PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

BRANNVAKTVEIEN 1 B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Brannvaktveien 1 B, 0489 OSLO

OSLO kommune

gnr. 73, bnr. 394, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 17.07.2026 **Rapportdato:** 24.07.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26297 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BU1164

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen holder en normal standard og er godt vedlikeholdt.

Naturlig ventilasjon.
Oppvarming fra peisovn i stuen, radiatorer og elektriske varmekabler.
Varmt forbruksvann fra bereder plassert i kjelleren.

Kjøkken fra 2021 i følge opplysninger fra eier.
Innredning fra Norema med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i laminat med planlimt kum i kompositt.
Kjøkkenøyen har stein benkeplate og er opplyst å være fra 2022.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Baderommet er opplyst å være fra 2021 i følge opplysninger fra eier.
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og to servantboller på Laminat benkeplate.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i dusjsone og hjelpesluk samt termostatstyrt blandebatteri og badekar med dusjmulighet.

Det medfølger en utebod og parkering i carport.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

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

Fremlagt dokumentasjon:
- Nye tegninger for kjelleretasjen. Disse stemmer med dagens bruk av trapperom og vaskerom. Øvrige rom i etasjen er ikke en del av seksjonen og er ikke vurdert.
- Originale byggetegninger for øvrige etasjer.

Avvik mellom fremlagte tegninger og dagens bruk:

1. etasje: Dagens bruk (trapperom og utvendig bod) stemmer med fremlagte tegninger.

2. etasje: Det er registrert flere endringer i planløsning sammenlignet med originale tegninger:
- Baderommet er utvidet.
- Toalettrommet er flyttet.
- Kjøkkenet er flyttet, og opprinnelig kjøkkenrom er omgjort til soverom.
- Trappen til loftet er flyttet.
- Ett soverom er utvidet mot stuen.

Det er søkt om flytting av trapp, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av øvrige endringer. Flytting av rørføringer og endring av ventilasjonsløsning kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Loft: Det er ikke fremlagt tegninger. Loftet er innredet, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Arealoppmåling omfatter alle arealer som var tilgjengelige og fremvist på befaringstidspunktet, uavhengig av om arealene er godkjent til den bruken som er registrert. Rombetegnelser i arealoversikten er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, jf. NS 3940:2023.

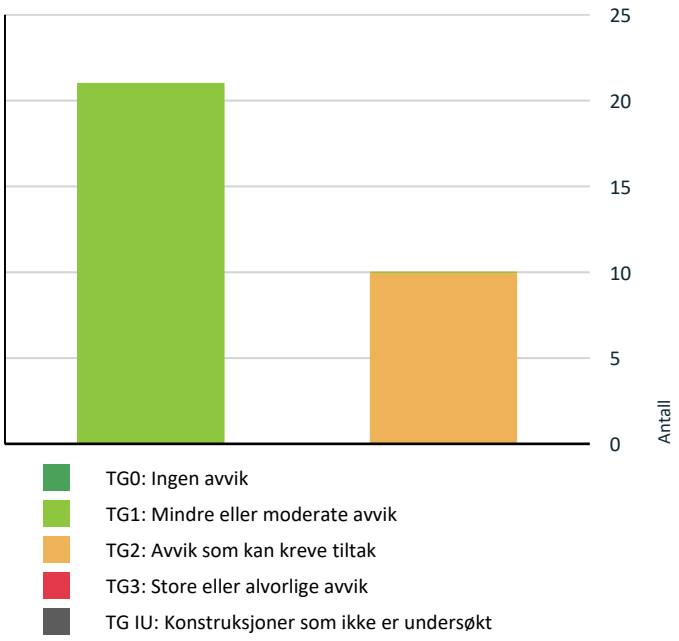
Den bygningssakkyndige har ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Manglende dokumentasjon gjør at forhold knyttet til godkjent bruk, arealbruk og eventuelle ulovlige tiltak ikke er verifisert. Kjøper må selv, eventuelt via megler og selger, avklare disse forholdene før bud gis.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og eventuelle ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven. Endelig vurdering av lovlighet ligger hos plan- og bygningsmyndigheten i kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.	
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

HALVPART AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Brannvaktveien 1 B - Inngrep i bærevegg for nytt trappeløp

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein og undertaktekking av takpapp.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i tekkingens tilstand på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

Vurdering av avvik:
• Det vanntette sjiktet på taket vurderes å være eldre enn 18 år (etablert 2005). Vurderingen er aldersbasert i henhold til NS 3600:2025 tillegg C.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Økt risiko for utettheter i taktekkingen med fare for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Fremtidig funksjonstid er usikker.

Tiltak:
Tekkingen bør holdes under jevnlig oppsyn, og fornyelse av vanntett sjikt må påregnes. Det anbefales å innhente pris fra fagkyndig for utskifting av tekkingen ved planlegging av fremtidig vedlikehold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Punktet er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i beslag, renner og skorstein på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Loftet er innredet som oppvarmet loftsrom.
Loftetasjen er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og
kledd med innerkledning.

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i Bindingsverk med liggende bordkledning.

Panel er opplyst å være skiftet av tidligere eier i 2005.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1996.
Pvc-vinduer i kjeller er opplyst å være fra 2015.

Det ble gjennomført kontroll av et utvalg vinduer ved befaringen.
Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Kommentar fra selger: Ett av kjøkkenvinduene nærmest kjøkkenøya er vanskelig å åpne/lukke

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre vinduene for å sikre normal funksjon.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1996.
Entrédøren har Yale Doorman.

Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Håndtaket til balkongdøren er ødelagt fra utsiden.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Ødelagt håndtak gir redusert brukskomfort og reduserer dørens funksjon ved åpning fra utsiden. Forholdet kan innebære at døren ikke lar seg lukke eller åpne på tiltenkt måte, med økt slitasje ved bruk.

Tiltak:
Det anbefales utbedring eller utskifting av håndtaket.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stuen til vestvendt balkong/veranda over tilbygget i 1.etasje.
Membarn på undersiden av impregnerte terrrassebord.

Rekkverk i trekonstruksjoner med panel.
Håndløper i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vanntett sjikt har passert forventet brukstid. Eldre tettesjikt har økt risiko for redusert tetthet og vanninntrenging til bakenforliggende konstruksjon over tid. Skjulte fuktskader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales at forholdet overvåkes for symptomer på fuktbelastning, og planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen/terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig betongtrapp kled med naturstein.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko fall fra høyde.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein, carport og gressplen som deles med naboen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Loft:
- Laminat i trapperom og soverom 1
- Parkett i soverom 2

2. etasje:
- Laminat i soverom 1

- Parkett i trapperom, gang, stue, kjøkken og soverom 2

1. etasje:
- Parkett i entré

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

Kommentar:
Eier kjenner ikke til skader på overflater utover vanlig bruksslitasje som er skjult av tepper, møbler el.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Glatte, malte vegg- og himlingsflater.
Malt panel i himling på loftet.

Downlights i entré og trapperom.
Vegg- og himlingsflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betongkonstruksjoner

Det er utført kontrollmålinger av gulvplan for å avdekke eventuelle planavvik. Det er målt høydeforskjeller på 25 mm i stuen.

Etasjeskiller og gulvplan omfattes ikke direkte av minimumskravene i forskrift til avhendingslova, men forholdet er vurdert grunnet merkbare høydeforskjeller i gulvplanet. Vurderingen er gjennomført iht. NS 3600:2025 pkt. A.2.11.1 som en forenklet vurdering av skjevheter og høydeforskjeller, basert på visuell observasjon og stikkprøvemålinger med laser. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke bli avdekket.

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter og høydeforskjeller i gulvplanet, og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Målt høydeforskjell overstiger grenseverdien i NS 3600:2025 A.2.11.1. Dette indikerer skjevhet i etasjeskilleren, men gir i seg selv ikke holdepunkter for å fastslå årsak eller svikt i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang. Ved eventuell oppretting bør konstruksjonens bæreevne vurderes før det tilføres laster (f.eks. flytesparkel).

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør med peisovn.

Veggmontert peisovn i stuen.
Glassplate på gulv.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom etasjene.

Trekkverk i tre med stående spiler.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For store åpninger i rekkverket gir økt risiko for klemskade og fallskade.

