier opplyser at det har blitt etterisolert og lagt ny bordkledning etter overtakelse.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvise sprekkeformasjoner i forblending/utvendig puss.

Det er gjort vedlikeholdsarbeider på fasaden, men sprekker/riss kommer tilbake i fasadene. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen. Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregnelig med jevnlig vedlikehold av fasader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform. Undertak av panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det har tidligere vært lekkasjer i taktekket, dette opplyses å være utbedret fortløpende. Isolasjonen ligger uten papp, dette begrenser isolasjonseffekten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Loftet/takkonstruksjon anbefales kontrollert hver vår og høst for å sikre at det ikke er aktive lekkasjer. Det bør legges papp over isolasjon for å hindre at det kommer luft inn i isolasjonen..

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1996. Fargede blyglassvinduer med bilde.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskiftning av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Entrédør med glassfelt. Tett ytterdør fra vaskerom. Balkongdør i 2. etasje med 2-lags isolerglass, prod. 2013.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse med tilfarer av tre på ca. 26 m². Rekkverk av trekonstruksjoner med liggende spiler. Markise over deler av terrassen.

Andre utvendige forhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig bygget i 1962. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med betong/porebetong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig pusset og dels kledd med liggende kledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg (ikke besiktiget).

INNVEDIG

Tilstandsrapport

Overflater

2. etasje: Himlinger med panel og malt panel. Vegger med malt tapet og malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,5 m.

1. etasje: Himlinger med malt panel, panel og takess e.l. Vegger med panel, malt panel og malte plater. Gulv med granittfliser m/gulvvarme, teppe og heltre. Takhøyden ble målt i peisstue/soverom til 2,3 m.

- Det registreres stedvis knirk i 2. etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt i stuen og soverommene.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe og ildsted

Elementpipe. Åpen peis i stuen i 2. etasje. Murt peisinnstas i peisstue/soverom i 1. etasje. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

Kryp Kjeller

Kryp kjeller under trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Noe begrenset ventilering av kryperommet. Det er lagt noe plast over deler av grunnen som er bra. Det er noe misfarging i panelen i stubbloft, dette anses som normalt.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det bør vurderes flere ventilert i grunnmuren. Det bør legges plast over hele for å sikre at det ikke kondenserer opp i konstruksjonen. Kryp kjelleren bør kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Tretrapp mellom etasjene. Tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Formpressede innerdører med 3-speil. Innerdør med glassfelt fra gang til spisestue.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Vedfyring. Luft til luft varmepumpe, ny i 2023.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og dusjhjørne med kabinettør.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med panel. Vegger med fliser.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke dokumentasjon på arbeider, eier opplyser at arbeidet ble utført av Meisingset VVS i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjveggen er tett ned mot gulvet. Det vil medføre at en eventuell lekkasje fra klosett e.l. ikke vil kunne gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke dokumentert bruk av membran eller verifisert alder på membran/tettesjikt. Dette gjør at det ikke kan settes bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett og dusjhjørne med kabinettør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med skyvedør. Naturlig ventilering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med panel. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Vegger med udokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Det er målt minimum 25mm høydeforskjell til sluk fra dørterskel.

Årstall: 2003 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med skyvedør.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Himling med malte overflater. Vegger med malte overflater. Gulv med vinylbelegg. Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. 200 liters varmtvannsbereider, prod. 2005. Stoppekran er felles med nabo.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskekjelleren er i daglig bruk. Det er heller ingen direkte vannpåkjenning i rommet dette i sammenheng med rommets beliggenhet gjør at det er lite skadepotensiale ved en evt. lekkasje. Tettesjikt er ikke tilfredsstillende utført sett mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integriert koketopp, micro og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator over kokeplass.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling med panel. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og servant. Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TSG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av sement, støpejern og plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eier opplyser at Olimb gjennomførte en strømpeløsning i avløpsrørene etter et brudd på avløpsrøret i 2020.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TSG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TSG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TSG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannsbereider, prod. 2005.

Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Dette er ikke et krav som inntreffer før ved en eventuell utskifting av varmtvannsbereideren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TSG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ny innmat i sikringskap med automatsikringer med jordfeilbryter rundt 2005, samt varmekabler i entré rundt 2003, opplyser eier.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltid med et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Eier opplyser at det ble utført en EL-kontroll i 2008 år siden, hvor det da kun blir påpekt en ledning som skulle skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TSG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

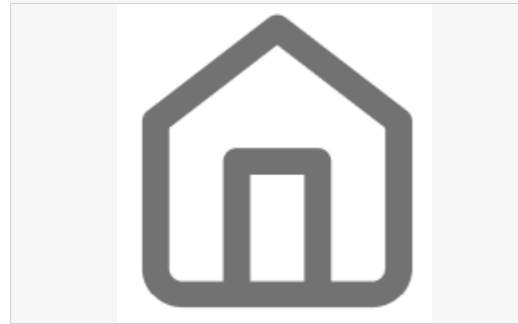
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det antas at byggegrunnen er av fjell. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1964

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Kommunal info

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
2. etasje	114			114	26
1. etasje	91	26		117	
SUM	205	26			26
SUM BRA	231				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, bad, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, spisestue, og stue med utgang til takterrasse		
1. etasje	Hall, gang, bad, bod, vaskerom, soverom, og peisstue/soverom.	Garasje	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er mindre avvik på at det er laget en gang inn fra entreen i 1. etasje og det er laget nye adkomstveier til soverom og peisstue/soverom. Dette anses som mindre ikke søknadspliktige tiltak.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		18		18	

SUM	18
SUM BRA	18

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av tomannsbolig	189	42
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.10.2024	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Aage Pedersen Aarskog	Kunde
	Bodil Gaarde Aarskog	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	4	139		0	1127.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bekkeliveien 9, 0375 Oslo

Hjemmelshaver

Aage Pedersen Aarskog og Bodil Gaarde Aarskog

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf-53				
Kommentar				
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Arealmåling			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt innviden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, uforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EY1177>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Bekkeliveien 9, 0375 Oslo

30 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bekkeliveien 9	Bekkeliveien 9	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden kjøp i desember 1991.

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Aarskog, Bodil Gaarde

Medselger

Aarskog, Aage Pedersen

Forbehold



Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Skade på baderomsgulv i 2. etasje etter utleie i 2001. La nytt baderomsgulv på dette badet i 2003. Utført av Meisingset VVS.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2003

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skade på baderomsgulv i 2. etasje etter utleie i 2001. La nytt baderomsgulv på dette badet i 2003. Utført av Meisingset VVS.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Meisingset VVS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2014

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pusset opp hele badet i underetasje og toalettrom i 2. etasje. Utført av Meisingset VVS.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utført av Meisingset VVS.

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

Side 2



2023

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pusset opp vaskerom i kjeller. Arbeider utført av Juri Leiten via MittAnbud.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Juri Leiten via MittAnbud

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Rundt 1999 var det en mindre vannlekkasje fra tak der boligene møtes. Ble da lagt ny takpapp og nye beslag på hele taket. Etter 3-4 år oppstod en ny mindre lekkasje. Blikkenslager la da nytt beslag mot nabo og etter dette har taket vært tett.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

1999

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet alle vinduer og ytterdør rundt 97/98. Nytt takk rundt 99 (ref. punkt over). La også nytt tak på garasjene i 99. Arbeider gjort av Byggmester Knud Jensen.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Knud Jensen

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

Side 3



7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2003

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Diverser arbeider i forbindelse med nytt kjøkken i 2003. Norema hadde egne elektriker og rørlegger.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Norema

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2005

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny innmat i sikringsskap med automatsikringer med jordfeilbryter rundt 2005, samt varmekabler i entré rundt 2003. Huske ikke eksakt navn, mener de het Oslo Elektrikerservice eller noe.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oslo Elektrikerservice eller noe

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

Side 4



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2020

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rundt 2020 ble det brudd på avløpsrør. Måtte pigge opp og utbedre brudd under vaskerom i kjeller. La da ny strøpe i røret. Husker ikke firmanavn, men spesialister på avløpsrør, holder til på Mosseveien.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faglært, husker ikke navn.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert ny Toshiba varmepumpe i 2023. Best i test utgave. Enkon varmepumper Oslo AS.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Enkon varmepumper Oslo AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 5



Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Mindre sprekk i stuevegg på sydvestre hjørne i 2. etasje.

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspålyktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Årstall

1996

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Side 6



På 90 tallet tok vi deler av boden under trappen og inkluderte den i kjellerstuen, snakk om 3-4 kvm.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspålyktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94106310

Side 7

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Aarskog, Aage Pedersen	2024-09-30	Aarskog, Bodil Gaarde	2024-09-30

Identification	Identification
 Aarskog, Aage Pedersen	 Aarskog, Bodil Gaarde



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Aarskog, Aage Pedersen	30/09-2024	BANKID
Aarskog, Bodil Gaarde	11:09:42	BANKID
	30/09-2024	
	11:03:04	

Navn og adresse
AARSKOG AAGE PEDERSEN
BEKKELIVEIEN 9
0374 OSLO

Anleggs-
/Virksomhetsnr.
015220009 001

Saksnr.
477081

Dato
08.12.2008

Anleggsadresse
BEKKELIVEIEN 0009
0375 OSLO

Type
B

Kontroll av elektriske anlegg:

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Det lokale elektrisitetstilsyn (DLE) plikter å føre tilsyn med elektriske anlegg og med at vedtak blir etterkommet. Det henvises her til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) §§ 7 og 9, samt forvaltningslovens §§ 15 og 16 som omhandler retten til forhåndsvarsel og til å ha vitne tilstede under kontrollen.

Kontroll av elektriske anlegg

Utførelse, vedlikehold og drift av elektriske anlegg er underlagt offentlig kontroll og tilsyn. Formålet med kontrollen er å forebygge skade på liv og eiendom.

