PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

ØVRE STABBURVEI 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Attester og byggetegninger

Seksjonering

Servitutter

Reguleringskart og bestemmelser

Maridalsveien 300 - endringer etter off.ettersyn

Energiattest

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig

Øvre Stabburvei 14, 0873 OSLO

OSLO kommune

gnr. 53, bnr. 255, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 05.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1844 **Eiendomsverdi ref nr:** WN4506

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

EK TAKST

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Familievennlig og planløs enebolig over to plan, sentralt beliggende i Øvre Stabburvei på Tåsen.
Boligen fremstår med god standard og generelt lite slitasje på overflater. Den består av fire soverom samt kontor, to bad, vaskerom, flere boder for praktisk lagring og et romslig kjøkken med åpen løsning mot stue og spisestue.
Det er stor terrasse og opparbeidet hage. Det medfølger garasje og biloppstillingsplasser.
Boligen fremstår jevnt over godt vedlikeholdt med normal bruksslittasje.

Tomannsbolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon tekket med shingel. Ifølge eier ble taktekkingen fornyet i 2019.
Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra bygningen via nedløpsrør og videre til dreneringssystem i grunnen.
Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående og liggende kledning.
Boligen har vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
Boligen har entrédør med glassfelt fra byggeår. Terrassedøren er utført i tre med 2-lags isolerglass.
Fra stue/spisestue i 1. etasje er det utgang til sydvestvendt terrasse. Terrassen er utført med terrassebord i tre.
I hagen er det oppført en markterrasse på bakkenivå i trykkimpregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater:

1. etasje: Gulvene er med laminat, med unntak av badet som har flislagt gulv. laminat på kjøkken. Veggene består i hovedsak av slette, malte flater, mens badet har flislagte vegger. Himlingene er utført med slette, malte overflater i alle rom. På badet er det malte himlingsplater. I lagringsrommet ved TV-stuen er himlingen utført med panel.

Underetasje: Gulvene i gang, under trapp, bad og vaskerom er flislagt. Øvrige rom har parkett. Veggene består hovedsakelig av malte flater. Ved hovedinngangen er det et parti med glassbyggestein, og badet har vegger med mikrosement. Himlingene er hovedsakelig slette og malte, mens to soverom og bod har panel i himlingene.

Etasjeskillere er utført med betongelementer. Gulv mot grunn i underetasjen er utført som støpt betongdekke.
Boligen har elementpipe med to løp. Ifølge eier ble pipebeslaget over tak fornyet i forbindelse med omtekking av taket.
Det er innvendig trapp mellom etasjene. Trappen er utført i tre med malte vanger og rekkverk med trespiler. Under trappen er det etablert et mindre rom som benyttes som lekerom/barnerom.
Boligen har innvendige profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte og profilerte fronter fra 2022. Det er laminat på gulvet, og veggene er utført med slettmalte gipsflater. Himlingen er slett malt med innfelte spotlamper som lyskilde.
Benkeplate i kompositt med underlimt vask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenvinduet gir godt dagslys til rommet.
Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp med integrert kjøkkenventilator som fører luften direkte ut av bygningen.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere opplysninger om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er montert en Daikin luft-til-luft varmepumpe i boligen. På vaskerommet er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 198 liter.
Sikringsskapet har automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 50 ampere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser med moderat dybde til fjell.
Det ble lagt ny drenering i 2005 (ref. tidligere salgsoppgave), og det er synlig grunnmursplast rundt boligen.
Yttervegger i underetasjen er oppført med 250 mm lettbetongblokker med kjerneisolasjon (Isoblokk). Veggene er pusset på innsiden og slemmet på utsiden.
Grunn og fundamenter er utført med støpt såle.
Tomten er planert over skrånende terreng, og boligen er oppført på en mindre høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare samt liten fare for ras og flom.
Det anbefales å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og ytterligere informasjon om konstruksjoner og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

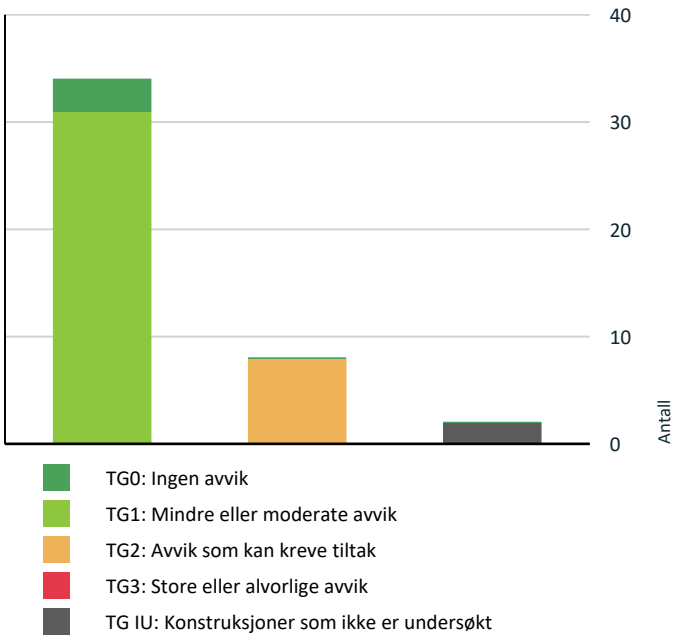
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig fra 1985 og oppføring av garasje fra 1988.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1985

Standard
Boligen er oppført over to etasjer.
Underetasjen inneholder entré, hall, tre soverom, bad, vaskerom, kontor og bod. Boden har både intern og ekstern adkomst. Det er i tillegg ekstern adkomst til garasjen, både gjennom automatisk garasjeport og sidedør mot inngangspartiet. Mellom etasjene er det malt innvendig trapp med parkett i trinnene opp til 1. etasje. Under trappen er det i dag etablert et lekerom.
1.etasje inneholder hall med trapp, bad, kjøkken med kjøkkenøy mot spiseplass, samt stue/spisestue. Fra stuen er det utgang til en romslig veranda. Etasjen har også et rom som i dag benyttes som TV-rom, men som tidligere har vært brukt som soverom.
Boligen fremstår med gjennomgående god standard. Overflater og bygningsdeler har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Ifølge eier ble taktekking, lekter, sløyfer, vindskier og takrenner fornyet i 2019.

Ifølge tilgjengelige byggetegninger og observasjoner fra inspeksjonsluke i kott ved soverom i 1. etasje består takkonstruksjonen av 15 mm takpanel, diffusjonstett folie, ca. 200 mm isolasjon i bjelkelaget, vindtette plater og undertaksplater.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein er ikke inspisert på nært hold, da dette ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig. Vurderingen er derfor begrenset til forhold som er synlige fra bakken og tilgjengelige inspeksjonspunkter. Selv om det ikke ble registrert synlige tegn til skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun vil kunne avdekkes ved nærmere undersøkelse. Ved behov anbefales kontroll utført av fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra bygningen via nedløpsrør og videre til dreneringssystem i grunnen.

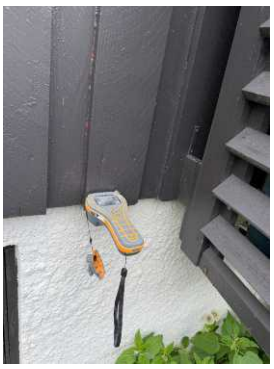
Ifølge eier ble takrenner, nedløpsrør og beslag fornyet i forbindelse med omtekking av taket i 2019.
Beslag ved pipe ble skiftet i forbindelse med lekkasje i 2024.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon med isolerte vegger.
Stående og liggende keldning og består av 100 mm + 50 mm bindingsverk med diffusjonstett folie, 10 mm vindsperreplater og 23 mm luftespalte/lekter. Utvendig er veggene kledd med en kombinasjon av liggende og stående tømmermannspanel (Ref byggemelding plan og bygg)

Det er utført stikkprøvekontroll av kledningen med protimeter (fuktmåler med pigger) på utvalgte steder for å avdekke eventuell forhøyet fuktighet i treverket. Det ble ikke registrert unormale verdier på de kontrollerte områdene.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig er himlingene utført med platesystem med helsparklede og malte overflater. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet til undertaket utover tilgjengelige inspeksjonsluker.

Tilgjengelige deler av undertakskonstruksjonen er kontrollert ved hjelp av protimeter på flere stikkprøvepunkter. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier i de undersøkte områdene. Kontrollen er begrenset til de tilgjengelige områdene og gir ikke garanti for tilstanden til hele undertakskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Hoveddelen av vinduene har glass produsert i 1983. Ifølge tidligere salgsoppgave ble de mindre vinduene oppgradert i 2020 ved utskifting av glass og vindusfelt, mens de originale karmene og rammene ble beholdt. Kjøkkenvinduet har isolerglass med produksjonsår 2021.

Vinduer fremstår med normal funksjon på befaringsdagen, med bruksslitasje og elde som må forventes ut fra alder og konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fra 1983 har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av slike vinduers alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelt fra byggeår. Terrassedøren er utført i tre med 2-lags isolerglass fra 2002.

Dør til sportsbod og garasjeport ble ifølge eier malt i 2021.

Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Funksjonen er kontrollert ved stikkprøver i forbindelse med befaringen. Hoveddør står under tak og er ikke værutsatt og TG2 er ikke satt på dør av alder av dette grunnlag.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue/spisestue i 1. etasje er det utgang til en sydvestvendt terrasse med gode solforhold.
Terrassen er utført med terrassebord i tre skiftet ut i 2022.

Rekkverkshøyden er målt til ca. 89 cm (som er 1 cm under dagens krav).
Det er montert utelys og dobbel utvendig stikkontakt på terrassen.

I hagen er det oppført en markterrasse på bakkenivå i trykkimpregnert trevirke fra 2022





TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført i 1988 med plass til én bil. Garasjen har støpt betonggulv og god takhøyde, noe som gir mulighet for lagring i høyden. Ifølge tidligere salgsoppgave ble den elektriske garasjeporten skiftet i 2020. Det er installert elbillader i garasjen. Garasjen har også sidedør mot inngangspartiet, noe som gir tørrskodd adkomst mellom garasje og bolig.
Garasjen fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk, vegger av malte betong element (Leca) noe uferdig finnish på mur.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater

I 1. etasje er gulvene med laminat, med unntak av badet som har flislagt gulv. Veggene består i hovedsak av slette, malte flater, mens badet har flislagte vegger. Himlingene er utført med slette, malte overflater i alle rom. På badet er det malte himlingsplater. I lagringsrommet høyt på vegg ved TV-stuen er taket utført med panel.

I underetasjen er det fliser på gulv i gang, under trapp, bad og vaskerom. Øvrige rom har parkett. Veggene består hovedsakelig av malte flater. Ved hovedinngangen er det et parti med glassbyggestein, og badet har overflater med mikrosement på veggene. Himlingene er hovedsakelig slette og malte, mens to soverom og bod har panel i himlingene. Underetasjen ble pusset opp av dagens eiere i 2020.

Overflatene er vurdert ut fra hva som anses som normal bruksslitasje for alder og bruk. Mindre avvik som stedvise hakk, merker, falming, mindre sprekker, knirk i gulv og lignende forhold må påregnes i en brukt bolig og er normalt ikke kommentert særskilt.

Ved befaringen ble det registrert noe knirk i gulv samt enkelte skrape- og slitasjemerker på vegger, lister og trapp.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere og måling av avvik

Etasjeskillere er utført med betongelementer (Ref eier)
Gulv mot grunn i underetasjen er utført med støpt betongdekke.