Tiltak:
Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket i tråd med gjeldende krav.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, folierte innvendige dører.
Det ene soverommet har malt trefyllingsdør.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med glatte, folierte fronter på hovedsoverom.
Plassbygde skap i knevegger på loftet.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderommet er opplyst å være fra 2021 i følge opplysninger fra eier.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep (nivå 1-analyse etter NS 3600 tabell 1).

Referansenivået er byggeforskrifter og preaksepterte ytelser på søknadstidspunktet, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.1. Aktuell teknisk forskrift på tidspunktet for oppgraderingen er TEK17 (Byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven av 2017).

Tilstanden er vurdert opp mot byggemetoder, materialer og forskriftskrav på oppgraderingstidspunktet, samt dokumentert faglig god utførelse. HMS-forhold vurderes mot forskriftskrav på befaringstidspunktet, jf. NS 3600 pkt. 12.1.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt, herunder bildedokumentasjon fra utførende. Dokumentasjonen oppfyller kravene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1 alternativ 4, og aldersgrensene for dokumentert utførelse i tabell C.2 legges til grunn for vurderingen.

Spørsmål til selger:
Foreligger det dokumentasjon på våtromsarbeider (membran, rørlegger, våtromssertifikat)? Ja
Hvis ja — hva slags dokumentasjon, fra hvem og hvilket år? Bad totalrenovert 2021 (sluk byttet 2021). Gulvfliser lagt på nytt 2025–2026 av Oslo Bad AS (utbedring av flisleggingsfeil fra 2021 — opprinnelig entreprenør konkurs). Dokumentasjon i Boligmappa.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater i dusjsonen. Spiler ved servant og glatte, malte flater ellers.

Nedsenket himling med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Gulvflatene ble lagt på nytt i 2025. Dusjsonen i 2026.

Dusjsonen er funksjonstestet ved befaringen. Vannet ledes til sluk, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert at bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.6.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.
Hjelpesluk i dusjsonen.
Vanntett sjikt av foliemembran.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.2





2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og to servantboller på Laminat benkeplate.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i dusjsone og hjelpesluk samt termostatstyrt blandebatteri og badekar med dusjmulighet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert svelling i servantskapet, sannsynlig forårsaket av vannsøl som blir stående i bunnen av skroget.

Drenshullet fra innebygd sisterne til toalett er plassert under gulvflisene, og er ikke tilgjengelig for inspeksjon eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelling i servantskapet indikerer at innredningen har vært utsatt for fuktbelastning over tid, med nedbrytning av materialet som følge. Forholdet gir redusert holdbarhet og kan utvikle seg videre ved fortsatt fuktbelastning.

Drenshull plassert under gulvfliser gjør at eventuell lekkasje fra innebygd sisterne ikke synliggjøres tidlig, og at inspeksjon eller vedlikehold ikke er praktisk mulig uten inngrep i gulvet. Ved lekkasje kan vann samle seg i innkassingen og trenge inn i bakenforliggende konstruksjon uten å bli oppdaget.

Tiltak:
Det anbefales at berørte deler av servantskapet utbedres eller skiftes. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør drenshull etableres slik at det er tilgjengelig for inspeksjon, i tråd med forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025 A.2.1.6.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

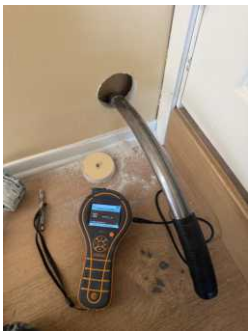
2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2021 i følge opplysninger fra eier.
Innredning fra Norema med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i laminat med planlimt kum i kompositt. Kjøkkenøyen har stein benkeplate og er opplyst å være fra 2022.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

Kommentar:
Det er ikke flyttet på oppvaskmaskin eller andre vanninstallasjoner for å kontrollere gulvoverflatene.
Sokkel eller annen innredning er ikke demontert for kontroll av gulvoverflater ved vanninstallasjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Induksjonsplatetopp med integrert kullfilterventilator.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklima, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:
Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagte gulvflater og delvis flislagte veggflater.
Glatte, malte flater ellers i rommet.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Baderomsinnredning med heldekkende servant og profilerte, folierte fronter.
Speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne.

Det er påvist drenshull/lekkasjeindikator for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.
Avtrekksventil på vegg

Vurdering av avvik:
• Det er mangelfull tilluftventilering til rommet toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende tilluftsventilering gir redusert luftutskifting i rommet, med økt risiko for opphopning av fukt og lukt over tid. Ved eventuelt mekanisk avtrekk i rommet blir avtrekket lite effektivt uten tilstrekkelig tilluft.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluftsventilering til rommet, f.eks. gjennom spalte under dør eller separat tilluftsventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør med rørstokk plassert i felles vaskerom.

Stoppekran i felles vaskerom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert irr på kobling på rørstokken i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Irr på kobling indikerer fuktbelastning eller kondens over tid, og kan over tid gi tæring og redusert tetthet i koblingen. Skjulte skader eller begynnende lekkasje kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av koblingen av rørlegger, og at årsak til irrdannelse avklares.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Spørsmål til eier:
Har eier registrert unormal eller sjenerende lyd fra avløpsanlegget (klukking, banking, sus)? Nei
Kjenner eier til om det er utført innvendig rørrenovering eller service på avløpsanlegget? Nei

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon), som var normal løsning ved boligens oppføring.

Avtrekkspunkter er etablert i bad og kjøkken.
Tilluft skjer via ventiler i yttervegg/over vinduer i rom for varig opphold, samt via vindusspalteventiler.

Kun ventiler i vinduer.

Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papirarktest og vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon medfører variabel luftutskifting avhengig av temperatur, vind og bruksmønster. Det anbefales god utlufting i forbindelse med matlaging og dusjing.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom.
Volum: ca. 300 liter.
Tilkobling: fast tilkoblet.
Avrenning til sluk.

Tilstandsrapport

Berederen er dobbelmantlet og går til radiatorer og felles varmt forbruksvann som betales gjennom felleskostnader.

Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.





TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.
Radiatorene er tilknyttet byggets felles sentralvarmeanlegg. Varmt forbruksvann leveres fra samme system.

Anlegget driftes og vedlikeholdes av begge seksjonene som en del av felles tekniske installasjoner.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.





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

Sikringsskapet er plassert I trapperom 2.etasje.
Automatsikringer.
32 AMP hovedsikring med 8 fordelingskurser.
Strømmåler er plassert i samme tavle.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

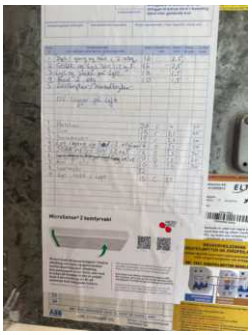
Tilstandsrapport

Spørsmål til eier:
Foreligger el-tilsynsrapport fra lokalt el-tilsyn som er nyere enn fem år? Nei
Når ble anlegget installert eller sist totalrehabilitert? Arbeider utført 2021 (Elektro-Nytt AS) og 2026 (Sagene Elektro)
Løses sikringene ofte ut? Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
Finnes kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja
Tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter — og er kabler tilstrekkelig festet? Nei
Er kabelinnføringer og hull i inntak/sikringsskap utette (så langt synlig uten å fjerne kapslinger)? Nei
Er anlegget montert eller endret etter 1. januar 1999? Ja
Kommentar fra selger (samsvarserklæring): Samsvarserklæring 2026 fra Sagene Elektro — se Boligmappa
Er det montert el-billader? Ja
Selger om laderen (type/år): 2022
Foreligger samsvarserklæring(er) for arbeid på anlegget? Ja, for deler
Bør anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person (NEK 405)? Ja
Kreves umiddelbare tiltak (åpenbar fare for liv, helse eller verdier)? Nei

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslokkeapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen står på ukjent byggegrunn.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktsikring/drenering med grunnmursbeskyttelse (knasteplate) og grusmasser.
Ny drenering er opplyst å være gjort av tidligere eier i 2015.

Kjelleretasjen er i hovedsak seksjon 1 og fellesarealer.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong, fundamentert på faste, komprimerte masser eller fjell.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomt med ujevn belegningsstein.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Utilstrekkelig terrengfall gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering. Vann som blir stående ved muren belaster fuktsikring og dreneringssystem unødig, og øker risiko for fuktinntrengning i kjeller og bakenforliggende konstruksjon over tid.