Tilbakemelding om påviste feil/mangler påpekt i tilsynsrapport av 12.06.2008 med saksnr: 477081.

Vi har mottatt tilbakemelding om påviste feil/mangler.

Vi finner utførte utbedringer tilfredsstillende, og tilsynsrapporten er registret som rettet.

Vennlig hilsen
Hafslund Elsikkerhet AS

Erik Lee Berentsen
Elsikkerhetsingeniør

Postadresse
Hafslund Nett AS
0247 0247

Hovedkontor
Drammensveien 144,
Skøyen
0247 OSLO

Internett
www.hafslund.no
firmapost@hafslund.no

Telefon
22 43 58 00
Telefaks
23 01 43 60

Bankkonto
7056.06.52407
Foretaksregisteret
NO 980 489 698 MVA

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

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.



Utskriftsdato: 30.09.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-4/139	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 24 536,82
Eiendomsadresse:	Bekkeliveien 9 0375 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 11 432,00
Fakturamottaker:	Aarskog Bodil Gaarde Bekkeliveien 9 0375 OSLO		
Eiernavn:	Aarskog Aage Pedersen	Totalt	NOK 35 968,82

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	4	9 005,55	0,00	24090001001589018	11262931	19.09.2024	25.10.2024
Totalt å betale			9 005,55					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Hvis det er restanse for tidligere år, vil det ha påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger.
Ta kontakt med Innkrevningsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	11 432,00
Feie- og tilsynsgebyr	272,00
Renovasjonsgebyr	9 766,58
Vann- og avløpsgebyr	14 498,24
Totale avgifter	35 968,82

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Skatteetaten

Dato
30.09.2024

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

STÅLE ASK HELLAND
KROKUSVEIEN 15 H0101
0875 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 4 Bnr 139 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Bekkeliveien 9, 0375 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 3 773 599
Som sekundærbolig: kr 11 919 838

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Ståle Helland
BEKKELIVEIEN 9

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86499286
8085076

Vår ref (Saksnr):

Dato: 30.09.2024
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.4 BNR. 139

Vi viser til bestilling av 20240930 for BEKKELIVEIEN 9.

GNR. 4 BNR. 139

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1960.

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

1127 m²

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

Målestokk= 1 : 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

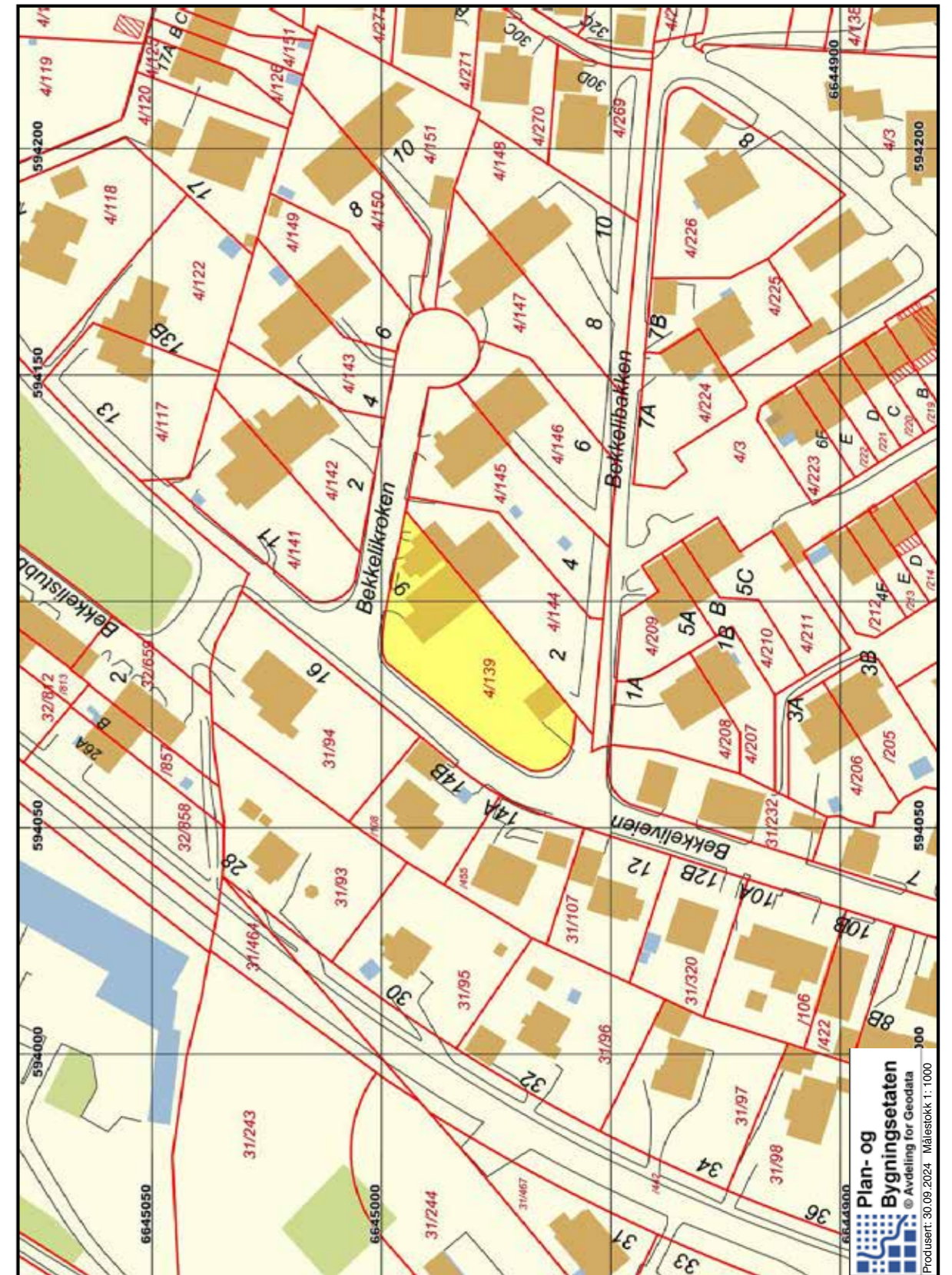


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahlø 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

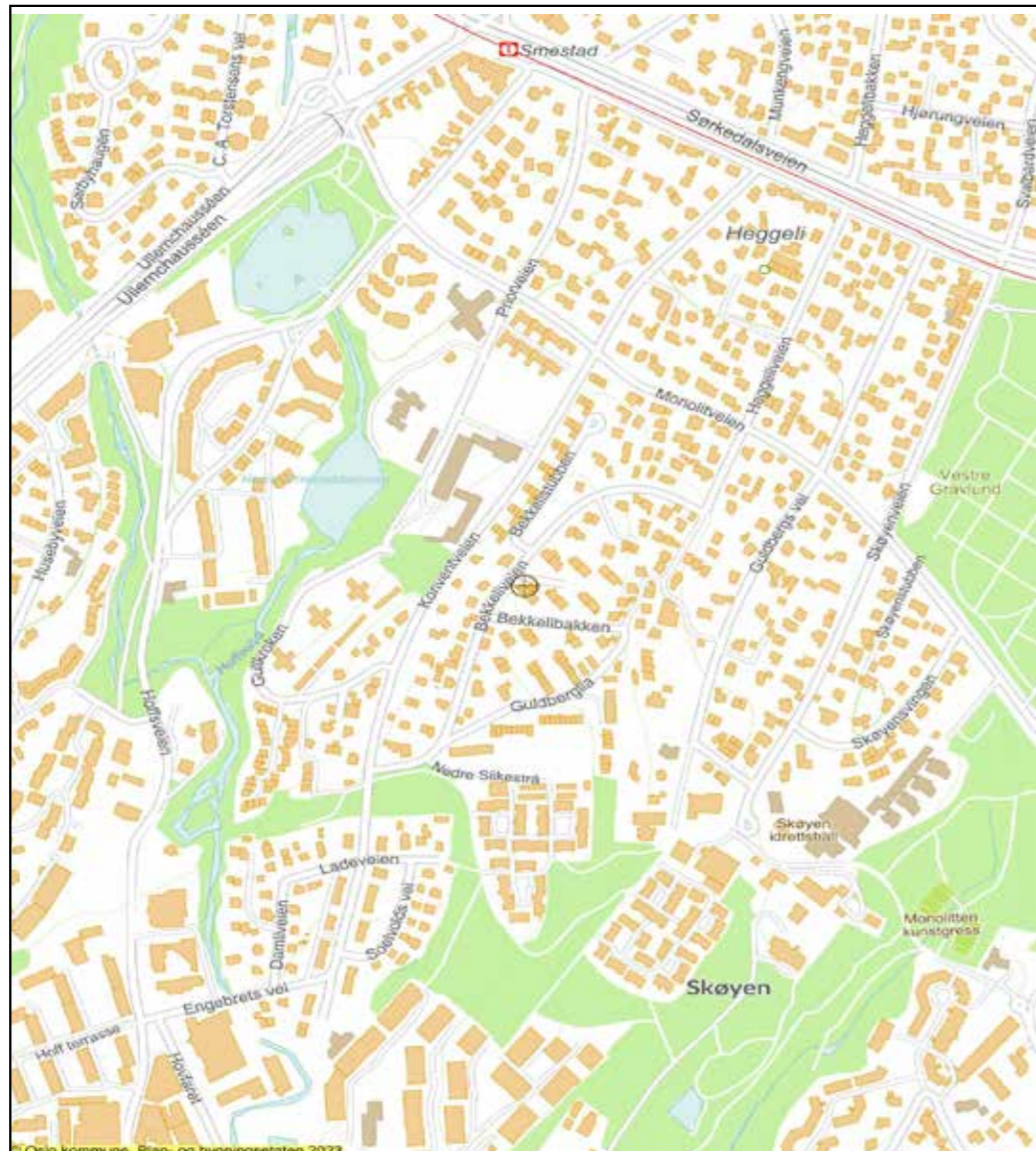
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oversiktskart