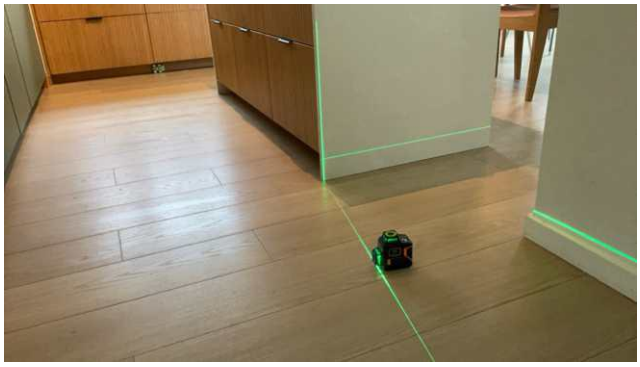
Utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for registrering av høydeforskjeller og skjevheter. Kontrollen er utført som stikkprøver, og det kan forekomme lokale svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert. Det kan derfor forekomme større eller mindre avvik i rom som ikke er kontrollert.

Følgende målinger ble registrert:

Underetasje (støpt dekke):
Gang: Målt ca. 4 mm avvik over 2 meter og ca. 7 mm totalt gjennom rommet.
Soverom: Målt ca. 6 mm avvik over 2 meter og ca. 8 mm totalt gjennom rommet.

1. etasje:
Kjøkken: Målt ca. 11 mm avvik over 2 meter og ca. 14 mm totalt gjennom rommet.
TV-stue: Målt ca. 7 mm avvik over 2 meter og ca. 9 mm totalt gjennom rommet.

I henhold til gjeldende toleransekrav er grenseverdien normalt maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og maksimalt 15 mm totalt gjennom rommet. Det ble registrert ett mindre overskridelse av anbefalt toleranse på kjøkkenet ved måling over 2 meter.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med to løp. Ifølge eier er pipebeslaget over tak fornyet i 2024 (I forbindelse med tetting av lekkasje) .

Det er ikke installert ildsteder tilknyttet pipen på befaringsdagen.

Pipen er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige innvendige arealer. Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet u i under etasjen er av parkett og fliser. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kott under trapp . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.
Det er registrert mindre målinger av fukt i grunnmur. Fuktverdiene er målt under avviksnivå, men videre undersøkelser og eventuell monitorering anbefales. se drenering.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig trapp mellom etasjene. Trappen er utført i tre med malte vanger og rekkverk med tre spiler. Trinnene er belagt med parkett i forbindelse med tidligere trappefornying i 2020.
Under trappen er det etablert et mindre rom som i dag benyttes som lekerom/barnerom.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er, basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave, antatt oppført eller rehabilitert i 2010. Byggeteknisk forskrift 1997-2010 legges derfor til grunn for vurderingen av rommet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelse, oppbygning eller materialvalg. Uten slik dokumentasjon kan vurderingen kun baseres på synlige overflater, tilgjengelige installasjoner og forhold som er tilgjengelige ved befaringen.

Undersøkelsen er således begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har mikrosement på eksisterende flislagte vegger fra 2021.
Himlingen er utført med helsparklet tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt fliser i format ca. 20 x 20 cm med mosaikk fliser i dusjsone. gulvet er med elektriske varmekabler under.
Det ble målt en høydeforskjell på ca. 13 mm fra toppen av slukristen til toppen av gulvflisene ved badedøren.
I henhold til gjeldende forskriftskrav skal våtrommets vanntette sjikt ved terskel og andre ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målingen er utført på ferdig overflate og gir ikke informasjon om høydeforskjellen til det underliggende vanntette sjiktet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisoverflatene for å avdekke eventuell bomlyd eller mangelfull heft under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

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



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Ved kontroll av sluket ble det ikke observert synlig membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen er skjult i konstruksjonen og kan ikke inspiseres uten inngrep i bygningsdelene. Det foreligger derfor ikke mulighet for full kontroll av membranløsningen. Vurderingen av tettesjiktet er basert på badets alder, forventet levetid og synlige forhold registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

våtrommet er fra før 2011, og membran/tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Membran løsningen rundt klemring er heller ikke synlig for kontroll.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder og manglende mulighet for kontroll av tetteskjikt rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt servantskap med nedfelt servant og ettgreps servantbatteri.
Videre er det montert vegghengt toalett samt dusjhjørne med innfellbare, buede dusjvegger med dusjhode av type regnfallsdusj.
Vask/skap er fra 2021 og nytt vegghengt toalett fra 2025.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

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

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

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kottet under trappen som har åpen veggkonstruksjon og som gir tilgang til bunnsvill og deler av den bakenforliggende konstruksjonen mot tilstøtende våtromssone.
Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er av eldre dato og er, basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave, antatt oppført eller rehabilitert i 2010. Rommet ble delvis modernisert i forbindelse med renovering av underetasjen i 2020.
Ved vurdering av sluk, tettesjikt og bakenforliggende konstruksjoner legges byggeteknisk forskrift (TEK10) til grunn. For innredning og synlige overflater legges forskriftskrav av 2017 til grunn.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver utførelse, oppbygning eller materialvalg. Uten slik dokumentasjon kan vurderingen kun baseres på synlige overflater, tilgjengelige installasjoner og forhold som var tilgjengelige ved befaringen.
Undersøkelsen er derfor begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler og installasjoner.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater. Himlingen er utført med malte himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm malte fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 17 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

våtrommet er fra før 2011, og membran/tettesjikt er dermed over 15 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert. Membran løsningen rundt klemring er heller ikke synlig for kontroll.

Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder og manglende mulighet for kontroll av tetteskjikt rundt sluk.

Konsekvens/tiltak

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med benkeplate av eik, utslagsvask, skap plass samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

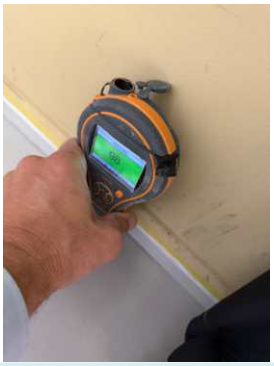
På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften, det er tilluft fra luftespalten i døren.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen, Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rommet ble renovert i 2001, og byggeteknisk forskrift av 1997–2010 legges til grunn for vurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det 21 x 21 cm fliser, med malte himlingsplater i taket.
Det er spotter i taket som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom bak flisene.
Enkelte silikonfuger utenfor dusjsonen har sprukket opp (under dørkarm).

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 32 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
I henhold til forskriften må våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har hovedsluk og hjelpesluk i dusjen, og det er ikke observert membran under klemringen.

Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, så det er ingen mulighet for full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.





1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinnredning med to nedfelte servanter og høyskap på hver side.
Veggmontert toalett, badekar med dyser samt dusjvegg av glassbyggestein og dusjdør i herdet glass.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft fra en luftespalte under døren og en lufteventil på vinduet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkken ble flyttet til dagens plassering og er med glatte og profilerte fronter fra 2022.
Kjøkkenet har Noremax fronter og kjøkkenskrog fra Ikea.
Det er Laminat på gulvet, og veggene er utført med slettmalte gipsvegger.
Taket er slett malt med spotlamper som lyskilde.
Kjøkkenet er utstyrt med følgende hvitevarer:

Stekeovn fra IKEA
Mikrobølgeovn fra IKEA
Induksjonstopp med ventilator fra IKEA
Oppvaskmaskin fra IKEA
Kjøleskap (høyskap) fra IKEA
Fryseskap (høyskap) fra IKEA
Avtrekksvifte fra IKEA
Vannstoppsystem
Komfyrvakt

Benkeplate i kompositt med underlimt vask fra Blanco og ettgreps kjøkkenarmatur.

Kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med lys.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er en induksjonstopp med integrert kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

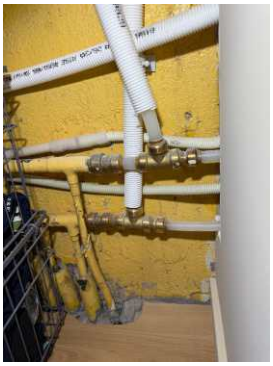
Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluften kommer inn i boligen gjennom lufteventiler i veggene, samt gjennom lufteventiler i overkant av enkelte vinduer.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er montert en Daikin luft-til-luft-varmepumpe i boligen. Utedelen er plassert på husets utvendige kortside. Varmepumpen er fra 2019.

Takstmannen er ikke kjølemontør, og varmepumpen er derfor kun beskrevet og ikke nærmere vurdert.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

På vaskerommet er det plassert en 198 liters varmtvannsbereder med produksjonsår 2016. Berederen har en effekt på 1,9–2,0 kW.

Tilstandsrapport



TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Varmepumpe fra 2019 plassert i trapperommet.
Varmekabler i gulv på badene og underetasjen.
Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er ifølge kursbenevnelse på 50 Amp.

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.
   2020

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

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 På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet
undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser med moderat dybde til fjell (ref. byggemelding fra plan- og bygningsetaten).

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det ble lagt ny drenering i 2005 (ref. tidligere salgsoppgave), og det er synlig grunnmursplast rundt boligen.

Fra Plan- og bygningsetaten er det opplyst at grunnmuren er oppført i slemmede lettbetongblokker med 50 mm skumplastisolasjon (markisolasjon) på utsiden.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Yttervegger i underetasjen er oppført med 250 mm lettbetongblokker med kjerneisolasjon (Isoblokk). Veggene er pusset på innsiden og slemmet på utsiden.

Grunn og fundamenter er utført med støpt såle.

Det er enkelte skader i puss på grunnmuren i front av huset. Forholdet vurderes som et estetisk avvik, og det anses ikke å være behov for utbedring utover normalt vedlikehold.



TG 1 Forstøtningsmurer

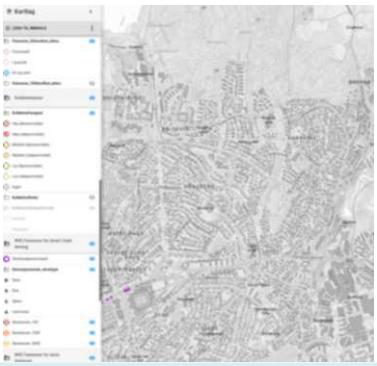
Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert over skrående terreng og boligen er oppført på en liten høyde. Det er ifølge NVE moderat til lav fare for Radon og liten ras og flomfare.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

I henhold til helse, miljø og sikkerhet er brannkrav, en enkel vurdering av det elektriske anlegget, fremleggelse av radonmålinger samt kontroll av rekkverk, trapper m.m. gjennomgått. Se tilstandsrapport for detaljer knyttet til de ulike bygningsdelene.
Takstmann har ikke helse, miljø og sikkerhet som eget fagfelt og har ikke lov til å utføre grundig kontroll av det elektriske anlegget.
Det oppfordres alltid til å ha helse, miljø og sikkerhet i fokus ved befaring, samt å foreta egne vurderinger og betraktninger.