Tiltak:
Det anbefales utbedring av terrengfallet ved oppfylling av svanker og etablering av fall vekk fra grunnmuren, slik at overvann ledes bort fra bygget.

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

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen/terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

• Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko fall fra høyde.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Konsekvens:
For store åpninger i rekkverket gir økt risiko for klemskade og fallskade.

Tiltak:
Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket i tråd med gjeldende krav.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

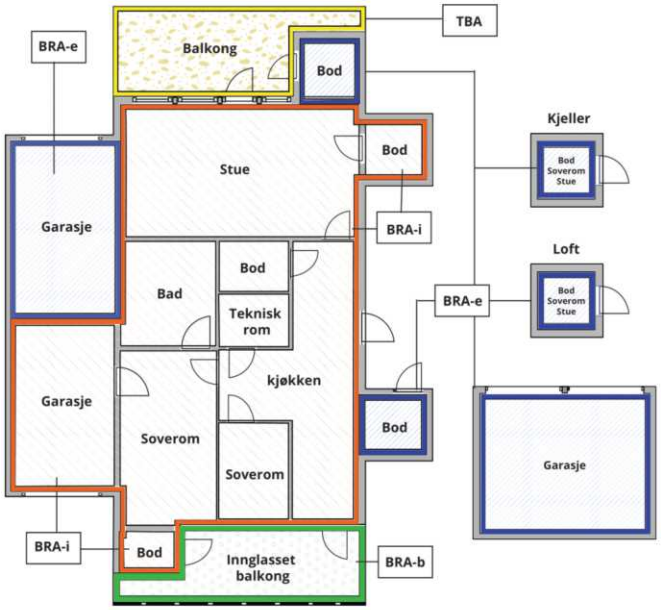
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
2. etasje	88			88	8
1. etasje	7	1		8	
SUM	**95**	**1**			**8**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	2 soverom, trapperom, kott		
2. etasje	Bad, trapperom, gang, toalettrom, stue, kjøkken, 2 soverom		
1. etasje	Entré	Bod	

Kommentar

Loft:
Trapperom, kott og 2 soverom.

2.etasje:
Gang, trapperom, bad, toalettrom, stue og kjøkken.
Utgang fra stuen til vestvendt balkong målt til 8 m².

1.etasje:
Entré og utvendig bod.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Fremlagt dokumentasjon:
- Nye tegninger for kjelleretasjen. Disse stemmer med dagens bruk av trapperom og vaskerom. Øvrige rom i etasjen er ikke en del av seksjonen og er ikke vurdert.
- Originale byggetegninger for øvrige etasjer.

Avvik mellom fremlagte tegninger og dagens bruk:

1. etasje: Dagens bruk (trapperom og utvendig bod) stemmer med fremlagte tegninger.

2. etasje: Det er registrert flere endringer i planløsning sammenlignet med originale tegninger:
- Baderommet er utvidet.
- Toalettrommet er flyttet.
- Kjøkkenet er flyttet, og opprinnelig kjøkkenrom er omgjort til soverom.
- Trappen til loftet er flyttet.
- Ett soverom er utvidet mot stuen.

Det er søkt om flytting av trapp, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av øvrige endringer. Flytting av rørføringer og endring av ventilasjonsløsning kan være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Loft: Det er ikke fremlagt tegninger. Loftet er innredet, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Arealoppmåling omfatter alle arealer som var tilgjengelige og fremvist på befaringstidspunktet, uavhengig av om arealene er godkjent til den bruken som er registrert. Rombetegnelser i arealoversikten er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, jf. NS 3940:2023.

Den bygningssakkyndige har ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Manglende dokumentasjon gjør at forhold knyttet til godkjent bruk, arealbruk og eventuelle ulovlige tiltak ikke er verifisert. Kjøper må selv, eventuelt via megler og selger, avklare disse forholdene før bud gis.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og eventuelle ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven. Endelig vurdering av lovlighet ligger hos plan- og bygningsmyndigheten i kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Loftet er innredet med rom for varig opphold. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Endelig vurdering av lovlighet ligger hos plan- og bygningsmyndigheten i kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Lars Bolstad Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	394		2	977 m²	Arealbekreftelse plan- og bygningsetaten	Eiet

Adresse
Brannvaktveien 1 B

Hjemmelshaver
Jacobsen Lars Bolstad, Nada Warunee

Eierandel
92 / 251

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Grefsen i bydel Nordre Aker. Nabolaget fremstår som et rolig og familievennlig boligstrøk med lite gjennomgangstrafikk. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og øvrige servicetilbud langs Grefsenveien og i nærliggende Nydalen og Storo. Det er flere barnehager og skoler i nærområdet, blant annet Grefsen skole som ligger innen kort gangavstand. Kollektivtilbudet er svært godt, med både trikk og buss i umiddelbar nærhet, samt kort avstand til Storo T□banestasjonsom gir raske forbindelser til sentrum og øvrige bydeler. Området har gode gang- og sykkelforbindelser, og det er enkel adkomst til Ring 3 for bilpendlere. Det er kort vei til rekreasjonsområder som Grefsenkollen, Lillomarka og Akerselva, som byr på turstier, skiløyper, utsiktspunkter og gode muligheter for friluftsliv og aktivitet året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Den er regulert til underformål bolig m.tilh. anlegg i reguleringsplan S- 4220, vedtatt 15.03.2006.
Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 977m² i følge arealbekreftelsen fra Oslo Kommune.
Tomten er pent opparbeidet med belegningsstein i oppkjørselen, kantstein, plener og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser. Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Oppgraderinger i eiers botid

Før eiers botid:
2005: Tak, takvindu, renner og nedløp skiftet
2018: Kledning skiftet
I eiers botid:
2021: Totalrenovering bad og kjøkken · Installasjon av peis i stue · Montering brannstige (Adkomst AS)
2022: Maling av utvendig kledning · Etablert kjøkkenøy · Fornying av trapp 1.–2. etg (parkett lagt oppå eksisterende)
2024: Ny trapp 2. etg–loft (flytting av trapp og endring av bærekonstruksjon) · Nytt rom på loft · Nytt gulv loft og stue/kjøkken · Nytt toalettrom 2. etg
2025–2026: Nytt badegulv/fliser (utbedring av håndverkerfeil fra 2021, utført av Oslo Bad AS)
Dokumentasjon i Boligmappa (lesetilgang-lenke, gruppert per år/tiltak).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema til selger forelå ikke på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:

· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.

Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon.

Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

Konsekvens: Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260124
Addresse	Brannvaktveien 1 B		
Postnr.	0489	Sted	OSLO
Selgers navn	Lars Bolstad Jacobsen		
Selgers navn	Warunee Nada		

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?

2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind(tidl. Eika)

Polise/avtalenr.:

7111220

Våtrom

Initialer selger:
L B
W N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Etter renovering av badet begynte noen av gulvflisene å løsne på grunn av for dårlig liming. Alle gulvflisene ble tatt opp og lagt på nytt av Oslo Bad AS i 2025-2026

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 faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad i 2021 - utført av Viken Byggruppen ASFlislegging av gulvfliser i 2025 og 2026(to omganger) as Oslo Bad AS

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 ved kopi:

Kontroll/sjekkliste membran - se vedlegg. Bildedokumentasjon av jobben ligger i Boligmappa.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran i forbindelse med totalrenovering i 2021

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt sluk i forbindelse med totalrenovering av bad i 2021

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

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

Det ble lagt varmekabler i bad av Elektro-Nytt AS i 2021 i forbindelse med totalrenovering

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:

Bildedokumentasjon i boligmappen viser hvordan varmekablene er lagt, men ingen annen dokumentasjon ut over dette.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drypping fra karm på midtre loftsvindu etter snøstorm og hurtig snøsmelting 2023.Forsikringselskap var på befaring i etterkant, men konkluderte at det ikke var følgeskader.Fjernet mose og rettet skjeve takstein etter dette. Ikke dryppet noe i årene siden.

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Hvilke endringer er gjort?

Kjeller ble innredet av tidligere eier, og bruksendret til oppholdsrom. Den delen av kjelleren tilhører den andre seksjonen.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Kjeller ble innredet av tidligere eier, og bruksendret til oppholdsrom. Den delen av kjelleren tilhører den andre seksjonen.