Adr.: Bekkeliveien 9
Gnr bnr : 4 / 139

Bydel : ULLERN
Skolekrets (2020/2021): Skøyen



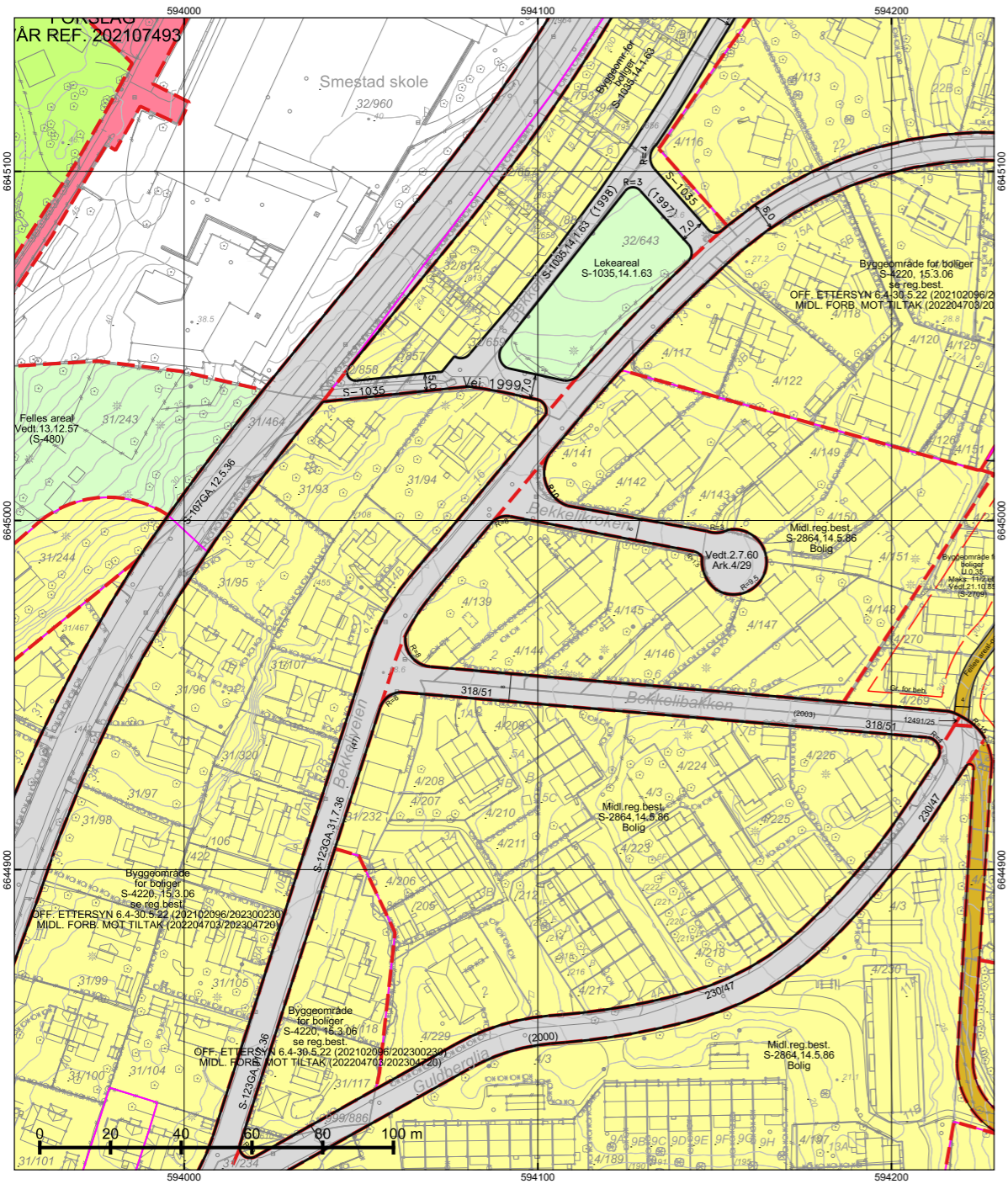
Dato: 30.09.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

- | | | | |
|------------|-------------------|--------------|-------------------|
| — Jernbane | - - - Markagrense | ■ Bolig | ■ Off. friområde |
| — T-bane | — Vei | ■ Andre bygg | ⊕ Adresse/eiendom |



Bekkeliveien 9 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 30.09.2024



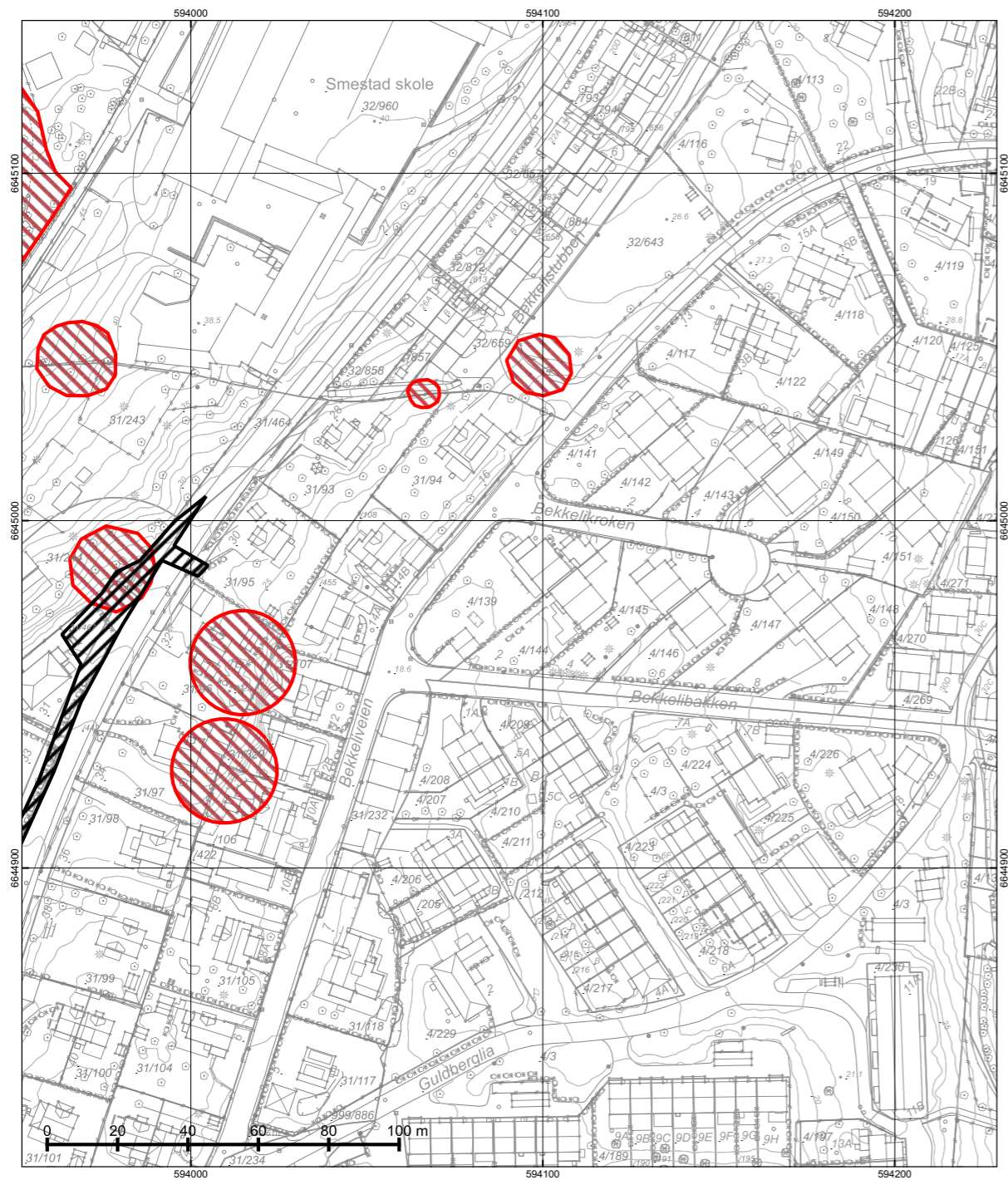


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 30.09.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtaksark er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 135036/ 86499286 Deres ref.: 41688/ WM243 2 3000055</p>	
	Gnr/Bnr: 4/139		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 72 - Felles lekeareal
 - 73 - Felles gangareal
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 162 - Skole m.tilh.anlegg
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-
- 70 - Felles avkjørsel
 - 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 - 913 - Formålgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - Formålgrense
-
- Foreløpig plan
 - Plangrense (gammel lov)
 - Grense for bebyggelse
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
-
- Inn-/utkjøring