Det er observer sporadiske tilfeller av sølkre, men dette er ifølge eier en stund siden nå.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NVE er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

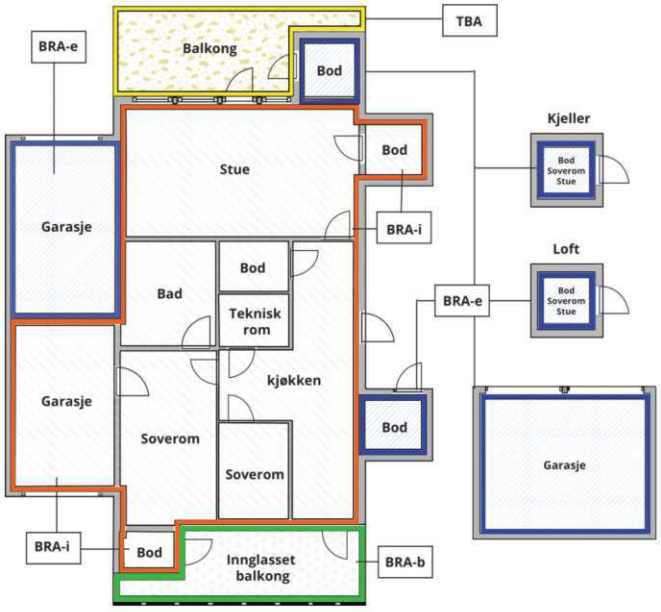
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Underetasje	91	25		116	7		116
1.Etasje	77			77	34	1	78
SUM	**168**	**25**			**41**	**1**	**194**
SUM BRA	**193**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, kontor, bod	Garasje	
1.Etasje	Bad, kjøkken, stue / spisestue, soverom / tv stue		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ferdigattest eller midl. brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av enebolig fra 1985 og oppføring av garasje fra 1988.

Nyere håndverkstjenester

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	53	255		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Stabburvei 14

Hjemmelshaver
Thorbjørnsen Bjarne Løberg, Neteland Ingrid

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Øvre Stabburvei er en blindvei i et veletablert og ettertraktet boligområde med nærhet til både Marka og byen. Området er meget barnevennlig med flere aktive idrettslag med flott anlegg bare minutter unna. Under 10 minutters gange til Nydalen med Handelshøyskolen BI, flere restauranter og butikker m.m. Nærmeste handlesentre er Tåsen Nærsenter, Nydalen Torg, Storo Storsenter eller Ullevål Stadion som til sammen har et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. Treningssentre finner man i Nydalen, Storo eller på Ullevål. Oslos vakreste rekreasjonsområde sommer som vinter - Nordmarka finner du innen 15 minutters gange. Med innfallsport fra Brekke kan du gå mil etter mil i markas unike løypenett. Lysløype fra Brekke til Låkeberget. Den populære badeplassen ved Nydalsdammen ligger kun en liten spasertur unna. Fine turmuligheter også opp eller ned langs Akerselva. Kort vei også til Sognsvann og Idrettshøyskolen. Flere busslinjer i Maridalsveien og på Ringveien (herunder Flybussen), samt T-banestopp på Tåsen hvor man kommer seg til sentrum på under 10 minutter. Eiendommen sogner til Tåsen skole. Flere barnehager i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sameiets tomt er på totalt 982 kvm. Pent opparbeidet hage med gressplen, plass til trampoline. Støttemurer mot gaten, asfaltert oppkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter / rettigheter
Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen:
1945/3223-1/105 Bestemmelse om veg

1966/13737-1/105 Bestemmelse om veg
Bergrådveien var godkjent i sin daværende bredde på 5 meter.

1966/14734-1/105 Erklæring/avtale
Hobbyrom kan ikke tas i bruk som rom for varig opphold. Denne servitutten gjelder naboseksjonen.

1966/14863-2/105 Erklæring/avtale
Rett til å legge ledninger i grunn.

1983/30789-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
Rett til adkomst for reparasjon og vedlikehold av ledninger.

2001/33334-2/105 Erklæring/avtale

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.
Denne servitutten er en del av seksjoneringsbegjæring. Seksjonens tomt er tillagt seksjonen. Seksjoneringsbegjæringen utleveres av megler på forespørsel.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2026	
2	15.06.2026	
3	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

EK TAKST

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Forutsetninger

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260316
Addresse	Øvre Stabburvei 14		
Postnr.	0873	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingrid Neteland		
Selgers navn	Bjarne L Thorbjørnsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/20

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

5221835

Våtrom

Initialer selger:
I N
B L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Selger har lagt mikrosement utenpå fliser på vegger i bad i 1. etg i 2021. Byttet baderomsinnredning samme år. Montert nytt vegghengt toalett 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Se punktet over

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Lekkasje i et kobberrør i veggen på et av soverommene i 1 etg. våren 2026 Skaden ble reparert av rørlegger i regi av forsikringsselskap. Alle tilgjengelige kobberrør ble byttet ut med plastrør (rør i rør).

Initialer selger:
I N
B L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer for rørleggerarbeid ifm lekkasje i 2026

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Vannlekkasje ved pipe 2. etg 2024. Forsikringssak. Utbedret med blikk på pipe og tatt ned gipsplater i himling inne.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra blikkenslager som utførte arbeidet

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i muren på garasjen på nordsiden.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Selger har lagt nye terassebord på veranda i 2. etg og laget en markterasse i hagen i 2022.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se over

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
I N
B L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Utført diverse elektrikerarbeid ifm oppussing i 2020 og 2022. Installert elbil-lader i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Fakturaer for diverse elektikerarbeid

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Service varmepumpe, RE varmepumper AS, utført sist nov 2022.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen feil

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i muren på nordsiden av garasje.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Selger er kjent med at det pågår en plan-/byggesak for naboeiendommen Maridalsveien 300 (Plan- og bygningsetaten, saksnr. [2025/06739]). Saken gjelder omregulering fra næring til bolig.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Selger har observert enkelte sølvkre i boligens 1. etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
I N
B L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:
I N
B L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

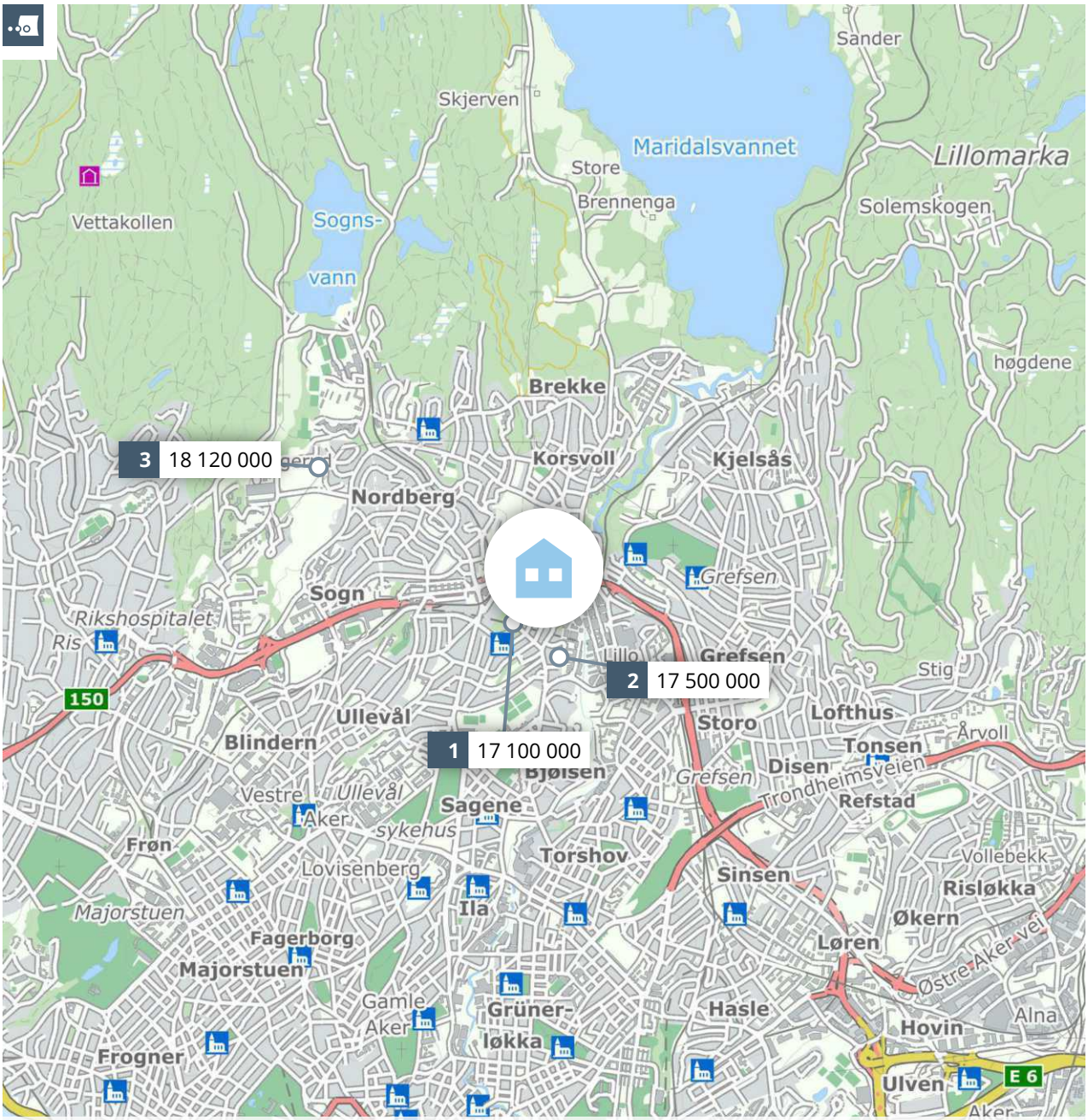
Dato 10.10.2026

Signert av *Ingrid Neteland*

Signert av *Bjarne L Thorbjørnsen*

Initialer selger:
I N
B L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ØVRE STABBURVEI 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 14.10.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Melinda Vora.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Stabburvei 14, 0873 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 53 BNR 255 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NYGÅRD

Verdivurdert til

16 850 000

-	16 850 000	100 298
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	168 m²	25 m²	- m²	41 m²	- m²	- m²
Tomt						982 m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

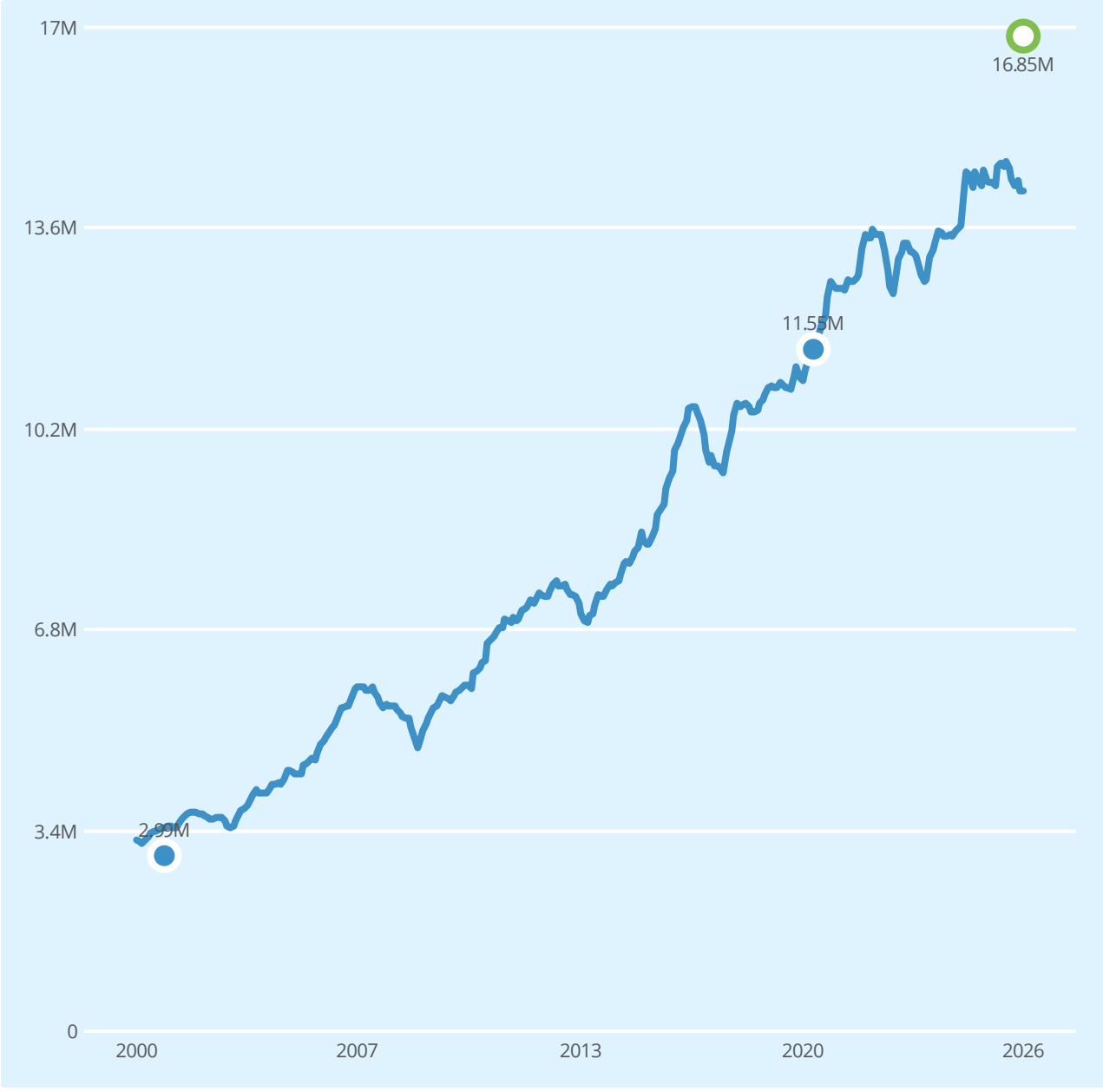
	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bakkehaugveien 10 A 146 m² 1959 1 008 m² 3 sov	16.08.2026	15 900 000	**17 100 000**	0	17 100 000	**117 123**
2	Nygårdsveien 15 B 133 m² 2024 808 m² 4 sov	21.11.2025	15 500 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**131 579**
3	John Brandts vei 28 185 m² 1985 297 m² 4 sov	11.05.2026	18 000 000	**18 120 000**	0	18 120 000	**97 946**