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

Flyttet trappeløp til midt i etasjen, etablert nytt rom på ene siden av loftet, og lagt nytt gulv. Ikke bruksendret.

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:

Se ferdigattest for endring av bærevegg i forbindelse med flytting/etablering av trappeløp midt i etasjen. Bildedokumentasjon på endring av bæring ligger i Boligmappa.

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

☐ Nei ☑ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2021: Fordeling av kurser og legging av nye stikk i forbindelse med seksjonering av boligen - utført av Elektro-Nytt AS2022: Elbillader installert av Elektrikern Kjell Sæterøy AS2026: Ny komfyrvakt og to lampepunkter, utført av Sagene Elektro

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:

Samsvarserklæringer og sluttkontroll for arbeidene i 2022 og 2026

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

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

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:

Småhusplanen Oslo

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Fra vedtektene: Den enkelte seksjonseier vedlikeholder sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler. Sameiet vedlikeholder hovedbygningens utvendige og innvendige fellesarealer, bærende konstruksjoner og felles installasjoner.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 24.07.2026

Signert av *Lars Bolstad Jacobsen*

Signert av *Warunee Nada*

Initialer selger:
L B
W N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Brannvaktveien 1B, 0489 OSLO**	
Dato for energimerking **25.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323801**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80175299**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **394**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

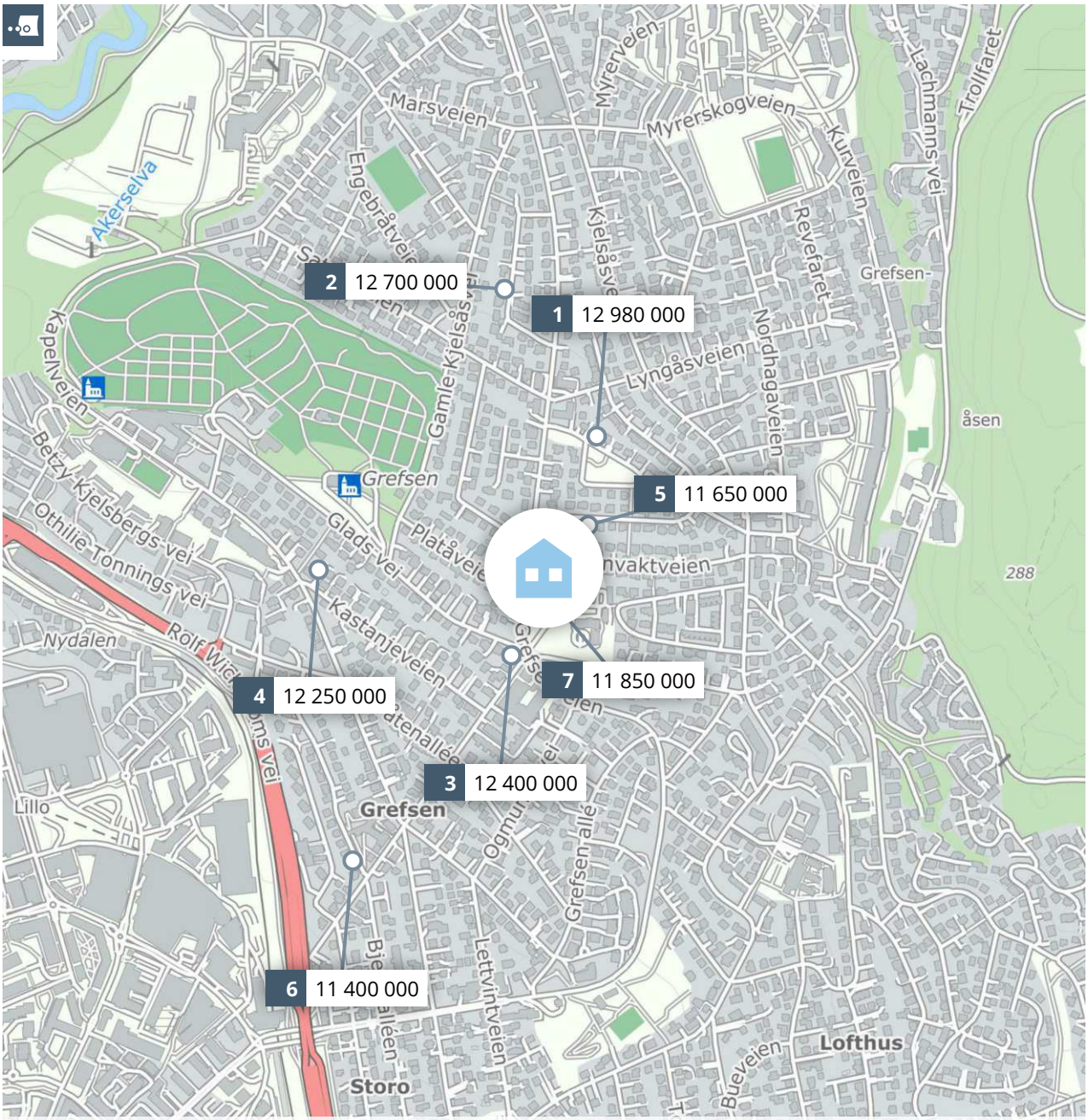
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **244,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **244,33 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 143 kWh**



Meglers verdivurdering

BRANNVAKTVEIEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 26.07.2026

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: Daniel Bigom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brannvaktveien 1 B, 0489 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 73 BNR 394 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GREFSEN

Verdivurdert til

11 000 000

-	11 000 000	114 583
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	96 m²	1 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	5 000
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jupiterveien 31 A				09.04.2026	11 800 000	**12 980 000**	0	12 980 000	**123 619**
	105 m²	1951	887 m²	3 sov						
2	Siriusveien 14				28.08.2024	12 500 000	**12 700 000**	0	12 700 000	**95 489**
	133 m²	1959	556 m²	3 sov						
3	Morells vei 32 B				15.06.2026	12 400 000	**12 400 000**	0	12 400 000	**118 095**
	105 m²	1912	1 307 m²	2 sov						
4	Kastanjeveien 30				11.09.2024	11 700 000	**12 250 000**	0	12 250 000	**98 790**
	124 m²	1923	685 m²	2 sov						
5	Nordlysveien 7				21.11.2025	11 800 000	**11 650 000**	0	11 650 000	**118 878**
	98 m²	1949	880 m²	3 sov						
6	Bjerkealléen 30 B				22.10.2024	11 000 000	**11 400 000**	0	11 400 000	**101 786**
	112 m²	1936	820 m²	2 sov						
7	Grefsenveien 93				02.06.2026	12 150 000	**11 850 000**	0	11 850 000	**85 870**
	138 m²	1938	797 m²	3 sov						

Er du på jakt etter en velholdt og påkostet familiebolig med sentral beliggenhet på Grefsen? I Brannvaktveien 1B kan du nå sikre deg en kjempe fin 1/2 av horisontaldelt tomannsbolig over 2 plan med god flytt rett inn standard!

Boligen huker av for en rekke gode kvaliteter, og har gjennomført en mange oppgraderinger både utvendig og innvendig.

Følg boligen på Instagram: Grefsenidyll

Noen av mange høydepunkter:
- Stort loft med fleksible muligheter og 45m² fordelt på 3 rom!
- Carport med EL- lader og sykkelparkering

- Stort nyere bad med badekar, regnfallsdusj og wc
- Stilrent toalettrom fra 2024
- Råflott adskilt kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer, stein benkeplate og øy
- Oppgradert vaskerom i U.etg
- Nyere system for radiatorfyring og rør-i-rør
- Tak, drenering, kledning, nedløp osv er oppgradert
- Moderne peis
- Stor privat hagedel og flott disponibelt fellesareal
- Vestvendt balkong på 8m² med topp solforhold
- Meget barnevennlig og sentral beliggenhet

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.12.2020		16.12.2020	-	7 600 000	-	7 600 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Tomannsboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

17
tomannsboliger til salgs

17.4M
16.9M
16.4M
16 110 000 Prisantydning i snitt
15.4M
14.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Tomannsboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

38
tomannsboliger solgt

15.4M
15.2M
15 061 000 Salgspris i snitt
14 862 000 Prisantydning i snitt
14.6M
14.4M
14.2M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 1.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

114 583 Brannvaktveien 1 B
Totalpris 11 000 000

94 046 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd

78 628 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

VEDTEKTER FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET BRANNVAKTVEIEN 1

Vedtatt 23.07.2026. Erstatter tidligere vedtekter i sin helhet.