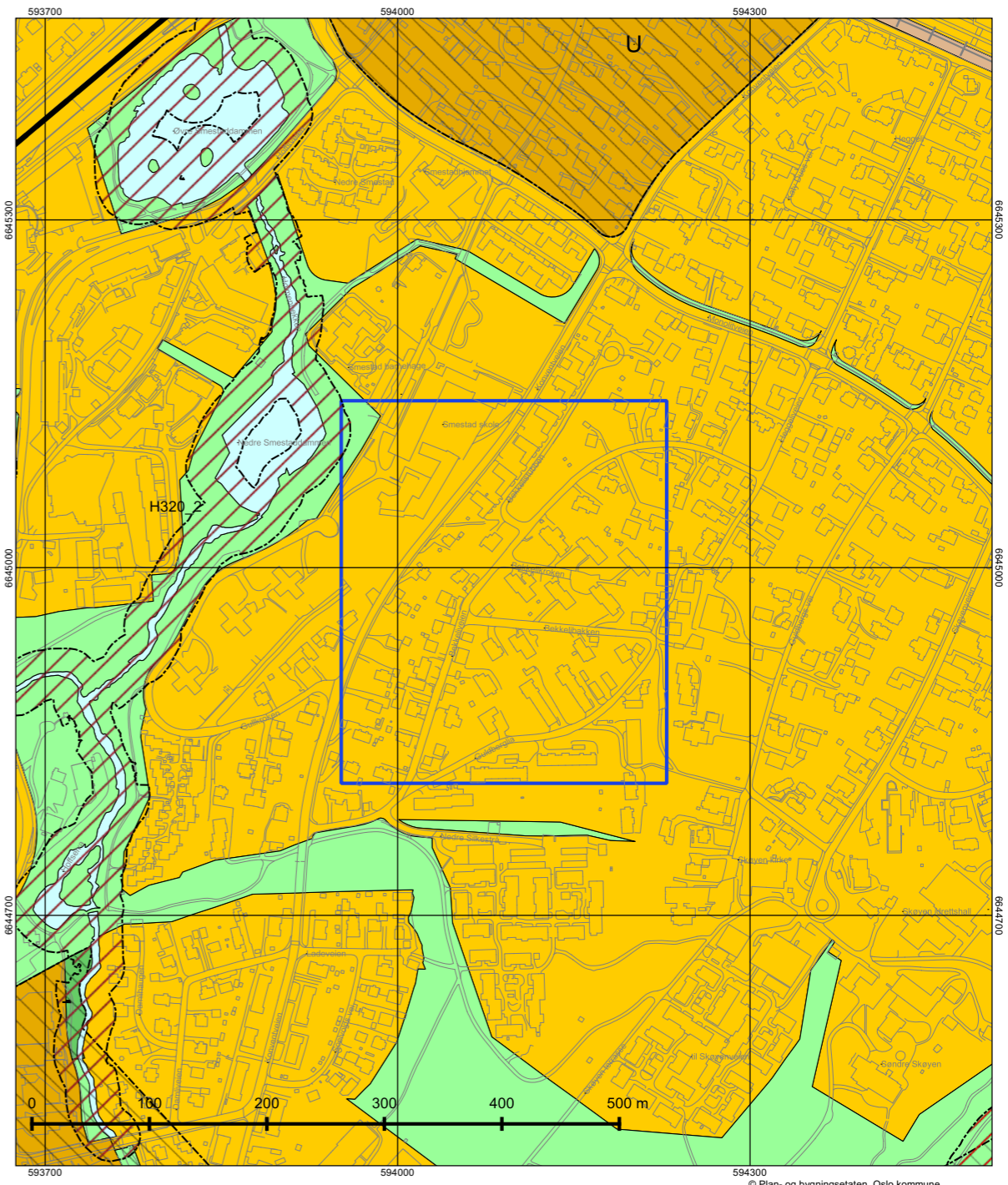
© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo
 Dato: 30.09.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

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

PlottID/Best.nr: 135036/ 86499286	Deres ref.: 41688/ WM243_2_3000055
Adresse: BEKKELIVEIEN 9	Kommentar:
Gnr/Bnr: 4/139	

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo
 Dato: 30.09.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 135036/86499286
 Deres ref.: 41688/ WM243_2_3000055

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

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
----- Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
----- Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
----- Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198603663](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmenntilgjengelig formål, herunder for lek, idrett og sport.
 - I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med området (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5 III • 4172 00
IS/NU.

KOPI
Oslo, den 12-1-1966.

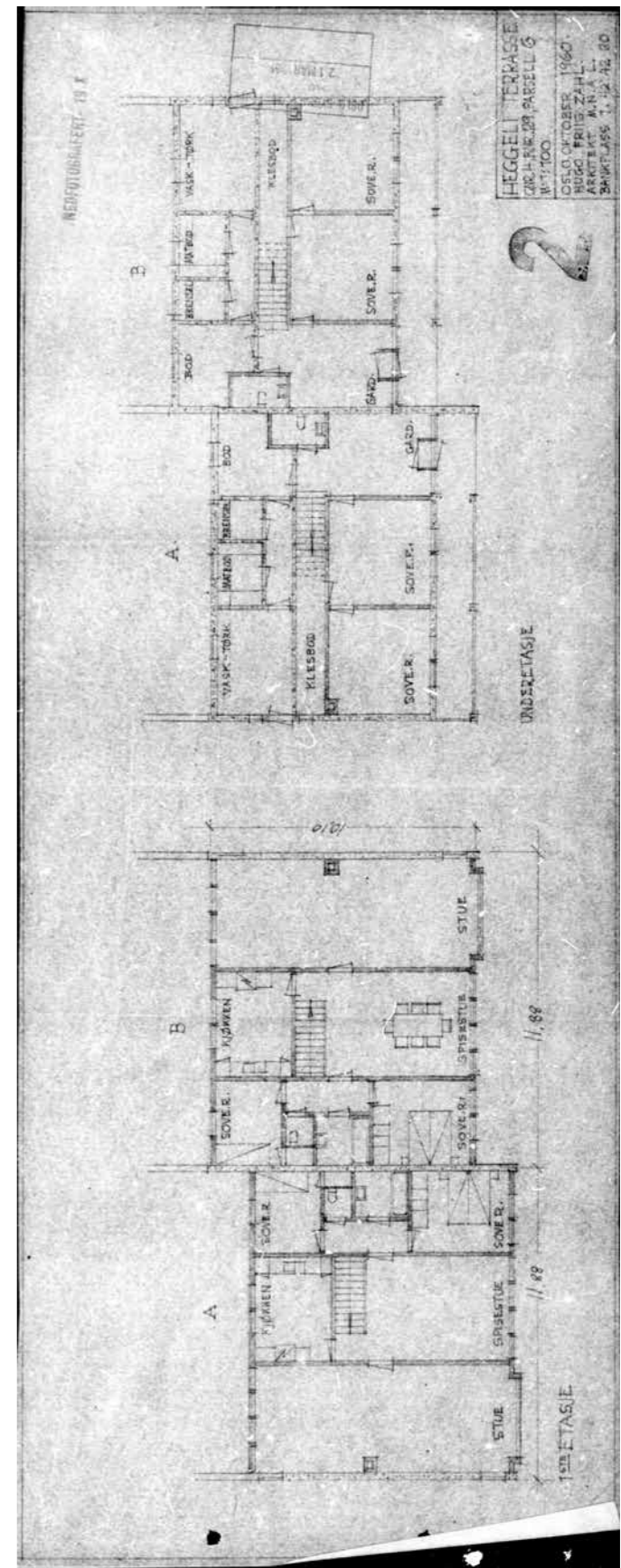
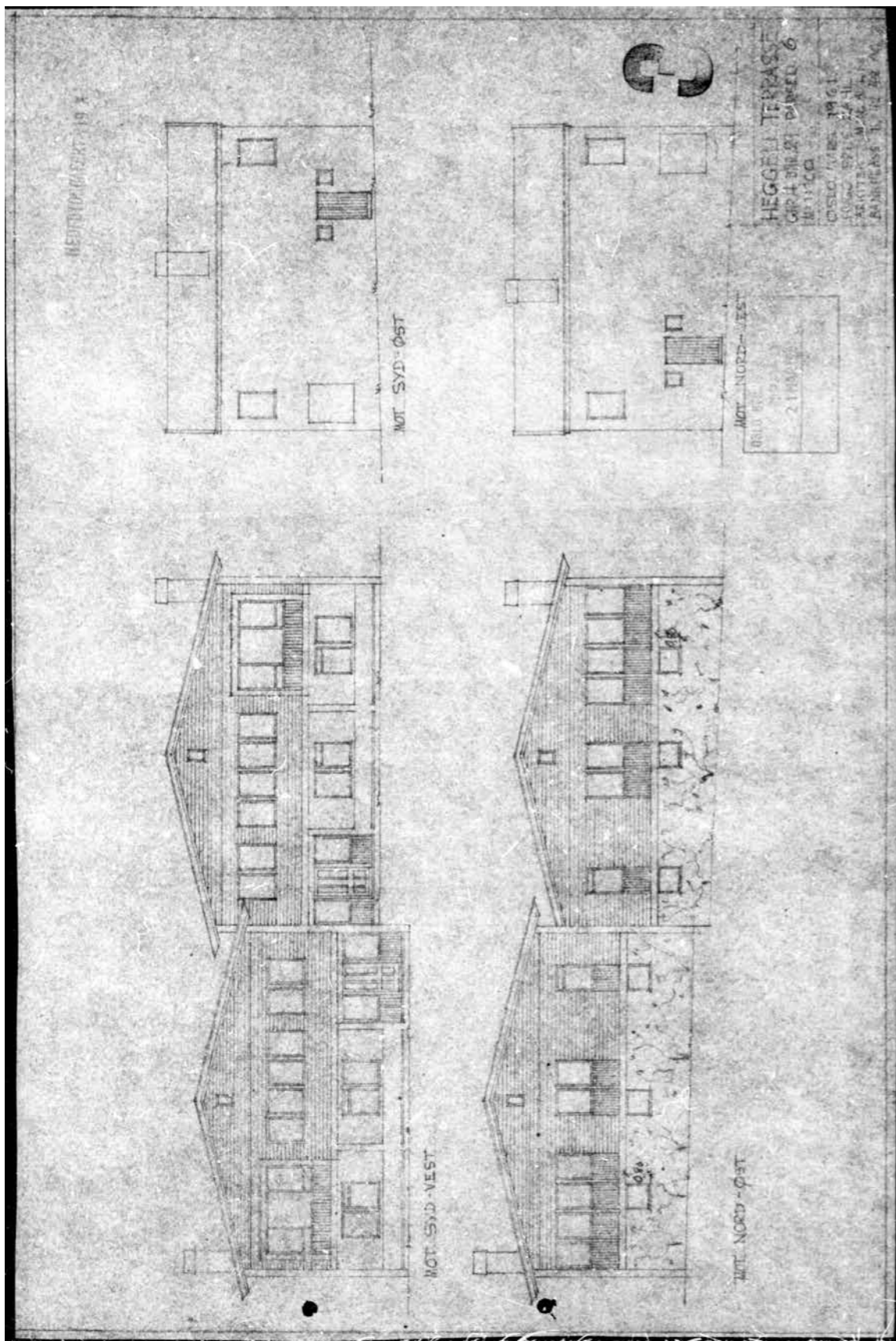
FERDIGATTEST
(For nybygg og større arbeider.)