Smakfull og praktisk familiebolig med romslig terrasse, hage og stor garasje.
Boligen har svært god lagringsplass i garasje og innvendige boder/vaskerom.
Et fint overbygget inngangsparti med spiletak med downlights.
1. etasje består av gang med skapplass, inngang til innvendig bod og garasje, vaskerom, 3 soverom og bad.
2.etasje består av stor stue/kjøkkenløsning med mulighet for peis og utgang til en herlig terrasse, tv-stue/soverom og bad.
Boligen har 2 eldre bad, nytt kjøkken.
Praktisk planløsning og mye naturlig lys.
Hage mot øst, terrasse mot sydvest. Hagen har stor flat plen med lekehus. Gjerdet mot veien og en vakker syrin, bærbusker. God plass til utemøbler og trampoline.

Sentral beliggenhet mellom Tåsen og Nydalen med kort vet til Tåsen barneskole, offentlig kommunikasjon, marka, Akerselva og Havnabakken.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.04.2020	24.08.2020	16.10.2020	11 500 000	11 550 000	0	11 550 000	2
19.07.2001		19.07.2001	-	2 990 000	-	2 990 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Boligen er pusset opp siden den ble kjøpt.

Tomannsboliger til salgs i NYGÅRD grunnkrets nå

1
tomannsboliger til salgs

17.1M
16.7M
16.3M
15 900 000 Prisantydning i snitt
15.5M
15.1M
14.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
11
dager

Tomannsboliger solgt i NYGÅRD grunnkrets siste 9 mnd

11
tomannsboliger solgt

16.2M
15.5M
15 143 000 Salgspris i snitt
14 518 000 Prisantydning i snitt
14.1M
13.4M
12.7M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 3.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

104 447 NYGÅRD grunnkrets i snitt siste 9 mnd

100 298 Øvre Stabburvei 14
Totalpris 16 850 000

94 782 Nordre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ** OSLO 5 * 68 30 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den

15. november 1985

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Arbeidets art: Gnr.53/bnr.255, Stabburvegen 14, 0873 Oslo 8

83/780

Avsluttende synsforretning

Bygningens art: Nybygg

29.10.85

Byggherre: Enebolig (tilbygg)

Byggemester: Knut Framstad, Stabburvegen 14, 0873 Oslo 8

Ansvarshavende: Knut Framstad, Stabburvegen 14, 0873 Oslo 8

Kristoffer Framstad, Bergrådveien 19, 0873 Oslo 8

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør

Olav Vevle

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.

Skj. o15. ANDVORD. 3000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[KII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasje, tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Bergerådveiem 19 (Øvre Stabburv.14	Gnr.53, bnr.255	85/4392

Byggherre

Knut Framstad
Bergrådveien 19)
Øvre Stabburvei 14
0873 OSLO 8

Ansvarshavende

Kristoffer Framstad
Bergrådveien 19

0873 OSLO 8

KS/bs

Dato 29.januar 1988.

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

For bygningssjefen

Kjell Stølan

Bygningsinspektør
Kjell Stølan

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

SH. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	53/255 Bergrådveien 19	Journalnr.	83/780
Arbeidets og bygningens art	Enebolig (tilbygg)	Innlevert	8.3.83
	Stabburveien 14		
Byggherre	Knut Framstad, ~~Mogata 5, Oslo 4~~ 0873 Oslo 8		
Anmelder	" " "		

~~1~~		16		31		46		61		76		91						
~~2~~		17		32		47		62		77		92						
~~3~~		18		33		48		63		78		93						
~~4~~		19		34		49		64		79		94						
~~5~~		20		35		50		65		80		95						
~~6~~		21		36		51		66		81		96						
~~7~~		22		37		52		67		82		97						
~~8~~		23		38		53		68		83		98						
~~9~~		24		39		54		69		84		99						
~~10~~		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Jnr. _____ Sendes oppmålingsvesenet 15/6-83

Jnr. _____ Sendes oppmålingsvesenet 9/9-83

SEND BYGGETILLATELSE m/ forbehold.

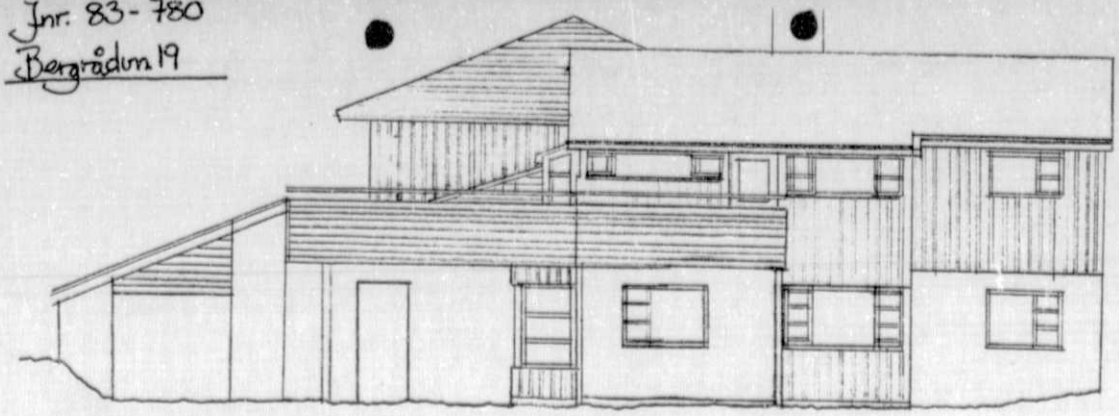
Det er unik. klage- og dersom vi ber langt fra for Fylkesmannen. Dette kan ferie hl osv. osv.

12/10-83 RN. 12-10-83 gj

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet 12.10.83 av SEK HP

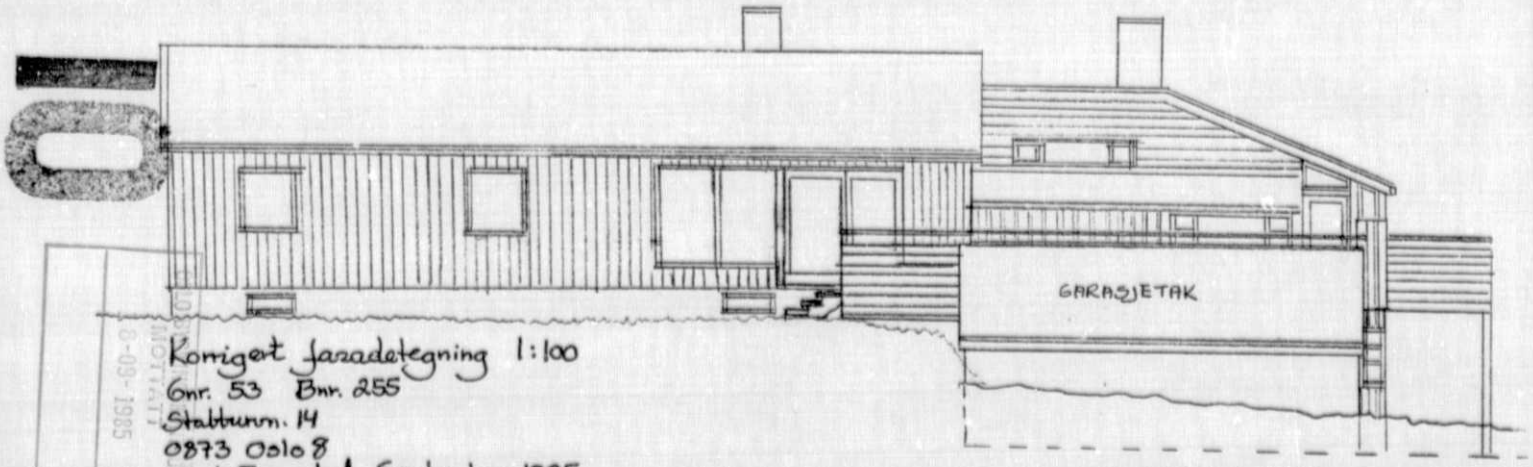
Meldt SER Type 3 26-7-84 N.L.