1. Sameiet og seksjonene

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Brannvaktveien 1. Sameiet omfatter eiendommen gnr. 73 bnr. 394 i Oslo kommune og består av to boligseksjoner:

Seksjon 1: sameiebrøk 155/251.

Seksjon 2: sameiebrøk 96/251.

Bruksenhetenes hoveddeler og tilleggsdeler, samt eiendommens fellesarealer, følger den tinglyste seksjoneringen registrert 27. november 2020, dokumentnummer 3401095.

Vedlegg 1 gir en oversikt over arealene og den avtalte bruken av fellesarealene. Vedlegget endrer ikke den tinglyste seksjoneringen. Ved eventuell motstrid går den tinglyste seksjoneringen foran.

2. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukes til.

Bruksenheten og fellesarealene skal brukes hensynsfullt og må ikke brukes slik at andre påføres skade eller urimelig eller unødvendig ulempe.

Seksjonseieren er ansvarlig for at medlemmer av husstanden, leietakere, gjester og håndverkere følger vedtektene og eventuelle ordensregler.

2.1 Samarbeid og praktiske avtaler

Sameiet skal så langt som mulig forvaltes gjennom samarbeid, rimelig fleksibilitet og direkte dialog mellom seksjonseierne.

Seksjonseierne kan ved enighet avtale en annen praktisk utførelse, arbeidsfordeling eller kostnadsfordeling i en konkret sak enn det som ellers følger av vedtektene. Slike avtaler bør inngås skriftlig, for eksempel ved e-post.

En slik avtale gjelder bare den aktuelle saken og endrer ikke det underliggende eierskapet, bruksretten eller vedlikeholdsansvaret etter vedtektene. Avtalen binder ikke senere eiere, med mindre dette uttrykkelig er avtalt og gyldig vedtatt som en vedtektsendring.

Frivillig arbeidsinnsats gir ikke krav på betaling eller annen kompensasjon, med mindre dette er avtalt på forhånd.

3. Utearealer og særskilt disponerte arealer

3.1 Garasje, carport og veranda

Garasjen og verandaen på høyre side av boligen inngår i seksjon 1, slik det fremgår av den tinglyste seksjoneringen og Vedlegg 1.

Carporten inngår i seksjon 2, slik det fremgår av den tinglyste seksjoneringen og Vedlegg 1.

Rettighetene følger den aktuelle seksjonen ved eierskifte.

3.2 Hage- og plenareal

Fordelingen av hage- og plenarealet mellom seksjonene fremgår av Vedlegg 1. Hver seksjon disponerer primært sitt markerte område, men arealene skal fremstå som ett sammenhengende og åpent hageområde.

Det kan ikke settes opp gjerde, levegg, mur, hekk, tett beplantning eller andre fysiske eller visuelle skiller mellom områdene uten skriftlig samtykke fra begge seksjonseiere.

Sameiet har som mål at begge seksjoner, så langt det er naturlig og hensynsfullt, skal kunne benytte hele hageområdet fleksibelt i det daglige. Dette endrer ikke den avtalte fordelingen av arealene og gir ikke varig eller eksklusiv bruksrett til den andre seksjonens område.

Permanente installasjoner, større beplantning, felling av trær eller vesentlige terrengendringer krever gyldig godkjenning fra sameiet.

3.3 Felles kjøre- og adkomstarealer

Kjøre-, gårds- og adkomstarealene markert FA i Vedlegg 1 er fellesareal. Begge seksjoner har lik rett til nødvendig ferdsel og adkomst til boligen, garasjen, carporten og øvrige arealer de har rett til å benytte.

Arealene skal holdes ryddige, sikre og fremkommelige. Ingen seksjonseier kan parkere, lagre gjenstander eller på annen måte bruke arealene slik at den andre seksjonens ferdsel eller adkomst hindres eller vesentlig vanskeliggjøres.

Fast reservering eller varig bruk av deler av fellesarealet til parkering eller oppbevaring krever skriftlig samtykke fra begge seksjonseiere.

3.4 Felles sykkelskur

Sykkelskuret er felles og skal først og fremst brukes til sykler og felles ved. Begge seksjoner skal ha omtrent like god plass, og ingen kan fylle skuret slik at det går vesentlig utover den andres bruk. Andre ting, som barnevogner, redskaper eller sportsutstyr, kan bare oppbevares der dersom begge er enige og det fortsatt er god plass til sykler og ved.

4. Felles teknisk rom og vaskerom

Rommet i underetasjen som benyttes som teknisk rom og vaskerom, er fellesareal.

Eierne av seksjon 2 på vedtakstidspunktet har enerett til å bruke rommet som vaskerom frem til seksjonen overtas av ny eier. Eneretten er ikke til hinder for nødvendig adgang til rommet og de tekniske installasjonene for sameiet eller seksjonseierne. Fra overtakelsen har begge seksjoner lik rett til å bruke rommet som vaskerom.

5. Vedlikehold og bygningsmessige tiltak

5.1 Hovedregel

Seksjonseiernes og sameiets vedlikeholdsplikt følger eierseksjonsloven §§ 32 og 33, med de presiseringene og avvikene som følger av dette punktet.

Den enkelte seksjonseier vedlikeholder sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler. Sameiet vedlikeholder hovedbygningens utvendige og innvendige fellesarealer, bærende konstruksjoner og felles installasjoner.

5.2 Praktisk arbeidsfordeling

Praktisk fordeling av hagestell, snørydding og annet løpende arbeid avtales mellom seksjonseierne etter punkt 2.1, ut fra behov, kapasitet og hva som samlet sett er hensiktsmessig.

5.3 Garasje, veranda, carport og felles adkomstarealer

Seksjon 1 har ansvar for vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting av garasjen og verandaen som inngår i seksjon 1. Ansvaret omfatter bygningsdeler og installasjoner som bare tilhører eller betjener disse arealene.

Seksjon 2 har ansvar for vedlikehold, reparasjon og nødvendig utskifting av carporten som inngår i seksjon 2. Ansvaret omfatter bygningsdeler og installasjoner som bare tilhører eller betjener carporten.

Bygningsdeler og installasjoner som er felles med hovedbygningen eller betjener begge seksjoner, omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar etter punkt 5.4.

Sameiet har ansvar for at felles kjøre- og adkomstarealer holdes ryddige, sikre og fremkommelige, herunder ved snø og is. Kostnadene fordeles likt mellom seksjonene. Den praktiske arbeidsfordelingen følger punkt 5.2.

Arbeid som berører hovedbygningen, felles konstruksjoner, felles installasjoner eller eiendommens uttrykk, krever på forhånd gyldig skriftlig godkjenning fra sameiet.

5.4 Felles hage, bygning og installasjoner

Sameiet har vedlikeholdsansvaret for det felles sykkelskuret. Nødvendige kostnader til løpende stell og vedlikehold av hage- og plenareal er felleskostnader.

Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter blant annet hovedbygningens tak, fasader, grunnmur, drenering, bærende konstruksjoner og felles rør, ledninger, kanaler, varmeanlegg og andre felles tekniske installasjoner, i den utstrekning ansvaret ikke følger av den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren skal gi nødvendig adgang til bruksenheten for kontroll, vedlikehold, reparasjon og utskifting av felles installasjoner. Arbeidet skal varsles i rimelig tid og gjennomføres med minst mulig ulempe. Ved akutt fare for skade kan adgang skje uten forhåndsvarsel.

5.5 Utvendige og tekniske endringer

Tiltak som endrer fasade, tak, utvendige farger, vinduer, ytterdører eller eiendommens helhetsinntrykk, samt montering av markiser, varmepumper, solcelleanlegg, antenner eller andre synlige installasjoner, krever på forhånd gyldig skriftlig godkjenning fra sameiet.

Inngrep i bærende eller brannskillende konstruksjoner eller i felles rør, ledninger, ventilasjon, varmeanlegg eller andre felles installasjoner krever tilsvarende godkjenning. Seksjonseieren er selv ansvarlig for nødvendige offentlige tillatelser.