<p>Arbeidsted Gnr. 4, bnr. 139 (av bnr.29), Bekkeliveien 9.</p> <p>Arbeidets art Nybygg.</p> <p>Bygningens art Våningshus (delt tomannsbolig).</p> <p>Byggherre Direktør Marquard Gundersen.</p> <p>Byggemelder Arkitekt Hugo Friis Zahl, Bankplassen 1, Oslo.</p> <p>Ansvarshavende Murmester Leif W. Jensen, Michelets vei 88, Stabekk.</p>	<p>Journahr. 60/1617.</p> <p>Avsluttende synsforretning 13-10-1965.</p>
---	---

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

Distriktingenior
Ivar Stensrud

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



Arbeidets art

Garasje.

Arbeidstid

Bekkeliveien 9-11.

Matr. nr.

gnr. 4, bnr. 139

Plan

64/2789

Byggherre

Fru Gunnor Gjølstad
Bekkeliveien 9-11

Ansvarshavende

Murmester Karl S. Olsen
Bogstadveien 9 B

OSLO-3.

OSLO-3.

HB/NU.

Dato

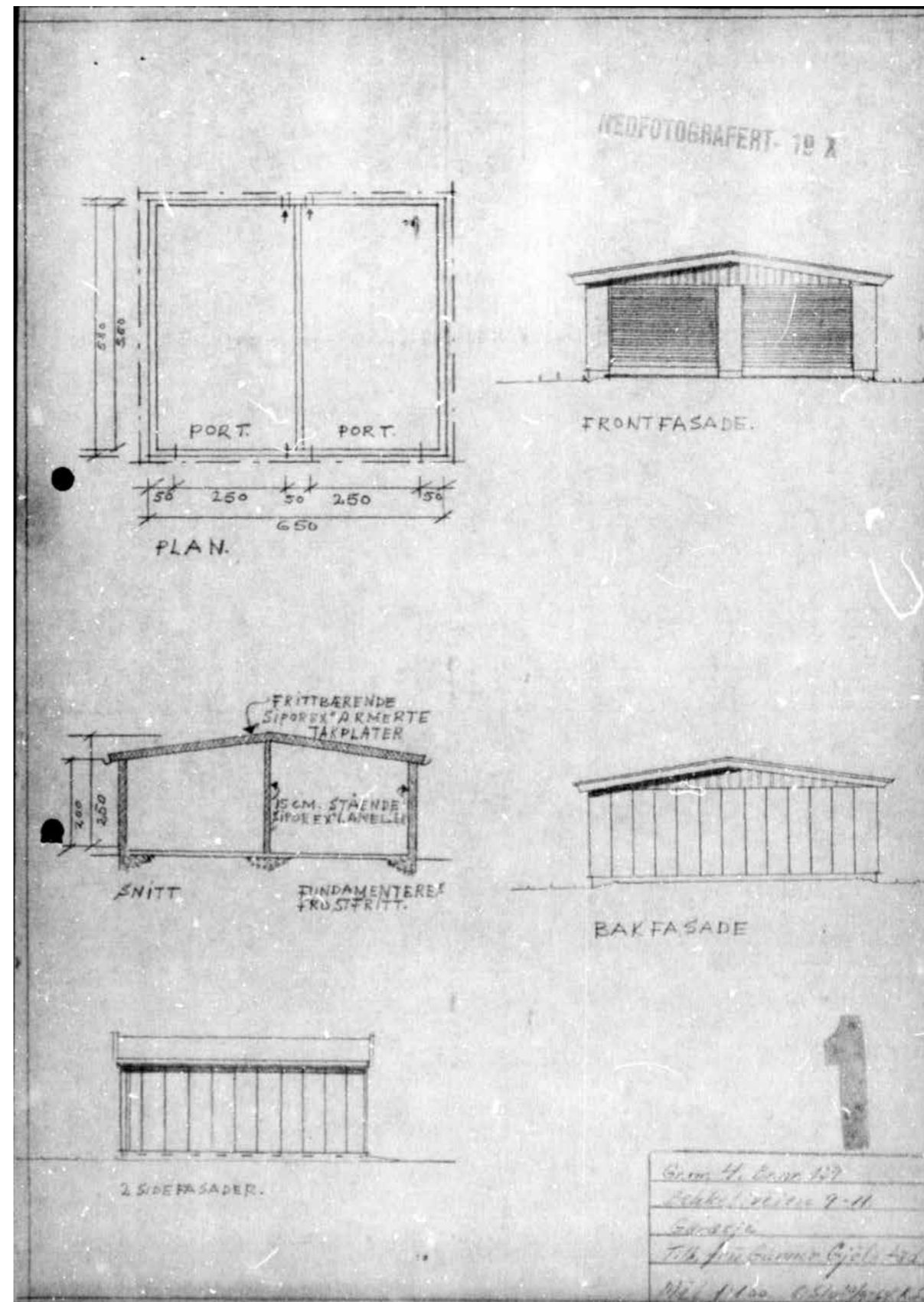
5. oktober 1966.

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

Forbehold:

Ventilrister må innsettes.


Bygningsinspektør
H. Braathen



Arbeidets art

Garasjer.

Arbeidssted

Bekkelikroken 1.

Matr nr

gnr.4, bnr.139,pars. 6a

Lnr

64/2710

Eyegherre

Ansvarshavende

og 6b.

~~Herr Marquard Oundersen
Bekkelikroken 1~~

Murmester Karl Steen Olsen
Bogstadveien 9

OSLO-3.

OSLO-3.

HB/NU.

Dato

5. august 1967.

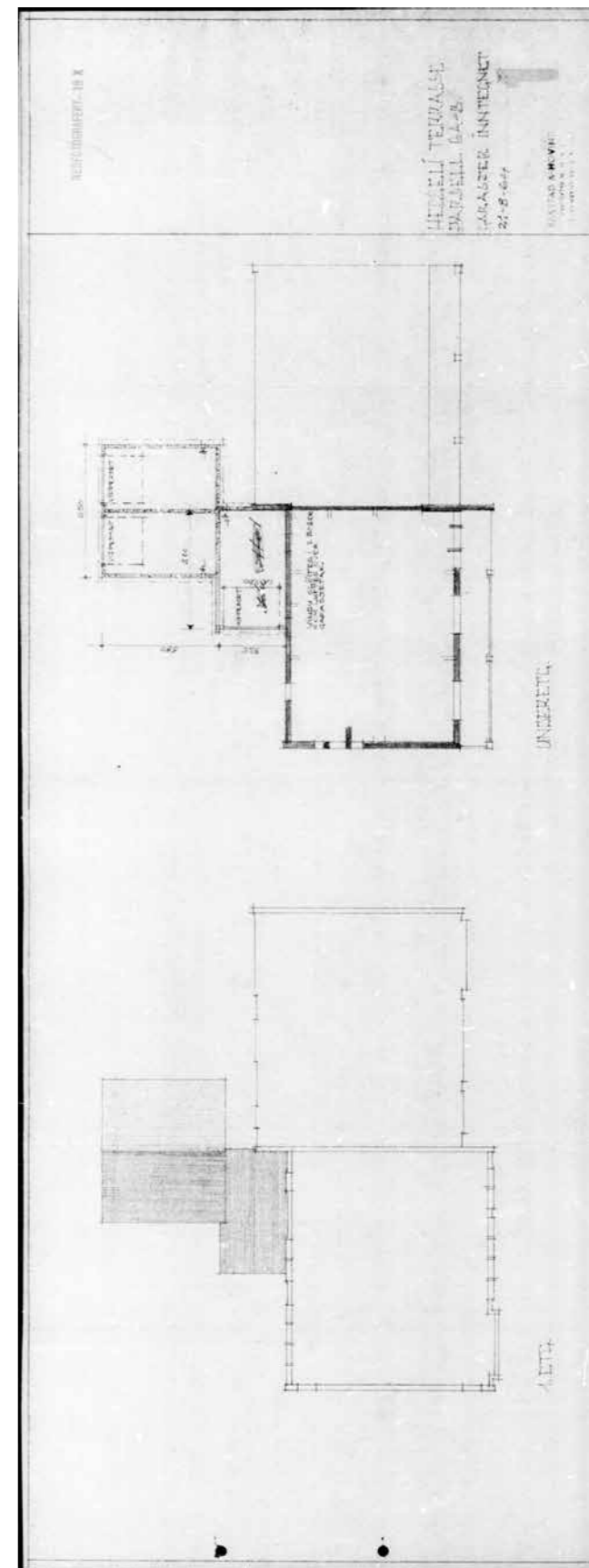
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