Jnr. 83-780
Bergrådvn. 19



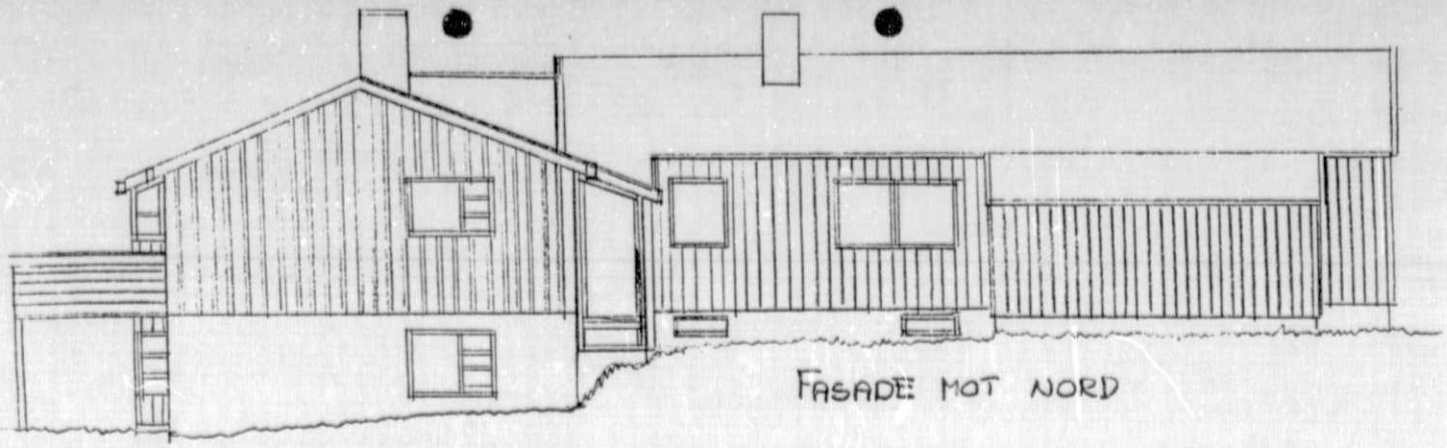
Garasjen byggemeldt
september 1985

FASADE MOT ØST

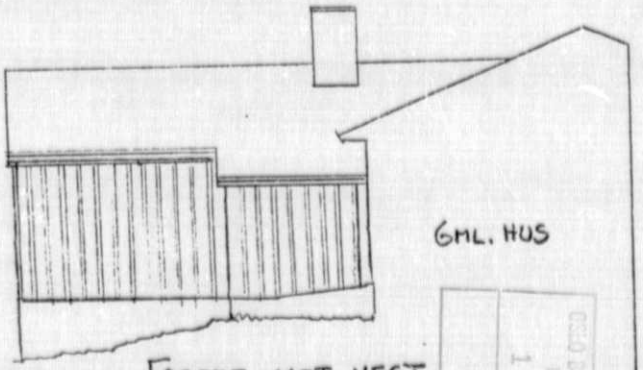


Korrigert fasadetegning 1:100
Gnr. 53 Bnr. 255
Stabburvn. 14
0873 Oslo 8
Knut Framstad, September 1985

FASADE MOT SØR



FASADE MOT NORD



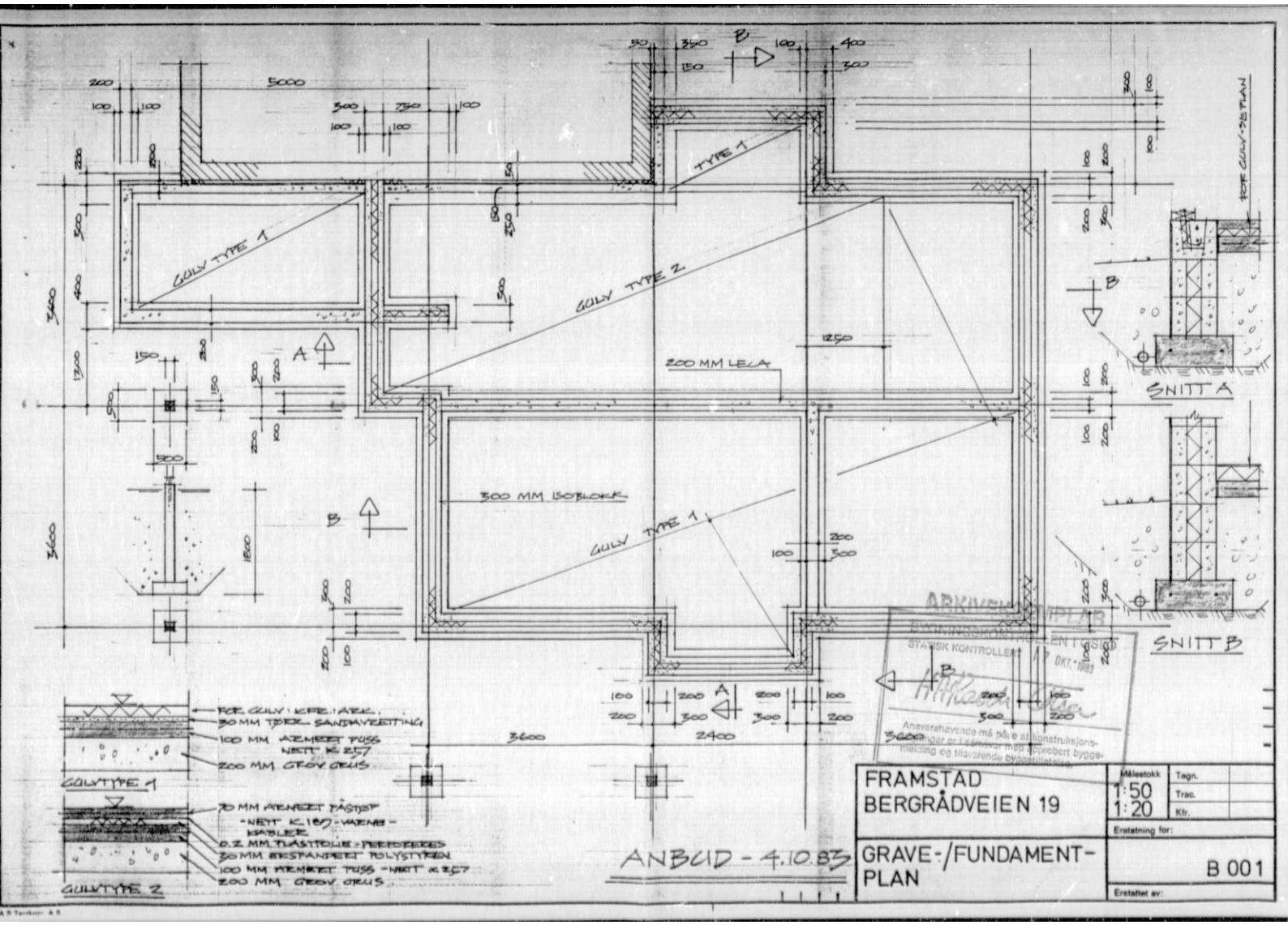
GML. HUS

FASADE MOT VEST

OSLO BYGNINGSKONTOR
MOTTATT
18-09-1985

Jnr. 83-780 Bergrådvn. 19

Korrigert fasadetegning 1:100
Gnr. 53 Bnr. 255
Stabburveien 14
0873 Oslo 8
Knut Framstad, August 85



ARKIVPLAN
STATISK KONTROLLERT I HENHOLD TIL FORSKRIFTENE 7 OKT. 1983
Ansvarshavende må påse at konstruksjons-endringer er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

FRAMSTAD
BERGRÅDVEIEN 19

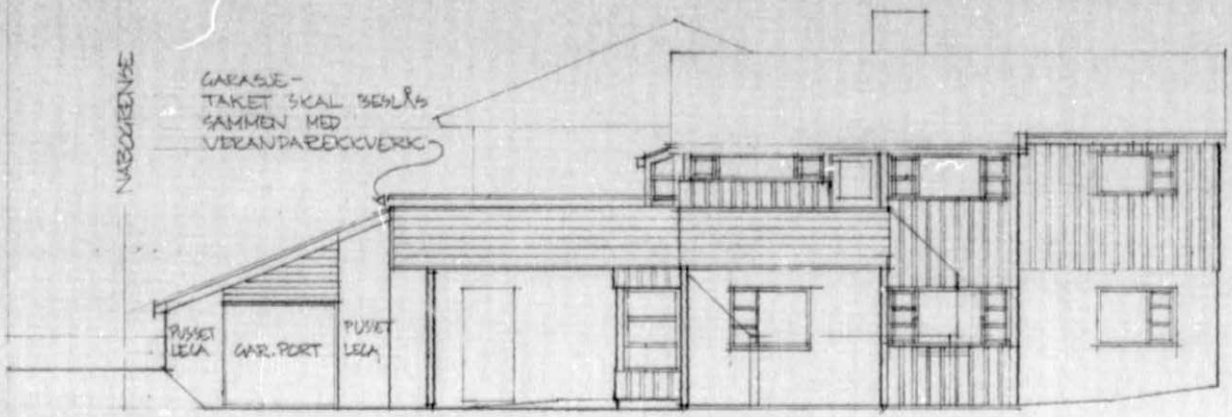
GRAVE-/FUNDAMENT-PLAN

Målestokk	Tegn.
1:50	
1:20	Kfr.

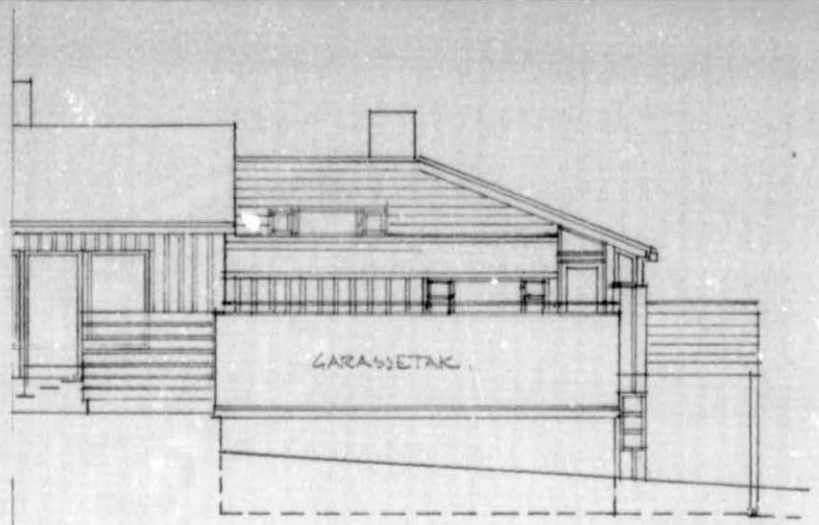
Erstatning for:

B 001

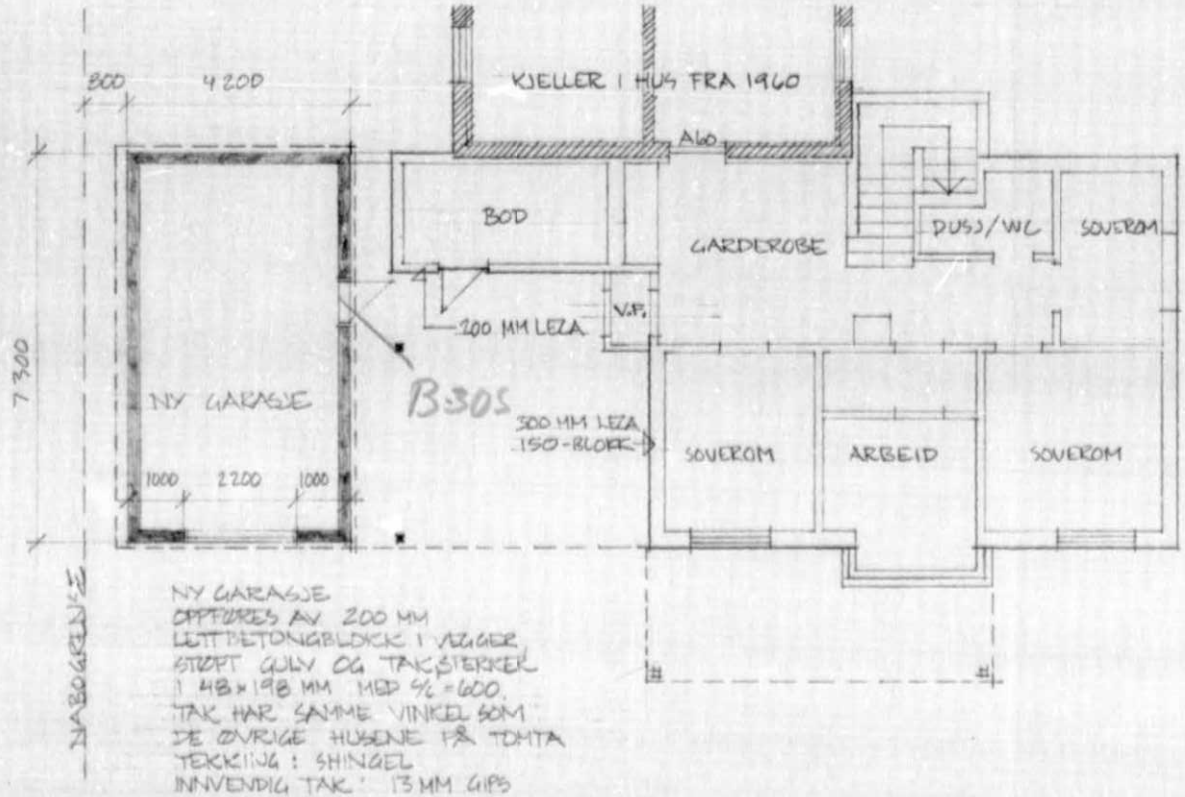
Erstattet av:



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SØR



NY GARASJE
OPPFØRES AV 200 MM
LETTBETONGBLOKK I YTTERVEGGER
STØPT GULV OG TAKSTERKER
I 48×198 MM MED c/c = 600.
TAK HAR SAMME VINKEL SOM
DE ØVRIGE HUSENE PÅ TOMTA
TEKKING: SHINGEL
INNVENDIG TAK: 13 MM GIPS

TILFØYET TEKST 7.9.85

FRAMSTAD
GARASJE I BERGÅDUN. 19

A/S Arkitektkontoret 4B Fredensborgvn. 11, Oslo 1, Tlf. 02/11 50 70	
Tegnet	Mål 1:100
Kontr.	
Dato 18.5.85	
Tegn. nr.	