6. Felleskostnader, fellesinntekter og strøm

6.1 Fordelingsregel

Med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtektene, fordeles sameiets felleskostnader og fellesinntekter internt likt mellom seksjonene, med én halvpart på hver. Begge seksjonseiere har uttrykkelig sluttet seg til denne fordelingsnøkkelen, som fraviker fordeling etter sameiebrøken.

En kostnad som utelukkende eller i det vesentlige gjelder én seksjon, eller som skyldes denne seksjonens bruk, tiltak, skade, mislighold eller vedlikeholdsansvar, bæres av den aktuelle seksjonen. Det er kostnadens art, og ikke hvem som mottar fakturaen, som er avgjørende.

6.2 Felles strømforbruk og elbillading

Alt strømforbruk som registreres på sameiets felles strømmåler, herunder strøm til felles vannbåren varme, pumper, styringssystemer, øvrige felles installasjoner og elbilladere, fordeles som hovedregel likt mellom seksjonene.

Dersom leverandørens forbruksrapport viser at forskjellen mellom seksjonenes dokumenterte strømforbruk til elbillading er minst 500 kWh i løpet av et kalenderår, kan hver av seksjonseierne kreve særskilt avregning av ladestrømmen for dette kalenderåret.

Ved særskilt avregning belastes hver seksjon sitt dokumenterte forbruk til elbillading. Faktisk dokumentert kostnad benyttes dersom den kan beregnes. Ellers benyttes den gjennomsnittlige variable kostnaden per kWh på fellesmåleren i avregningsperioden, inkludert kraftpris, variable nettleieledd, avgifter og merverdiavgift. Faste kostnader og alt øvrig strømforbruk fordeles fortsatt likt.

Særskilt avregning foretas årlig når tilstrekkelig dokumentasjon foreligger. Dersom forbruket ikke kan dokumenteres på en pålitelig måte, gjelder hovedregelen om lik fordeling.

6.3 Betaling og dekning av merkostnader

Sameiet kan kreve inn akontobeløp til dekning av løpende felleskostnader og vedtatte avsetninger. Avregning skal foretas minst én gang årlig.

En seksjonseier skal dekke dokumenterte merkostnader som vedkommende selv, husstanden, leietakere, gjester eller engasjerte håndverkere påfører sameiet eller den andre seksjonen, i den utstrekning dette følger av vedlikeholdsansvar, erstatningsansvar eller særskilt avtale.

7. Forsikring

Sameiet skal holde eiendommens bygninger og felles installasjoner forsvarlig bygningsforsikret. Den enkelte seksjonseier skal selv sørge for innbo- og eventuell annen personlig forsikring.

Egenandel og andre ikke-dekkede kostnader ved en forsikringsskade fordeles likt, med mindre skaden kan tilbakeføres til forhold som ligger innenfor én seksjonseiers vedlikeholds- eller erstatningsansvar. I så fall bæres kostnaden av den ansvarlige seksjonen, så langt dette ikke strider mot ufravikelig lov eller forsikringsoppgjøret.

8. Elbilladere

Elbilladere som allerede er installert, kan benyttes av den seksjonen den enkelte laderen er knyttet til. Eier av den aktuelle seksjonen har ansvar for lader, kabel og annet utstyr som bare betjener denne seksjonen, herunder vedlikehold og utskifting. Felles elektrisk infrastruktur som betjener begge seksjoner eller begge elbilladere, omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar.

Ny eller endret ladeinstallasjon krever styrets samtykke etter eierseksjonsloven. Installasjonen skal utføres fagmessig, være kompatibel med sameiets elektriske anlegg og ikke påføre den andre seksjonen urimelig ulempe eller kostnad.

9. Styret og sameiets representasjon

Sameiet skal ha et styre med to medlemmer. Årsmøtet velger ett styremedlem etter forslag fra hver seksjon og velger styreleder.

Styrets oppgaver, saksbehandling og beslutningsmyndighet følger eierseksjonsloven. Sameiet forpliktes utad ved underskrift av begge styremedlemmene i fellesskap.

10. Årsmøte, regnskap og revisjon

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Innkalling, stemmerett, flertallskrav og saksbehandling følger eierseksjonsloven. Hver seksjon har én stemme.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og legge frem regnskapet for foregående kalenderår på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ikke ha revisor med mindre årsmøtet vedtar det eller loven krever det.

11. Eierskifte og utleie

Ved eierskifte skal ny eier uten ugrunnet opphold gi styret oppdatert kontaktinformasjon. Selger skal sørge for at kjøper mottar gjeldende vedtekter, ordensregler, relevante protokoller og relevant informasjon om sameiets økonomi og tekniske forhold.

Ved utleie skal seksjonseieren gi leietakeren gjeldende vedtekter og ordensregler og opplyse styret om kontaktinformasjon og leieperiodens varighet.

12. Uenighet og tvisteløsning

Ved uenighet om forståelsen eller gjennomføringen av disse vedtektene skal seksjonseierne først forsøke å finne en løsning gjennom direkte dialog. Dersom dette ikke fører frem, bør partene vurdere å benytte en uavhengig mekler før saken bringes inn for domstolene.

Bestemmelsen er ikke til hinder for nødvendige strakstiltak for å avverge skade eller for å ivareta rettigheter som ellers kan gå tapt.

13. Ikrafttredelse og lovvalg

Disse vedtektene trer i kraft når de er vedtatt av årsmøtet og uttrykkelig godkjent av begge seksjonseierne. Tidligere vedtekter og tidligere avtaler om forhold som er regulert i disse vedtektene, erstattes av disse vedtektene.

For forhold som ikke er regulert her, gjelder eierseksjonsloven.

Vedtak og uttrykkelig samtykke

Vedtektene er vedtatt på årsmøte den23.07.2026. Ved underskrift bekrefter samtlige registrerte eiere av seksjon 1 og seksjon 2 uttrykkelig sitt samtykke til vedtektene.

Sted og dato Oslo 23/07/2026

Ole Thoresen (Jul 23, 2026 20:58:20 GMT+2)

For seksjon 1

Navn: Ole Thoresen

Sted og dato Oslo 23/07/2026

Lars Jacobsen (Jul 23, 2026 21:15:18 GMT+2)

For seksjon 2

Navn: Lars Jacobsen

For seksjon 1

Navn: Maria Grimsgård

For seksjon 2

Navn Warunee Bolstad

Vedlegg 1 – arealdisponering



S1: Garasje og veranda på høyre side av boligen, som inngår i seksjon 1.

S2: Carport, som inngår i seksjon 2.

FS: Felles sykkelskur. Skuret brukes i samsvar med punkt 3.4.

H1: Hage- og plenareal som primært disponeres av seksjon 1.

H2: Hage- og plenareal som primært disponeres av seksjon 2.

H1 og H2 brukes og forvaltes i samsvar med punkt 3.2.

FA: Felles kjøre-, gårds- og adkomstarealer. Arealene disponeres felles og skal sikre fremkommelighet for begge seksjoner.

FH: Felles hageareal til disposisjon for begge seksjoner i samsvar med punkt 2.

Arealene brukes og forvaltes i samsvar med punkt 3.2.

OT MG LJ WB

Brannvaktveien 1B

Nabolaget Grefsen - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	11 min 1 km
Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	17 min 1.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Glads vei Linje 11, 12	2 min 0.1 km
Glads vei Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km
Storo Linje 4, 5	14 min 1.2 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.1 km

BARNEHAGER

Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-4 ... 39 barn	8 min 0.6 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 0.7 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-5 år) 48 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Kjelsås	6 min
Coop Prix Marsveien	10 min

FINN 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

Storo Storsenter	18 min
Vitusapotek Storo	18 min
Storo Vinmonopol	18 min

SPORT

Sverre enevolds plass balløkke	4 min
Grefsen terrassehus - Ballbinge	9 min
Fitness24Seven Storo	16 min
SATS Storo	18 min

«Sentralt, stille, og nærhet til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk



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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ING ARNE SANDE
Ankerveien 75B
0766 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.07.2024
	202311106 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tone Firing	

Adresse: BRANNVAKTVEIEN 1B
Tiltakshaver: LARS BOLSTAD JACOBSEN
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 73/394/0/0
Søker: SIV ING ARNE SANDE
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Brannvaktveien 1 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for inngrep i bærevegg for nytt trappeløp mottatt 28.06.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202311106			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2. etasje og fasade syd	E-02	12.06.2023	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Tone Firing - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
LARS BOLSTAD JACOBSEN, Brannvaktveien 1B, 0489 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

IS ARKITEKTUR MARI IGESUND
Kolderups vei 12F
0587 OSLO

Dato: 24.04.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201415125-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Sondre Sannes Grimsrud	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRANNVAKTVEIEN 1	Eiendom:	73/394/0/0
Tiltakshaver:	HONG THI VAN TRAN	Adresse:	BRANNVAKTVEIEN 1, 0489 OSLO
Søker:	IS ARKITEKTUR MARI IGESUND	Adresse:	Kolderups vei 12F, 0587 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Brannvaktveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for *bruksendring og ombygging av kjeller til boareal*, mottatt 25.03.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201415125			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade nord	E7	24.09.2014	1/23
Fasade sør	E8	24.09.2014	1/24
Fasade vest	E9	24.09.2014	1/25
Snitt	E5	19.11.2014	3/3
Plan kjeller	E4	26.11.2014	5/2

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Sondre Sannes Grimsrud - saksbehandler
Tommy Monge - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
HONG THI VAN TRAN, BRANNVAKTVEIEN 1, 0489 OSLO

ED.