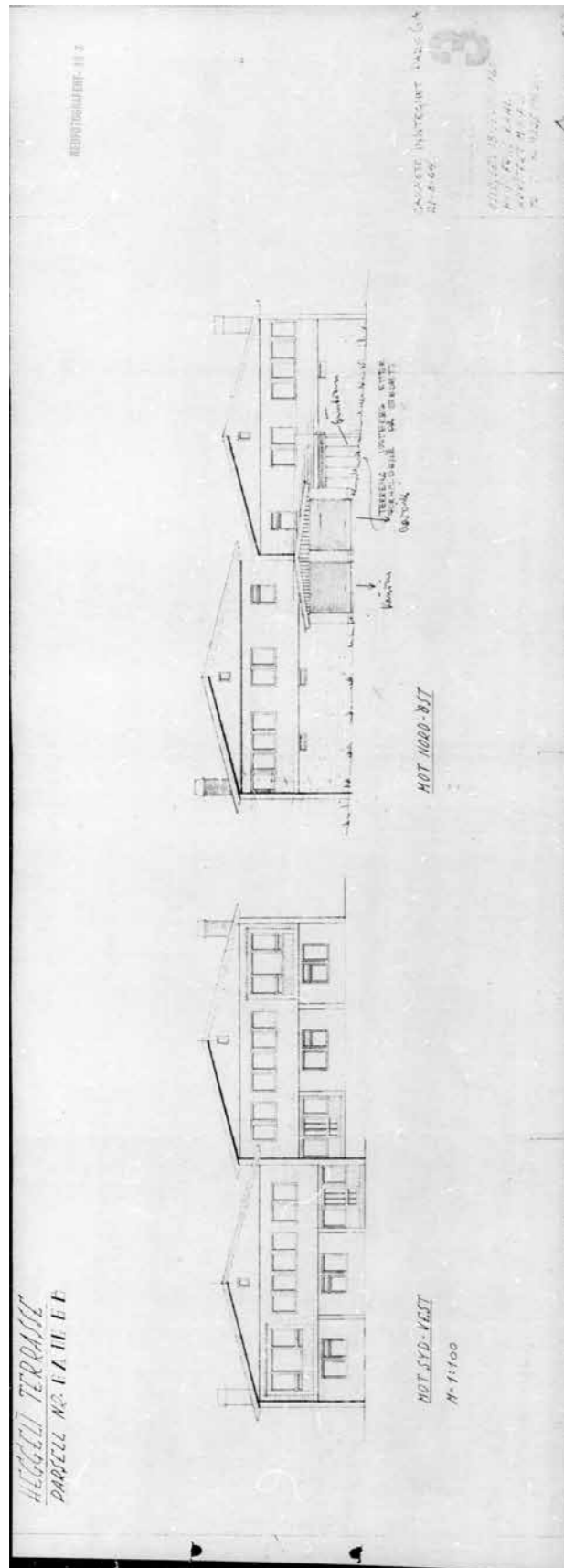
*Konferer Vallene brune sam er eier
av denne garasje 4/8 67. I. Braathen.*

*Garasjen eies av Komin, Det er ikke
vært å gi denne garasjen ferdigattest.
vent-list mangler, og garasjen er
utkalt for bekligninger.*

*10/8 67
K Vallene*

Bygningsinspektør
H. Braathen





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III *207210

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjetilbygg.

Arbeidssted Bekkelikroken 1.	Matr.nr. gnr. 4, bnr. 139.	J.nr. 66/3406
--	--------------------------------------	-------------------------

Byggherre Ansvarshavende

Herr Marquard Gundersen
Bekkeliveien 9

Murmester Alf R. Ruud
Sloraveien

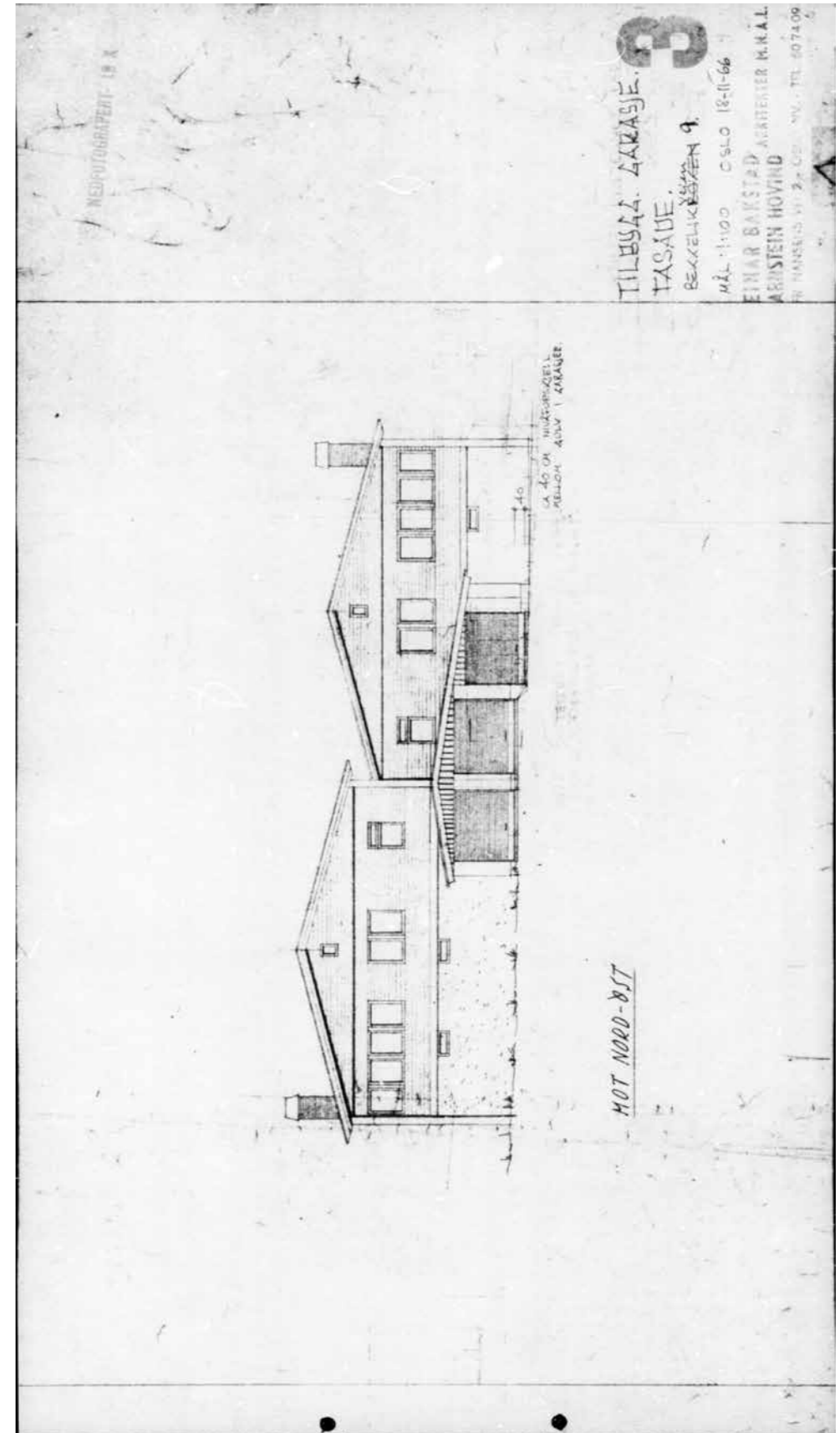
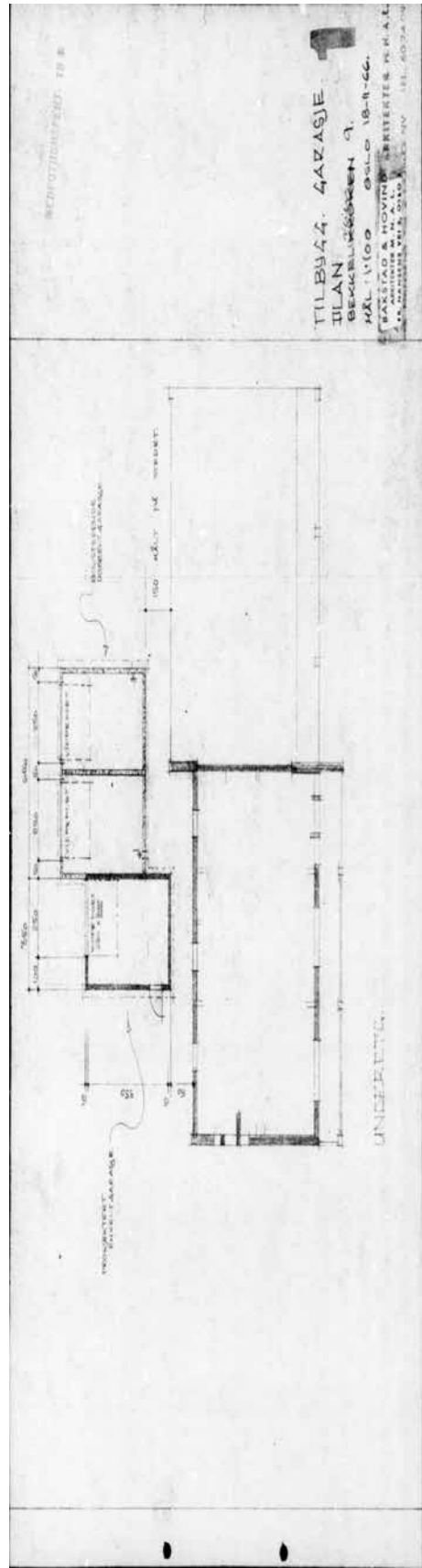
OSLO-3. **LANGHUS.**

HB/NU.
Dato
14. juni 1968.

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

H. Braathen
Bygningsspektar
H. Braathen

CIS ANBYGGER 10.000.734816





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOF

Aage Aarskog
Bekkeliveien 9
0375 OSLO

Dato: 10 AUG 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200407858-2 Saksbeh: Marita Grande
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: BEKKELIVEIEN 9 Eiendom: 4/139/0/0
Tiltakshaver: Aage Aarskog Adresse: Bekkeliveien 9, 0375 OSLO
Søker: Aage Aarskog Adresse:
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Oppføring

GODKJENT MELDING - BEKKELIVEIEN 9

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om tilbygg av eksisterende bolig, BRA for tiltaket er 28,4 m², datert 16.07.2004, mottatt 20.07.2004, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

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

Melding

Det er søkt om tilbygg av eksisterende bolig, BRA for tiltaket er 28,4 m². Tilbygget er en enkel garasje med terrasse på tak.