A
Rettet

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
DRAMMENSVEIEN 49
0271 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-20-0063 (Philip Magnussen)
Vår referanse: 2116294/12294422
Bestilling: C3 2020-03-26 (3) 71

Dato
26.03.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
30789	105	17.10.1983	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	53	255	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

DAGBOKFØRT

17.OKT.83 030789

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

O V E R E N S K O M S T

Mellom eier av gnr. 53 bnr. 255, Bergrådveien 19, Oslo 8, Kristoffer Framstad, og eier av tilbygg til eksisterende enebolig med samme adresse, Knut Framstad, er det inngått följende overenskomst:

(Kristoffer Framstad benevnes nedenfor som "grunneier" og Knut Framstad som "ledningseier").

Ledningseieren gis rett til å ta vann til sitt tilbygg ved tilkobling til grunneierens hovedvannledning i dennes kjeller.

Han gis videre rett til å före vannet i rör til sitt nybygg gjennom grunneierens kjeller.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nödvendige reparasjons-og vedlikeholdsarbeider.
Grunneieren forplikter seg til ikke å utföre arbeider som kan skade- eller gjöre ledningen utilgjengelig.

Arbeidet med legging av ledningen utföres i samråd med grunneieren.
Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påföre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjöres ved skjönn. Skjönnsmenn oppnevnes av Byfogden, og dette skjönn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann-og kloakkvesen.
Overenskomsten tinglyses.

Oslo, 16. oktober 1983

Kristoffer Framstad
Eier av gnr. 53 bnr. 255
(Grunneier)

Knut Framstad
Eier av tilbygg
(ledningseier)

Rett kopi bekreftes
Hilde Langvandsbråten

STATENS KARTVERK

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
DRAMMENSVEIEN 49
0271 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-20-0063 (Philip Magnussen)
Vår referanse: 2116292/12294412
Bestilling: C3 2020-03-26 (3) 121

Dato
26.03.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14863	105	17.10.1966	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	53	255	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

14863
17 OKT. 66

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter herved eiendommen gnr. 53 bnr. 255 til

KRISTOFFER FRAMSTAD.

Kjøpesummen kr. 18.000.-
avgjøres på avtalt måte.

Fra makeskiftekontrakten av 28. august - 24. september 1966 inntas følgende som heftelser på eiendommen:

Framstad er forpliktet til å nytte de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen etter nærmere bestemmelser av vannverket.

Oslo kommune forbeholdes rett til å legge ledninger med tilhørende innretninger over gnr. 53 bnr. 255 og har rett til vedlikehold av disse.

For forvoldt skade i den anledning kan Framstad kreve erstatning etter skjønn om partene ikke blir enige.

Oslo, den 8 oktober 1966.

FINANSRÅDMANNEN I OSLO

Jan Thiis

Rett kopi bekreftes
Hilde Langvandsbråten

STATENS KARTVERK

Makaskifte - 278-66
Kjøpekontrakt av 24/9 1966 stemplet for kr. 1.480 forevist. (Wedl)
Merkene kassert 17/10 1966 av Byskriveren i Oslo
Oslo byskriverkontor, Aker distrikt
Aker distrikt, den 17/10 1966
for byskriveren Th. Iversen (o)

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
DRAMMENSVEIEN 49
0271 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-20-0063 (Philip Magnussen)
Vår referanse: 2116297/12294437
Bestilling: C3 2020-03-26 (3) 98

Dato
26.03.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14734	105	14.10.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	53	255	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

14734

14 OKT. 66

Erklæring

vedrørende

Gnr. 53 bnr. 255. Bergrådveien 19.

Eiendom

Enebolig m/garasje. — 66/2435.

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 11/10-66 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 104, 9 b i bygningsvedtekt for Oslo godkjent ~~pikestue~~/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Rett kopi bekreftes
Hilde Langvandsbråten

STATENS KONTROLL

Oslo, den 14.10.66

Kristoffer Framstad

Byggherrens underskrift.

Kristoffer Framstad

Skjøteinnehavers underskrift.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den 14 OKT. 1966

Boligrådmannen

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
DRAMMENSVEIEN 49
0271 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-20-0063 (Philip Magnussen)
Vår referanse: 2116299/12294447
Bestilling: C3 2020-03-26 (3) 118

Dato
26.03.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13737	105	28.9.1966	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	53	255	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kristoffer Framstad, Holmveien 46, Hauketo.

ERKLÆRING

22/9. 1966.

13737
28 SEP

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Bergrådveien 19 gnr. 53 bnr. 255 i Oslo.

~~Matrikkx~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~anskaffe og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Bergrådveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5.0 m bred kjørebane.-

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo, den 28/9. 19 66

Kristoffa Framstad.

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen kan tinglyses.
Oslo, den 6. okt. 1966

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

Boligrådmannen
O. Eika (s)
p. (s)
bm.

....., den ..... 19.....

Rett kopi bekreftes
Hilde Langvandsbråten

STATENS KARTVERK

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 6141/66.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN ALLÉ
DRAMMENSVEIEN 49
0271 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 186-20-0063 (Philip Magnussen)
Vår referanse: 2116287/12294383
Bestilling: C3 2020-03-26 (3) 94

Dato
26.03.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
33334	105	15.6.2001	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	53	255	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 33334
15 JUN 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERAMBETE

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

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	53	253		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
[redacted]	Knut Fismstad	

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 2 = nevner: 2

Rett kopi bekreftes
Hilde Langvandsbråten

STATENS KARTVERK

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 33334 Tinglyst: 15.06.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

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

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

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
Oslo 27.3.01	Knut Framstad	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
53	255			i Oslo	kommune

Dato	Stempel og underskrift
13.06.01	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