Herr rörlegger Oscar Lund,

Welhavensgt. 4, Oslo.

Sentraloppvarmningsanlegg på gnr. 73, parsell 184 av bnr. 1, Grefsen, tilh: Gunnar Eriksen.

Anmeldelsen approberes på betingelse av at arbeidet utföres etter bygningslov av 22. februar 1924 med vedtekter og forskrifter.

Bygningssjefen i Aker, den 15. juli 1940.

Lal

Bilag 3,4 og 5.

Herr arkitekt Arne Carelius,

Fagerborggt. 42, Oslo.

Våningshus med garasje på gnr. 73, parsell 184 av bnr. 1, Grefsen, tilh: A/S Villabygg.

Angående beliggenheten henvises til situasjonskart bilag 3 og vedtekter bilag 4. Sokkelhöiden må fastsettes på stedet. Bygningsinspektören må varsles til besiktigelse når salinger er opsatt.

Til tegningene bemerkes:

Intet rum i kjeller må benyttes til varig ophold.

Hvis oljefyring skal anvendes må kjelen ha avtrekk til eget pipeløp.

Mellem leiligheter må isoleres mot lyd.

W.c. må ventileres såvel ved frisklufttilförsel som avtrekk.

Under taksten må legges godkjent asfaltpapp.

Støpt terrassegulv må ligge under overkant grunnmur.

Forövrig approberes anmeldelsen med tegning bilag 5 på betingelse av at vedlagte approbasjonsbetingelser befölges og at byggearbeidet utföres efter bygningslov av 22. februar 1924 med vedtekter og forskrifter.

Kloakkanlegget må særskilt anmeldes til Aker vann- og kloakkvesen.

Der må innsendes:

1) Anmeldelse av varmeanlegg.

2) Skjemategning av peiser.

3) Beregning av armert betongdekke over garasjen.

4) Erklæring fra reguleringsvesenet med tillatelse til å bebygge 106,92 m².

Byggetillatelse kan ikke meddeles før veispörsmålet er ordnet samt ovennevnte erklæring vedrörende husets areal er innkommet.

Erklæring fra godkjent ansvarshavende må innsendes.

Regning for gebyr er d. d. oversendt eieren og skal man gjøre opmerksom på at beløpet må være innbetalt til herredskassereren innen byggetilladelse kan meddeles.

73 av 1. P. 184. ED.
Bilag 19.

Herr murmester Gunnar Eriksen,

General Birchsgt. 32, Oslo.

Tilfluktsrom på gnr. 73, parsell 184 av bnr. 1, Grefsen,
tilh: Gunnar Eriksen.

Til Deres skrivelse av 23 ds. med bilag 19 has intet vesentlig å bemerke.

Bygningskontrollen må varsles til besiktigelse.

Bygningkontrollen i Aker, den 30. mai 1940.

73 av 1. P. 184. ED.
Bilag 14 og 15.

Herrer ingeniørene H. C. Sandbeck & Co.,

Drammensvn. 20, Oslo.

Våningshus med garasje på gnr. 73, parsell 184 av bnr. 1, Grefsen, tilh: A/S Villabygg.

Til de innsendte tegninger og beregninger bilag 14,15 has intet vesentlig å bemerke.

Bygningssjefen i Aker, den 30. oktober 1939.

OSLO
~~AKER~~ KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1080-1938.

KAN.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr arkitekt Arne Carelius,

under 2/11-1938 *anmeldte byggearbeide*

Våningshus m/garasje,

på gårds nr. 73 *bruks nr.* 394

tomt nr. 1 *vei* Brannvaktveien

tilhørende A. Westborg,

er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.

Ved den avsluttende synsforretning den 16/4-1948 *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 21-7-1941.

Vann- og Kloakkvesenet, den 6-5-1941.

Feiermesteren, den 4-1-1941.

Oslo ~~Aker~~ *bygningskontroll*, den 24-4 1948.

Sverre Hurum.
Bygningssjef.

Thor Björnseth.
Bygningsinspektør.

OSLO BYGNINGSKONTROLL 1129. **TILSYNSOMSLAG**

73/394 Brannvaktveien 1,
J.nr. 62/2084.

16/1-63

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☒ Oppmålingsvesenet, kartverket
- ☐
- ☐ Gateattest
- ☐ Attest for rørleggerarbeid
- ☐ Hageattest
- ☐ Heisattest
- ☐
- ☐ Film innkommet
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

STATISTIKK-PLIKTIG | Påbegynt / Tatt i bruk /

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres med forbehold.

Oslo, den 12/6-63.

Ferdigattestert 5.7.63.

Arbeidets art: Garasje.

Ansvarshavende: Ing. Andor Oskarsen, c/o Byggemelder. Tlf. 214350.

Byggetillatelse	Gravetillatelse
24/10-62.	

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
73.	394.		

Matr.nr.

Adresse: Brannvaktveien 1.

Byggherre: Andreas Westberg.

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 02084
Mottatt 13 JUL 1962
G nr. B nr.
Bl. nr.

Ferdigbrikt.

Frist 1. mnd.

X

1. Sprøyting må skyllas og oppføres i samsvar med situasjonsplan godkjent 30/7-62. ~~Det~~ Sveisen ~~eller~~ Rusvarsh. må vaskes opptil V. for påkontroll av beliggenheten skaks.

2. Da sprøyting er utført med pulfbok og ikke med sodiltok, ~~er sveisen med opprørt tegn.~~ må ny korrigert tegn. innsendes.

8/1-63.

X

Kan f. Att. når gebyr er betalt.

12/6-63.

Dato	Tegn. nr.	Innhold	Behandling	Besv.	MELDINGER
5/1 63		ferdig	Dd 7/1	—	V. & k. rørl.
22/1 63		Skr. fra anmelder	Pl 22/1 -		Hagebr. k.
		m/ ~~tilbygg~~ sit tjedan	Byplan 23/1 -	6/	Tekn. r. Komm. r. Ref.
		og tegn.	Pl 26/2 -	6/6 63	Veiv. areal
16/2 63		Skr. fra eier	Dd. 12/6 —		Stat. kontor 1
					Eiendoms- og sk.k.
					V. & k. vannavg.
					Oppm. v. kartv.
					Stat. kontor 2
					Elektr. verket
					Telefonanl.

Arbeidssted: 73/394 Brannvaktveien 1.

Journalnr. 62/2084

Tegn. nr. 1-

Arbeidets art: Garasje.

Innlevert 23/7-62. 2

Bygningens art:

Byggherre: Andreas Westborg, Brannvaktveien 1, Grefsen.

Byggemelder: Rosings Pre- og Gjerdefabrikk A/S, Lørenveien 64, Grefsen.

Ansvarshavende: Ing. Andor Opkarsen

		Byggetillatelse
A	18-762	24/10-62
A		Byggetillatelse

UTTALELSER			
Byplankont.	16/7	31/7	
Helseråd			
Brannvesen			
V. & k. v.			
Gransking	PL 1/8 -		
Fasaderåd			
Bygn.råd			

APPROBASJON		
Dato 1/10.62	N.nr. 3239	
	Bet. 11.10.62	
Dato 6/6 63 tillegg	N.nr. 1693	
	Bet. 2/7 63	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	
Dato	N.nr.	
	Bet.	