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til bolig gjennom S-2864.

Ansvar:

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i -, og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Saksnr: 200407858-2

Side 2 av 2

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding. Avvikende plassering skal godkjennes av kommunen, jfr. § 25 i SAK.

Avfall:

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

Ferdigstillelse:

Når tiltaket er ferdig skal søker skriftlig sende inn ferdigmelding på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

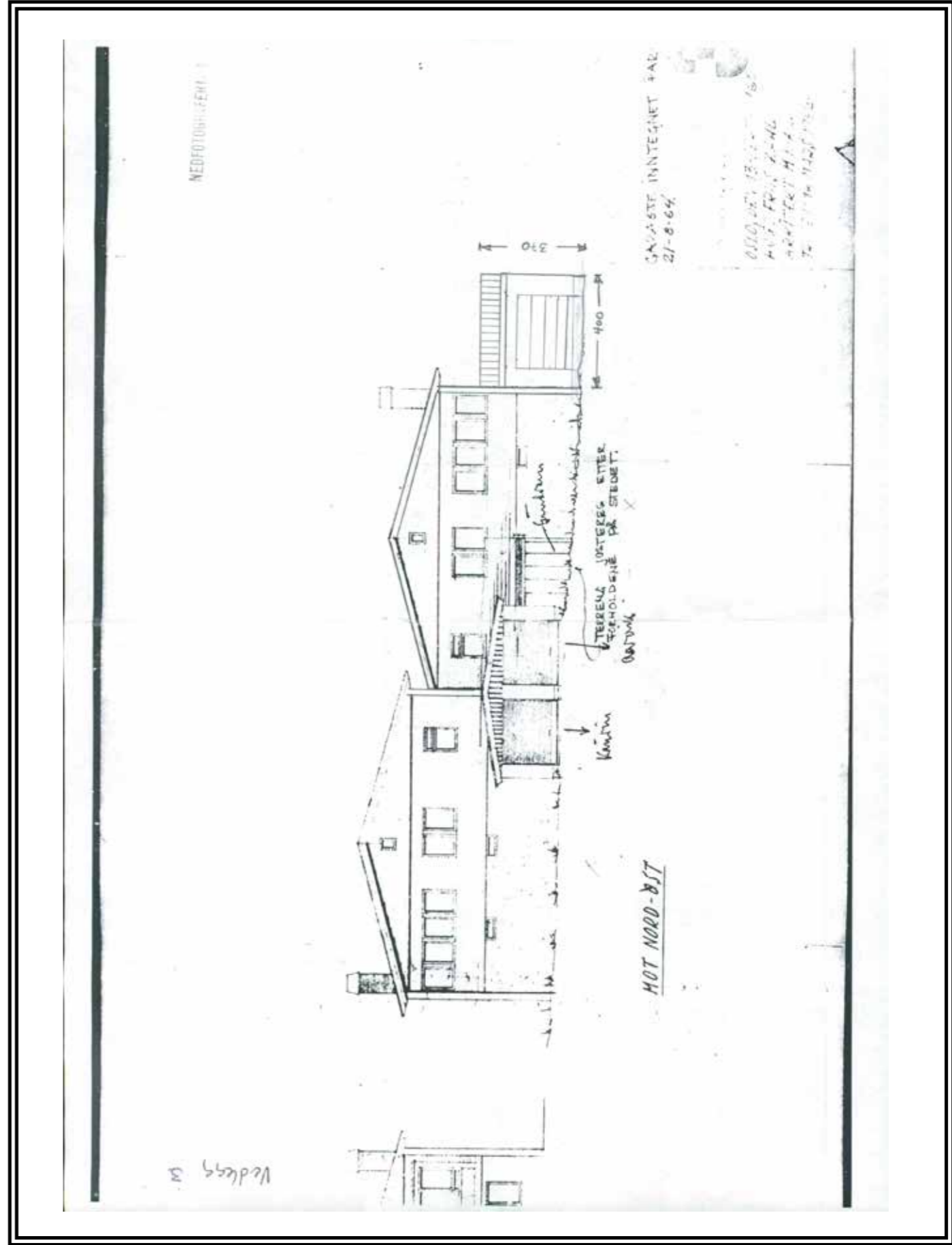
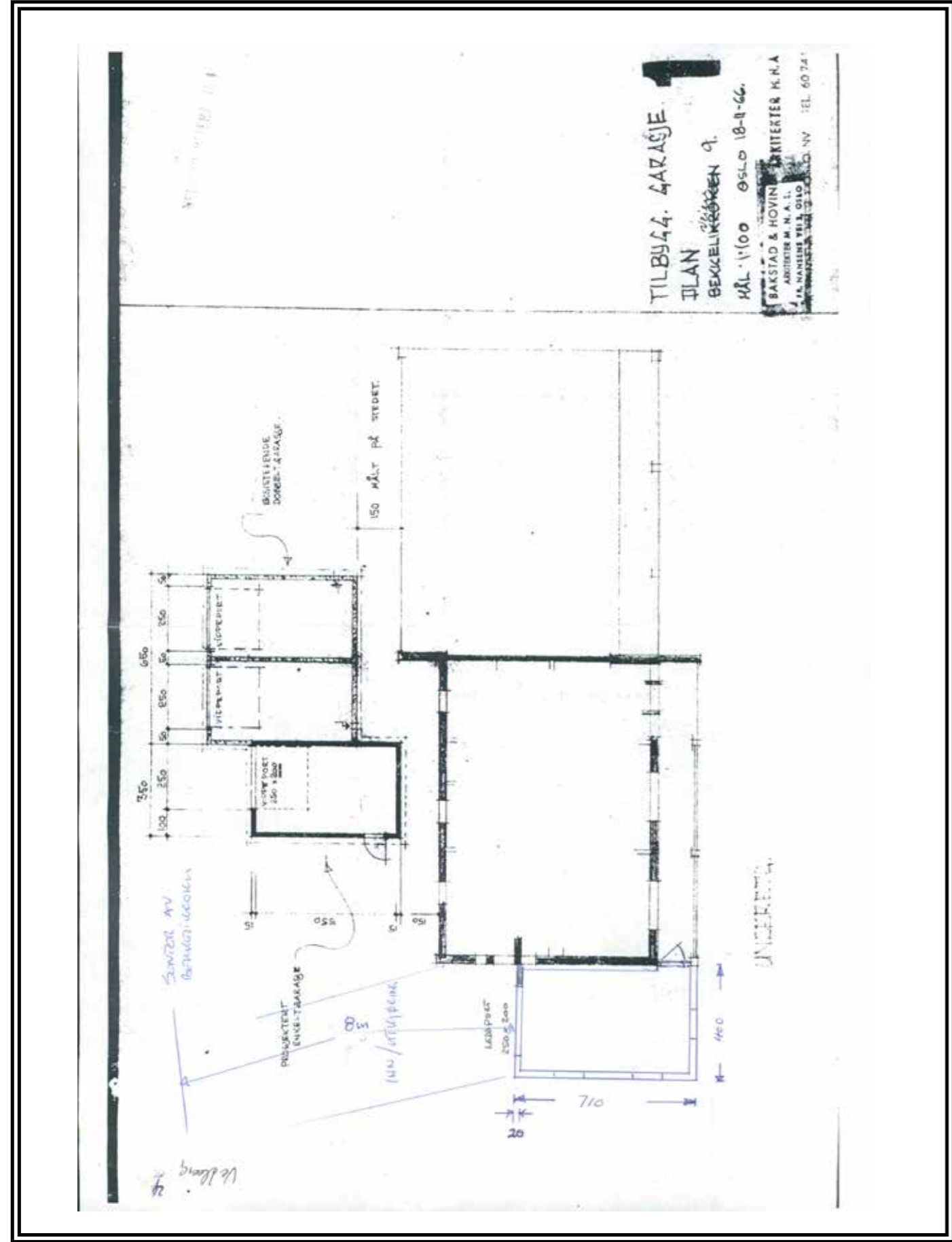
Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling
Skjema for ferdigmelding (NBR blankett nr 5167).

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

Ellen Brørs Gulbrandsen
avdelingsleder

Marita Grande
saksbehandler



Trygve Moe, Bekkelivisaen 9, 0375 Oslo 3



Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 4 BNR. 146, BNR. 150 OG BNR. 284

GARASJEPLASS

Gnr. 4 bnr. 146 og bnr. 150 skal ha bruksrett til garasjeplass på gnr. 4 bnr. 284 som vist med blå og gul farge på kart på baksiden. *Se kjøpreattamenst*

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 4 bnr. 284 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 4 bnr. 284

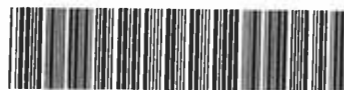
Trygve Moe
Eiendomsinnehaver
Trygve Moe

*1) Tilført av Oppmålingsvesenet
19/7-90*
[Signature]

DAGBOKFØRT

19. JULI 1990 043832

BYSKRIVEREN I OSLO



Doknr: 43832 Tinglyst: 19.07.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Stempelmrk. Kr. 10,-
Kassert den 13/2-62 av Byplan

13 FEB. 1962
1844

ERKLÆRING

Væri kr. 100.-

I anledning av at Oslo bygningsssjef har tillatt deling m.v. av eiendommen grn. 4, bnr. 139 p. 2 som er bebygget med en 2mannsbolig forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

- 1) Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.
- 2) Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.
- 3) Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
- 4) Hvis del av bygningen rives, må felles pipestokk bli stående.
- 5) Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne forta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.
- 6) Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstøppekran eller de særskilte støppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.
- 7) Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.
- 8) Post- og søppelkasser må anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.
- 9) Det assuransmessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.
- 10) Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier: Helen Cecilia Kaurin 13/2-62
Skjøtteinnehaver: Thorbjørn Nordal

Stempelmrk. Kr. 10,-
Kassert den 25.11.65 av Byplan

16740
25 NOV. 65

Erklæring.