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

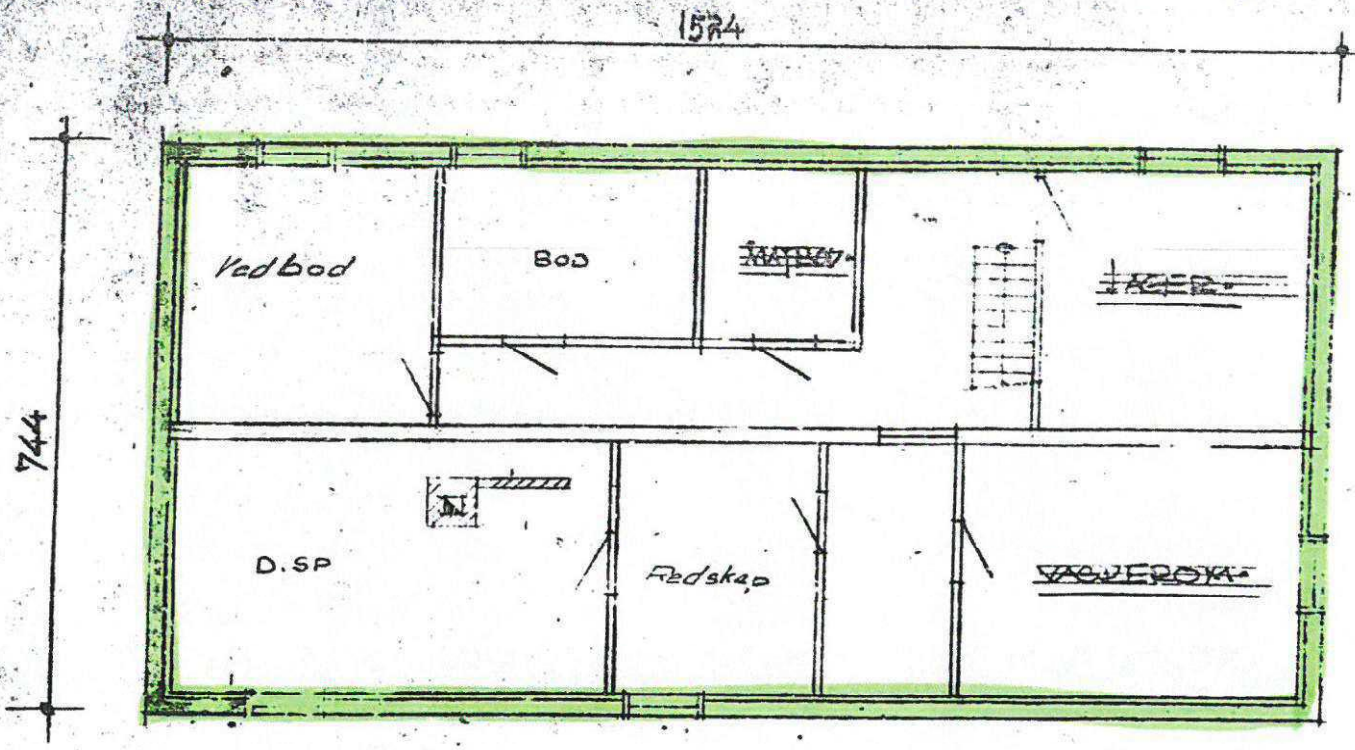
STATENS KARTVERK



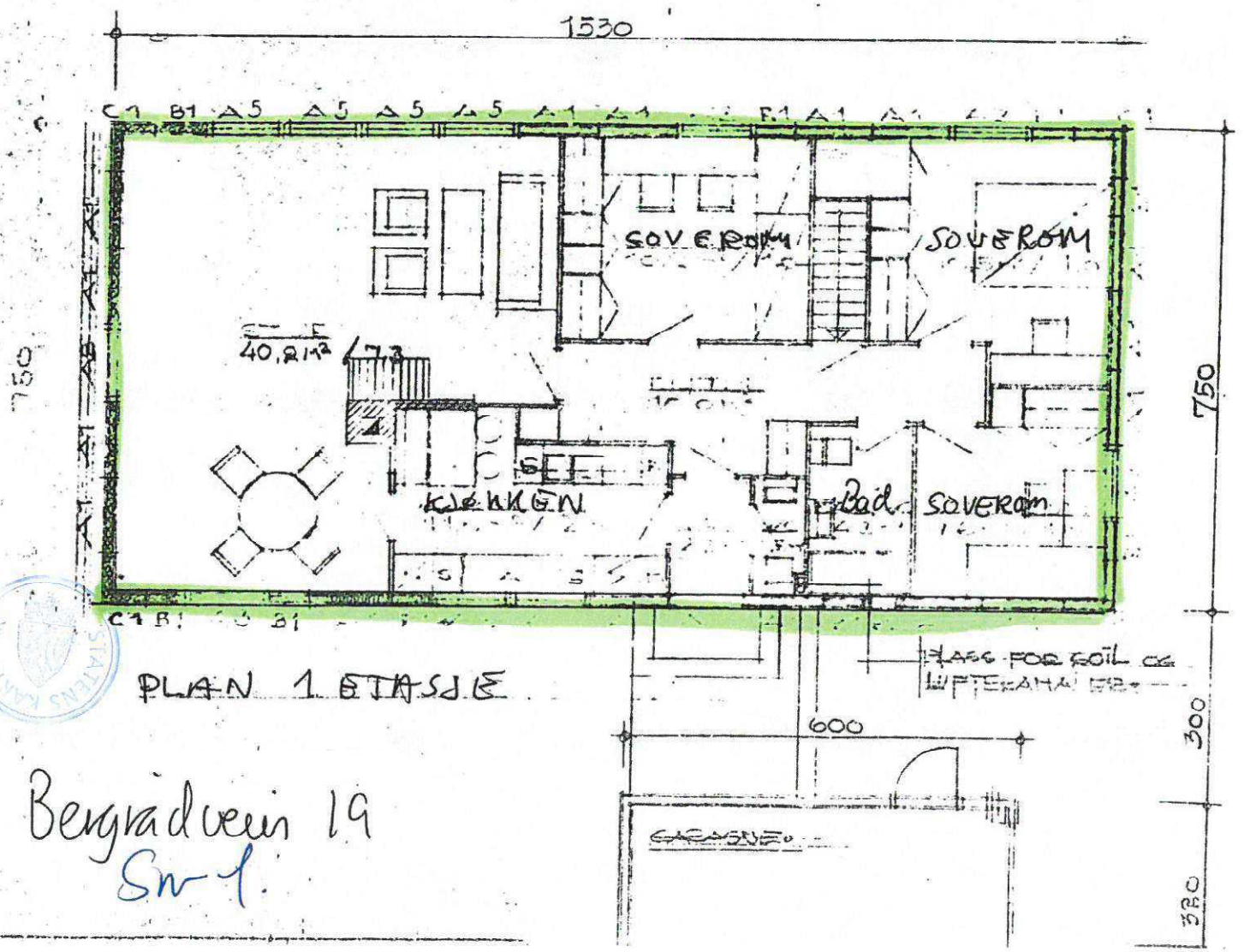
BYGGEOMRÅDER		Industri, lager verksted		OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER	Havner		FAREOMRÅDER	SPESIALOMRÅDER	FELLESOMRÅDER	BYFORNYELSESOMRÅDER	STREKSYMBOLER	Rådsvedtak som oppheves
Boliger med tilhørende anlegg		Offentlige bygninger		Kjørevei, parkering			Høyspenningsanlegg ras–flomfare	Friluftsområder parkbelte m.m.	Felles avkjørsel	Byggeområder	Byggegrense	Endringer etter off. ettersyn
Ambassade		Almennyttige formål		Annet veiareal	FRIOMRÅDER		Båndlagte fareområder	Kommunaltekniske anl. grav- og urneplass	Felles areal (parkering)	Mer enn to formål innen samme omr.	Grense for bebyggelse	
Garasje i boligområdet				Fortau, gang- og sykkelvei	Parker, turvei idrett og sport			Frisiktsone ved vei	Felles areal lekeplass, gårdsplass		Eksisterende eiendomsgrense	
Fritidsbebyggelse		LANDBRUKSOMRÅDER		Sporvei, jernbane kollektivfelt	Lek, idrett og sport i sjøen			Bevaringsområder	Felles areal gangvei		Foreslått eiendomsgrense	
Forretning, kontor kino,teater o.l		Jord-og skogbruk gartneri		Områder for anlegg i sjø							Reguleringslinje som foreslås opphevet	

KDP-6 KDP-4 KDP-13 KDP-

2 av 4

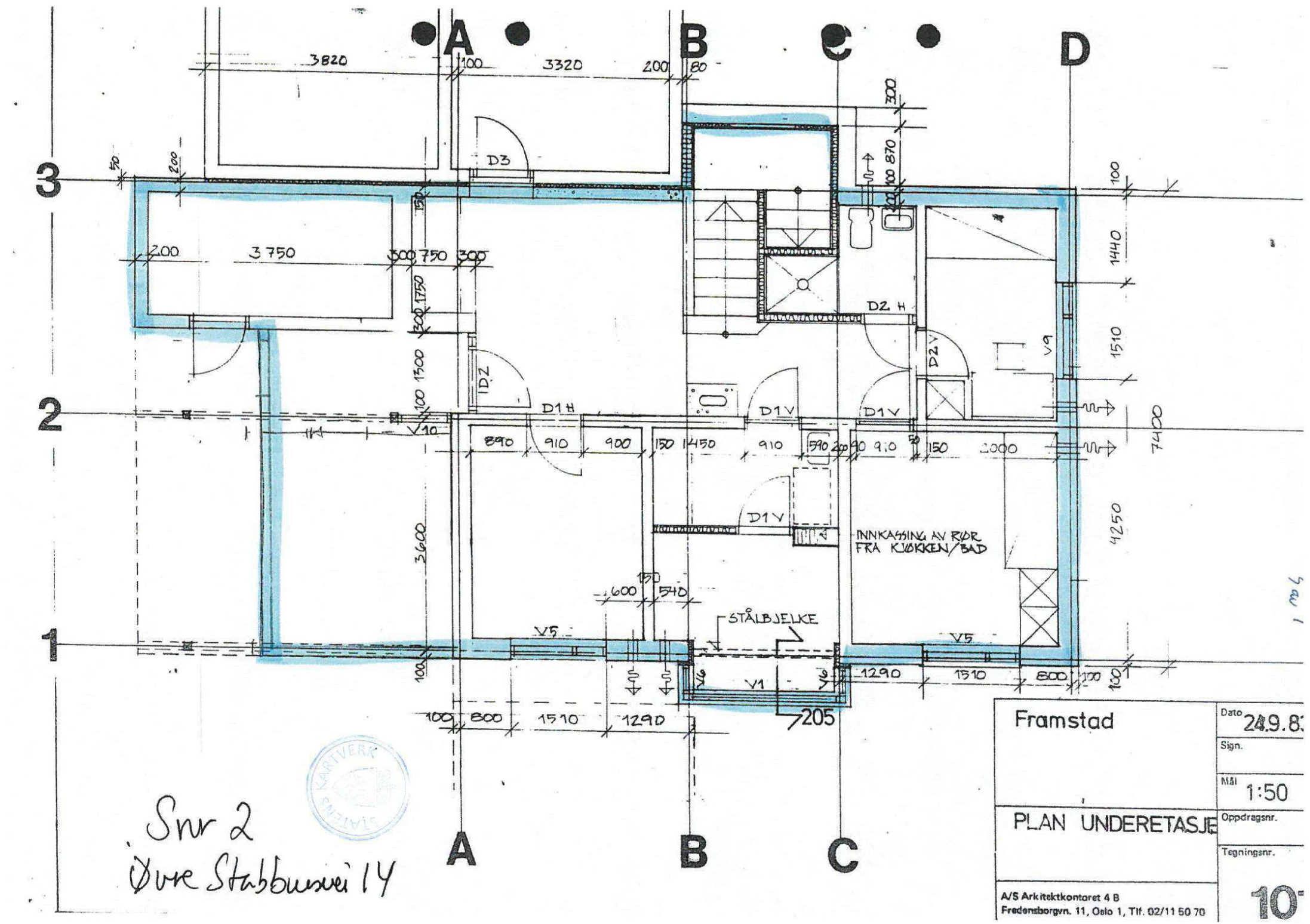


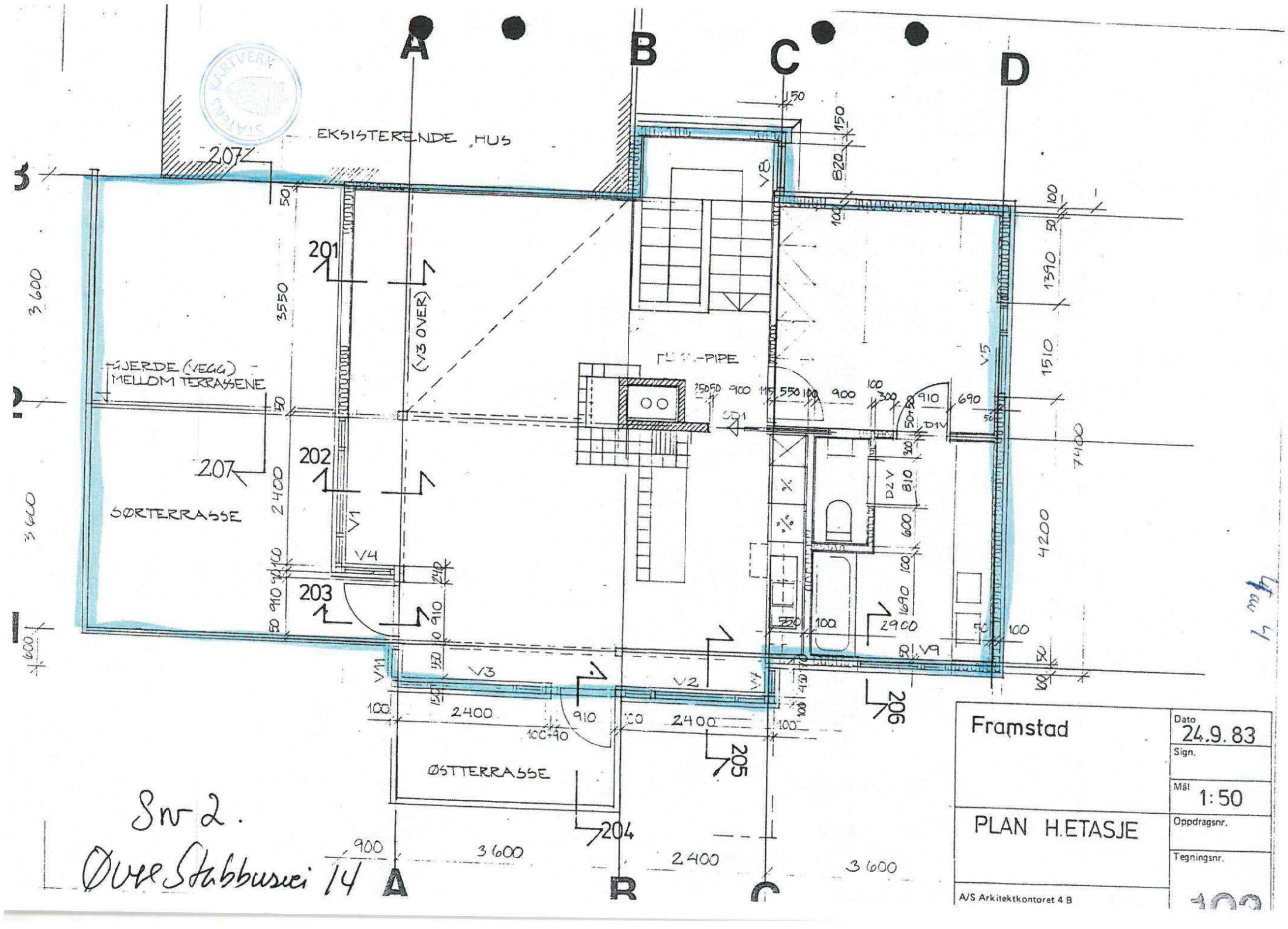
PLAN KJELLER



PLAN 1 ETASJE

Bergradveien 19
Sn 1.