Undertegnede eier av eiendommen g.nr. 4, b.nr.139 gir herved mitt samtykke til at det oppføres en garasje-seksjon på 4 stk. garasjer på min ovennevnte eiendom. Garasjene skal oppføres i ildfast materiale og etter bygningskontrollens bestemmelse og godkjenning. Denne rett til garasjeplass tilhører eiendommene g.nr. 4, b.nr. 149
" " 4, b.nr. 150
" " 4, b.nr. 146
" " 4, b.nr. 144

For avstæelse av grunn til garasjebygget kreves intet vederlag, og det skal ikke betales leie av brukerne. Denne erklæring kan ikke avleses som heftelse på g.nr. 4, b.nr. 139 uten de fire brukeres samtykke.

Oslo, den 28/5-62

Marquard Gundersen (s)

Dette dokument er undertegnet i mitt nærvær.

Thorbjørn Nordal. (s)

Thorbjørn Nordal
Statsaut. Eiendomsmegler
Kirkegt. 8, tlf. 41 19 15

Avskriftens riktighet bekreftes:

VERDI KR. 100,-

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

g.nr. 4 b.nr. 139 i Oslo

vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veitvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 8/2-1963 for overtagelse av Bekkelikroken, fra Bekkeliveien - 80 m østover til snøplass.

Betingelsene er:

- Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
- Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
- De private avkjørsler som ikke er i orden må settes i stand av grunneierne og hvor det er nødvendig forsynes med stikkrenner. Arbeidet må utføres på en av veivesenet godkjent måte.
- Overvann fra veibane og stikkrenner må til enhver tid gis fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tinglyses for kommunens regning som varig heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 16/4 1963

eier, Marguard Gundersen hjemmelsinnehaver.
(Sign)

Avskriftens riktighet bekreftes:
P.D.

O.V.V. Bl. 50. - R. A.

13 FEB. 1962
1848

Stempelmrk. kr. 5,-
Karrert den 13/2-62 av Byggesjefen
VERDI KR. 100,-

ERKLÆRING

I anledning av at Oslo bygningsseksjon har tillatt deling m.v. av eiendommen grn. 4 brn. 139 parsell 6 som er bebygget med en tomannsbolig, forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

- Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.
- Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.
- Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
- Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.
- Oslo- vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.
- Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.
- Post- og søppelkasser må anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.
- Det assuransmessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.
- Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier: Marguard Gundersen 13/2-62
Harald Aarvig Skjøteinnehaver:
Marg. Gundersen

Stempelmrk. Kr. 5.-
Attestert den 13/2-62 Byggesk.
Væsi kr. 100.-

13 FEB. 1962
1847

ERKLÆRING.

I anledning av at Oslo bygningsssjef har tillatt deling m.v. av eiendommen grn. 4, bnr. 139 p. 5, som er bebygget med en to-mannsbolig, forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

- 1) Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.
- 2) Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.
- 3) Gjerdet eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
- 4) Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.
- 5) Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få truffne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.
- 6) Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.
- 7) Post- og søppelkasser må anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.
- 8) Det assuransmessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.
- 9) Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier: *Erasmus Gjølshed*
Ludvigson.

13/2-62 Skjøtteinnehaver: *M. E. Nordn*

Stempelmrk. Kr. 5.-
Attestert den 13/2-62 Byggesk.
Væsi kr. 100.-

13 FEB. 1962
1846

ERKLÆRING.

I anledning av at Oslo bygningsssjef har tillatt deling m.v. av eiendommen grn. 4, bnr. 139, p. 4 som er bebygget med en 2mannsbolig, forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

- 1) Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.
- 2) Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.
- 3) Gjerdet eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
- 4) Hvis del av bygningen rives, må felles pipestokk bli stående.
- 5) Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.
- 6) Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få truffne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.
- 7) Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.
- 8) Post- og søppelkasser må anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.
- 9) Det assuransmessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.
- 10) Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier: *Erasmus Gjølshed*
Ludvigson.

13/2-62 Skjøtteinnehaver: *M. E. Nordn*

PR. AKTIESELSKABET
CHRISTIANIA PORTLAND CEMENTFABRIK
Arvid Nordn

stempelmrk. kr. 5.-
Kassert den 13/2-62 av Byggesk. 13 FEB. 1962
1845
ERKLÆRING.

I anledning av at Oslo bygningsssjef har tillatt deling m.v. av eiendommen grn. 4, bnr. 139, p. 3, som er bebygget med en 2mannsbolig, forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

- 1) Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.
- 2) Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.
- 3) Den sydøstre parsell har stedsevarende rett til kjørbare atkomst til og fra bygningen i 3 m bredde over den nordvestre parsell og fram til vei.
- 4) Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
- 5) Hvis del av bygningen rives må felles pipestokk bli stående.
- 6) Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.
- 7) Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få truffne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.
- 8) Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.
- 9) Post- og søppelkasser må anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.
- 10) Det assuransmessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.
- 11) Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier:

Andreas Mørland
13/2-62
13 FEB. 1962
1845
Avskriftens riktighet bekreftes i
skjesteinnehaver
13 FEB. 1962
1845
13 FEB. 1962
1845

stempelmrk. kr. 5.-
Kassert den 13/2-62 av Byggesk. 13 FEB. 1962
1843
ERKLÆRING.

I anledning av at Oslo bygningsssjef har tillatt deling m.v. av eiendommen grn. 4, bnr. 139 parsell 1 som er bebygget med en 2 mannsbolig, forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

- 1) Utvendig maling skal skje under ett for hele bygningen og etter bygningskontrollens godkjenning.
- 2) Eierne av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen). Videre rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningen.
- 3) Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 60 cm.
- 4) Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.
- 5) Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få truffne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.
- 6) Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger, samt den felles septiktank.
- 7) Post- og søppelkasse må anbringes etter henholdsvis post- og renholdsverkets bestemmelser.
- 8) Det assuransmessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.
- 9) Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier:

Andreas Mørland
13/2-62
13 FEB. 1962
1843
Avskriftens riktighet bekreftes i
skjesteinnehaver
13 FEB. 1962
1843
13 FEB. 1962
1843

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kassert den 9/6-61 av *AS Lysver*

26 JUNI 1961
7914

ERKLÆRING

Undertegnede, eier av gnr. 4, bnr. 139
adresse, Bekkeliveien 11
gir herved Oslo Lysverker tillatelse til å sette
opp og ha stående en transformatoriosk, plasert
som vist på vedlagte situasjonsplan.

For denne rettighet betaler Oslo Lysverker, kr. 500,-
én gang for alle. Beløpet utbetales når oppsetningen
påbegynnes.
Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers
regning.

Oslo, den 1/6-1961

Thorbj. Nordal Jensen

Vedlegg.

Avskriftens riktighet bekreftes i

7 OKT. 1960 / 12457

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnhaver av matr.nr. Sm. 4. Bnr. 139
Porsell I gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-
reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 1/6. 1961

Thorbj. Nordal
Skjøteinnhaver

Avskriftens riktighet bekreftes i

Eier AS

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

Oslo byskriverembete distrikt, / 19.....

Thorbjørn Nordal, Kirkegt. 8, Oslo.

ERKLÆRING 21 JULI 1960 8913
14/6 60.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen 139

Bekkeliveien 4 gnr. 29 bnr. i Oslo.
parsell 1,2,3,4 og 5.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Bekkeliveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 m bred kjørebane.-
Stikkveien med snuplass opparbeides etter reguleringen.-
Veien asfalteres.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglyssloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføres av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

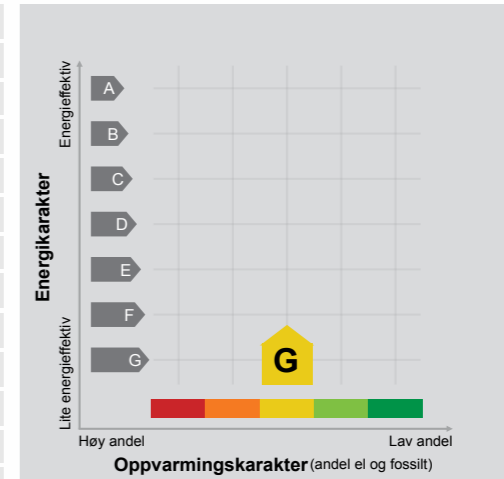
, den 19

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

20/7 1960
Thorbjørn Nordal

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkeliveien 9
Postnummer	0375
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	4
Bruksnummer	139
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80025521
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2024-42797
Dato	24.10.2024



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.

Boligkjøperforsikring

GJØR EN TRYGG BOLIGHANDEL! Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler:

Du trenger ikke betale saksomkostninger

En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagsiendom:
Kr 6 300

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 9 800

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 14 800

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Advokat Torbjørn Ek (kr 1 206 for Borettslagsiendom, kr 2 581 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 3 146 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 945 for

borettslagseiendom, kr 1 470 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 2 220 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos If skadeforsikring og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

If er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglervirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum, 0107 Oslo.

VELKOMMEN TIL EN HYGGELEG BOLIGHANDEL!



SPØRSMÅL OM FORSIKRINGEN

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162) | Postboks 324 | 1326 Lysaker | Tlf. 93 00 00 20 | boligkjoperforsikring@soderbergpartners.no | eiendom.soderbergpartners.no

SKADE/KRAV

If skadeforsikring
Tlf. 21 49 72 87 | boligkjoperforsikring@if.no | <https://www.if.no/privat/meld-skade/bolig-og-eiendeler/boligkjoperforsikring>



ADVOKAT EK

OSLO



Kontor

Advokat Ek

**Besøksadresse:
Haakon VII's gate 2**

Postboks 1760, Vika
0122 Oslo

Tlf: +47 23 11 17 60