A
B
C
D
1
2
3
3820
100
3320
200
80
300
870
100
D3
50
200
150
200
3750
300
750
300
1750
300
1440
D2 H
D2 V
V9
1510
1300
100
D2
D1 H
D1 V
D1 V
890
910
900
150
1450
910
590
200
90
910
50
150
2000
7400
D1 V
INNKASSING AV RØR
FRA KJØKKEN/BAD
3600
4250
150
600
540
STÅLBJELKE
V5
V5
100
V6
V1
V6
1290
1510
800
100
100
800
1510
1290
205
Snr 2
Øvre Stabbursvei 14
Framstad
Dato 24.9.8
Sign.
Mål 1:50
PLAN UNDERETASJE
Oppdragsnr.
Tegningsnr.
10
A/S Arkitektkontoret 4 B
Fredensborgvn. 11, Oslo 1, Tlf. 02/11 50 70



Sn 2.

Øvre Stabbursvei 14

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Stabburvei 14, 0873 OSLO**	
Dato for energimerking **14.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-369494**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80943865**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **255**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **197,77**

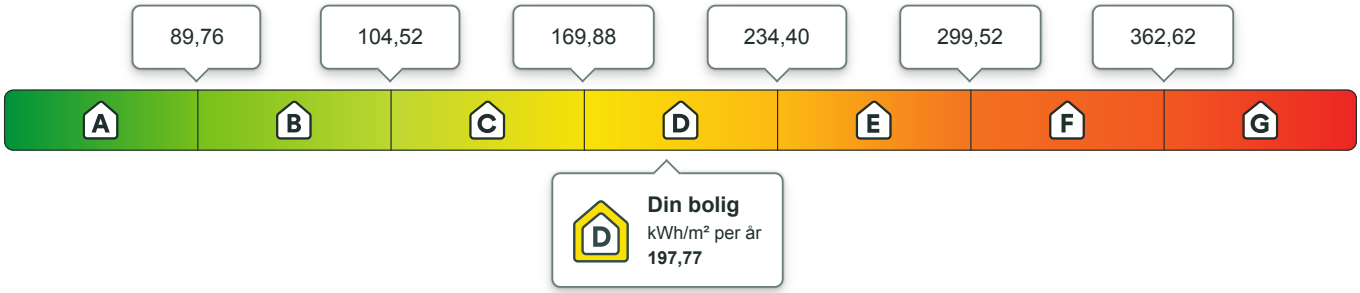
Øvre Stabburvei 14, 0873 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
33 226,06	**197,77**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Øvre Stabburvei 14, 0873 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Øvre Stabburvei 14, 0873 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Øvre Stabburvei 14

Nabolaget Bakkenhaugen/Søndre Tåsen - vurdert av 133 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	17 min 1.3 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	18 min 1.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	21 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 0.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	22 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Stabburvei Linje 25, 51, 54	2 min 0.2 km
Tåsen Linje 5	6 min 0.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1 km
Storo Linje 11, 12, 18	22 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.6 km

BARNEHAGER

Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	4 min 0.3 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år) 16 barn	5 min 0.4 km
Tåsen Skoles barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Spar Tåsen	6 min
Coop Prix Tåsen	9 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 2026

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	6 min
Apotek 1 Tåsen Senter	6 min
Torgbygget Vinmonopol	12 min

SPORT

Tåsen skole	8 min
Månejordet balløkke	9 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	6 min
CrossFit Oslo	13 min

«Godt kollektivtilbud og nærhet til marka!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

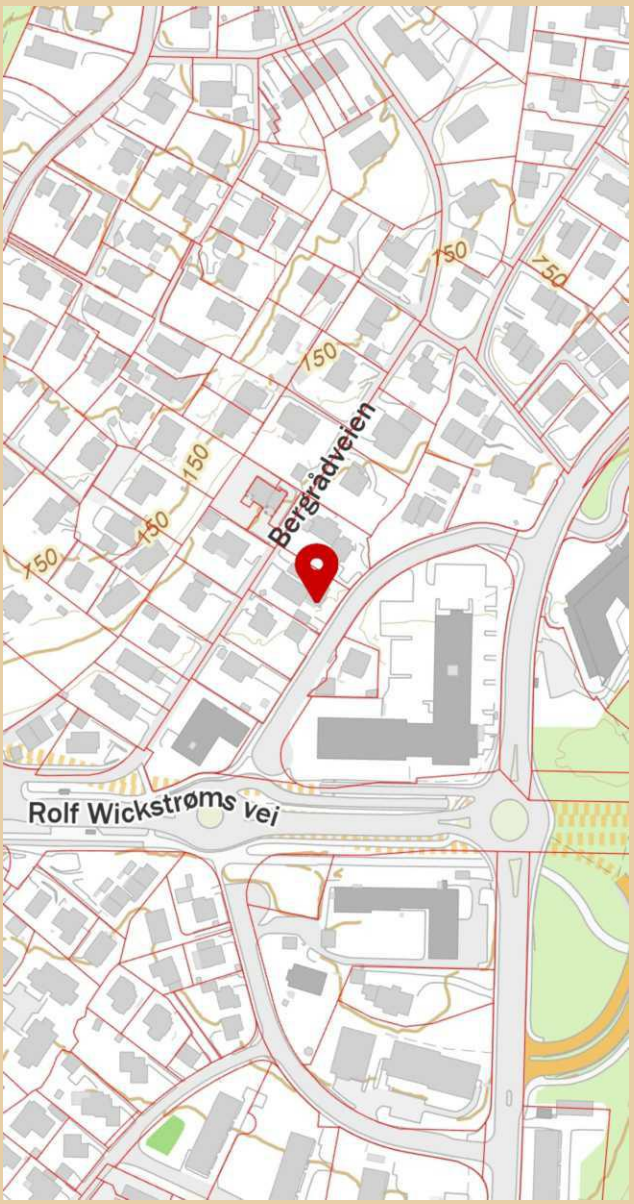
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



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

Maridalsveien 300, Tåsen

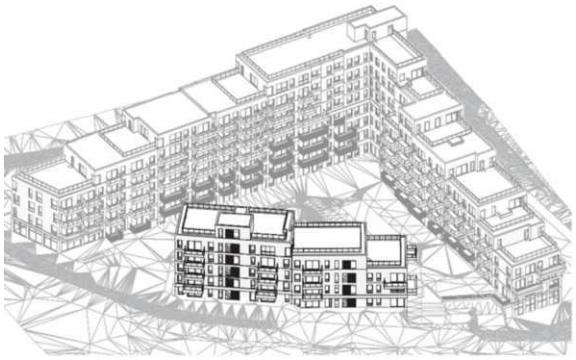
Saksnr.: 2025/06739

Endret planforslag etter offentlig ettersyn.

Bebyggelsen er redusert i volum.

Mindre volum og større andel næring fører til at krav til uteareal oppfylles uten behov for felles takterrasse mot Øvre Stabburvei.

Opprinnelig forslag



Revidert forslag



Endring som utløser begrenset høring.

Mot Øvre Stabburvei er bebyggelsen i sør lagt på en etasje. Tidligere var bebyggelsen mot sør 3 etasjer, og den er nå økt til 4 etasjer. Mot nord var bebyggelsen 5 etasjer pluss trappeoppbygg.

Hele bebyggelsen langs Øvre Stabburvei er nå 4 etasjer. Det vil ikke være takterrasse på bebyggelsen, og derfor vil det ikke være trapp- og heisoppbygg.

Saken ligger i grenseland for om endringen utløser krav om ny, begrenset høring. Etter plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12 kan det i sluttbehandlingen bare gjøres mindre endringer.

En ekstra etasje innebærer økt byggehøyde selv om byggehøyden reduseres andre steder.

Det er kun endringen av bygget som vender ut mot Øvre Stabburvei – økt høyde fra 3 til 4 etasjer i sør, som nå skal høres i en begrenset høring.

Tidligere sendte merknader til offentlig ettersyn vil følge saken videre. Det er ikke er behov for å sende disse på nytt.

Konsekvenser for eksisterende boliger langs Øvre Stabburvei og Bergrådveien

Eksisterende boliger vest for prosjektet er omfattet av Småhusplanen.

Planlagt boligblokk langs Øvre Stabburvei på østsiden, vil om morgenen kaste skygge mot veien og inn mot bebyggelsen på vestsiden av veien.

Naboer mener blokken vil bli dominerende i gaten, og har vært bekymret for innsyn fra den felles takterrassen som var vist på blokken da planen lå ute til offentlig ettersyn.

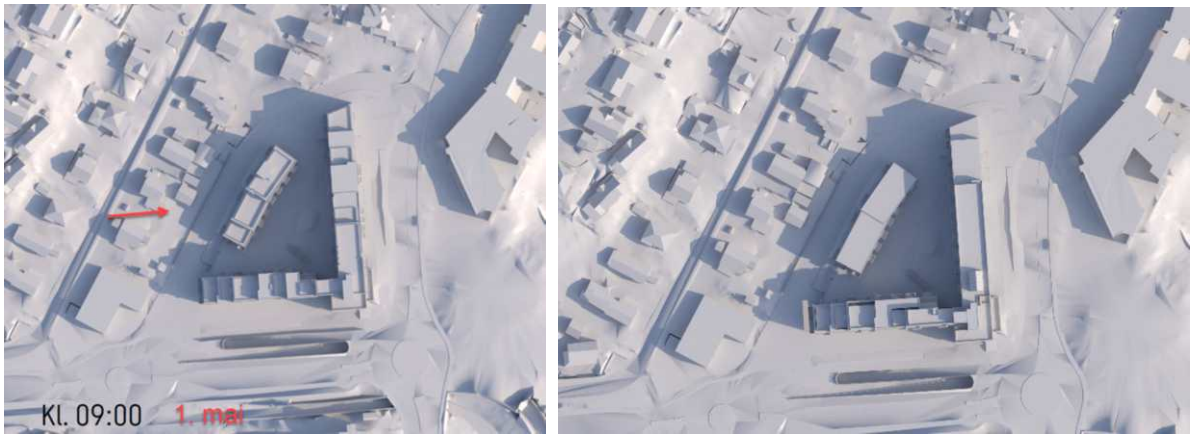
Ved offentlig ettersyn var boligblokken foreslått med 5 etasjer pluss trapp- og heisoppbygg lengst nord, fire etasjer lenger sør - nedtrappet til tre etasjer på enden av bebyggelsen.

Bebyggelsen som nå foreslås langs Øvre Stabburvei vil være på 4 etasjer uten trapp- og heisoppbygg og uten takterrasse.

Det vil si at høyden på bebyggelsen er redusert, fra 5 pluss oppbygg, til 4 etasjer i nord.

I sør er bebyggelsen økt, ved at det legges på én etasje fra 3 til 4 etasjer.

Bebyggelsen er oppdelt i to seksjoner med hver sin oppgang. Høyden på hver av seksjonen følger gateløpet og høyden i den sørlige delen vil ligge 60 cm under den nordlige.



Økning fra 3 til 4 etasjer i sør vil gi mer skygge inn mot Bergrådveien 17 – tidlig på dagen.

Bebyggelsen vest for Øvre Stabburvei ligger innenfor Småhusplanen. Bergrådveien 17 og Bergrådveien 21 er i tillegg innebefattet i «Småhusplanen - Midlertidig forbud mot tiltak for resterende eiendommer».

Det vil bli 3 færre boliger i bygget mot Øvre Stabburvei.



Bergrådveien 15 – 17 før, og etter endring.



Bergrådveien 21 – 23 før, og etter endring.



Nederst i Øvre Stabburvei før, og etter endring.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Øvre Stabburvei 14, 0873 Oslo
Gnr. 53, Bnr. 255, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260316

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Melinda Vora

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

E-post: melinda@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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