Tillat. påvist 24/10 62

Gravetillatelse

	B	
	C 1	
	C 2	
X	D 2 o Hk 19/10.62 19/10.62	
	E	
	F	
	G	
	H	
	I	
	J	
	K	

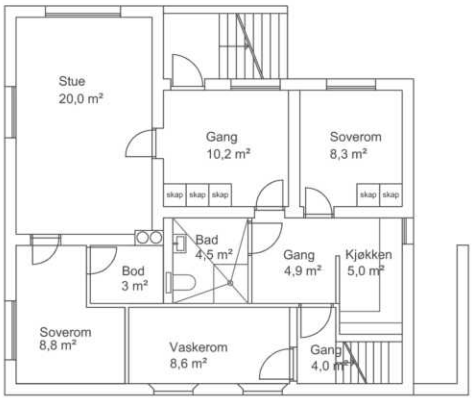
FERDIGKONTROLL		
Puss- og innredningstillatelse		
Brukstillatelse		
Ferdigbes.	8/1 63	
~~Frist~~ mangler	16/1 63	
Mangler rettet	12/6 63	
Pipeattest		
Gateattest		
Vannattest		
Hageattest		
Fyringsanlegg		
Heiseattest		
Film		
Ferdigattest	5/7-63	

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H - K = diverse.

Sem & Stenersen I. Oslo Nr. 10950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll.

A



A

Ny plan kjeller

Ombygging av kjeller på tomannsbolig

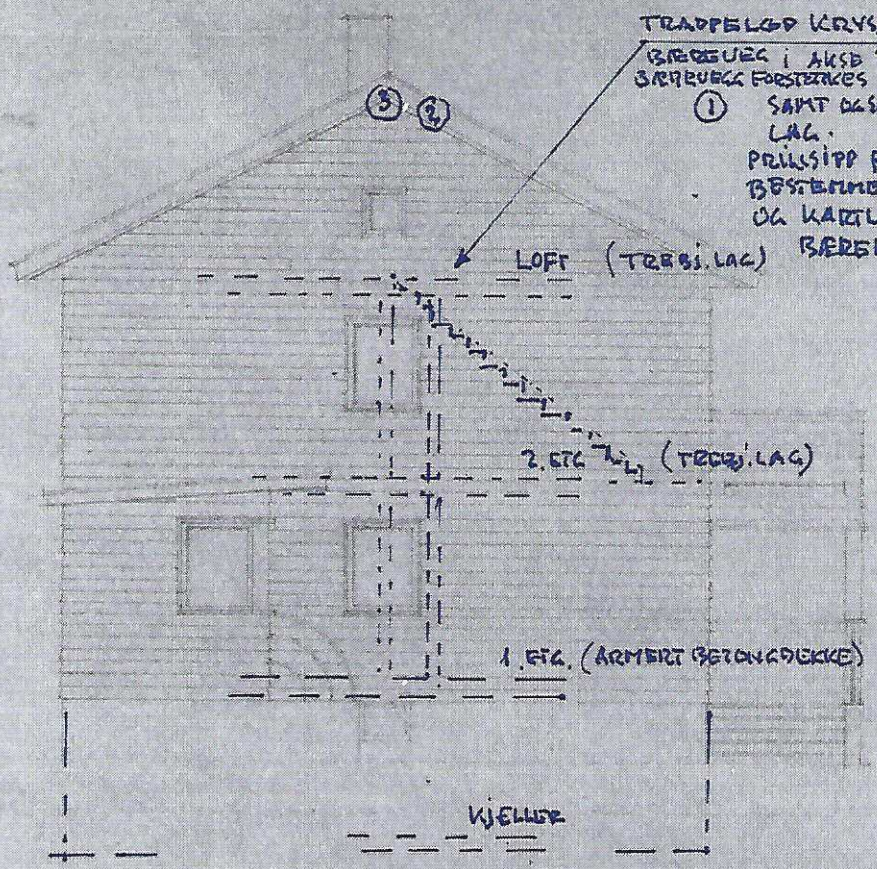
Gnr/bnr 73/394

Brannvaktveien 1
0489 Oslo

Tiltakshaver:
Van Tran

IS arkitektur
Siv.ark Mari Igesund
Koldenupsvei 12 F, 0587 Oslo
Mob 95700605 Org.nr 912467791

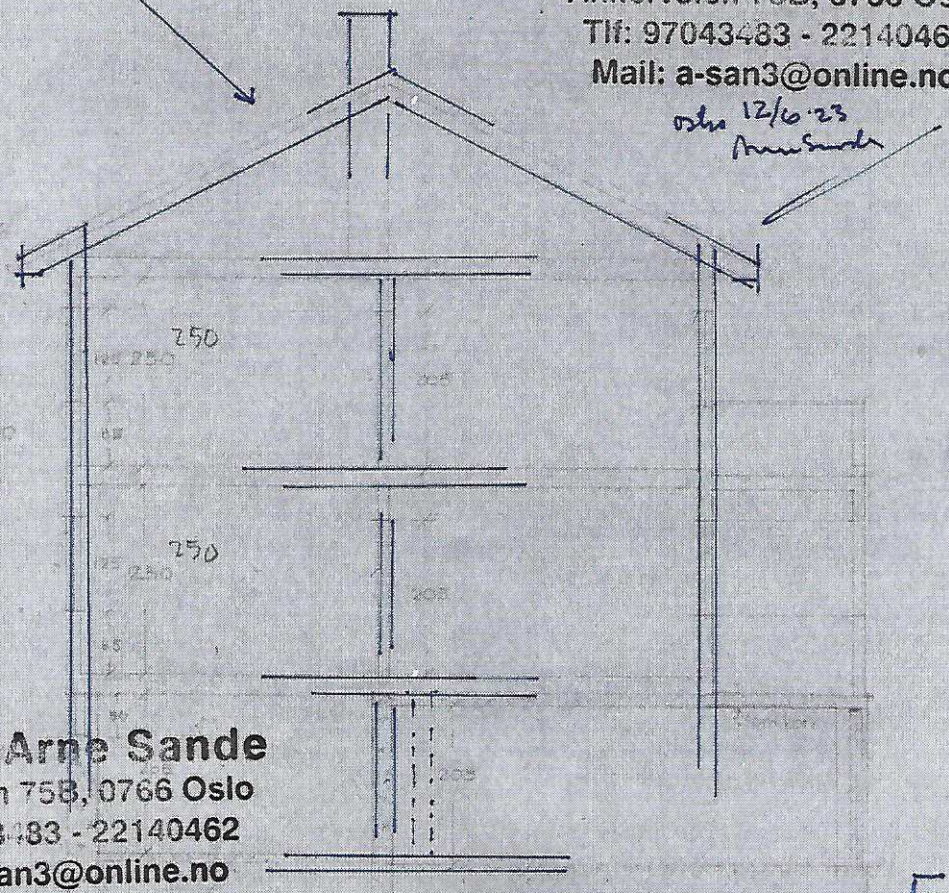
Revisjon	B
Dato	26.11.2014
Ny plan kjeller	
Tegnet av	MI
A3	Vedlegg E4
Skala	1 : 100



TAKKONSTRUKSJON
KARTLEGGES

Siv.ing. Arne Sande
Ankerveien 75B, 0766 Oslo
Tlf: 97043483 - 22140462
Mail: a-san3@online.no

Oslo 12/6-23
Arne Sande



Siv.ing. Arne Sande
Ankerveien 75B, 0766 Oslo
Tlf: 97043483 - 22140462
Mail: a-san3@online.no

Oslo 12/6-23
Arne Sande

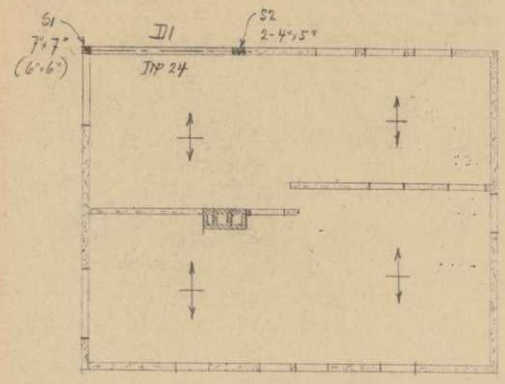
M 1/100

SNITT

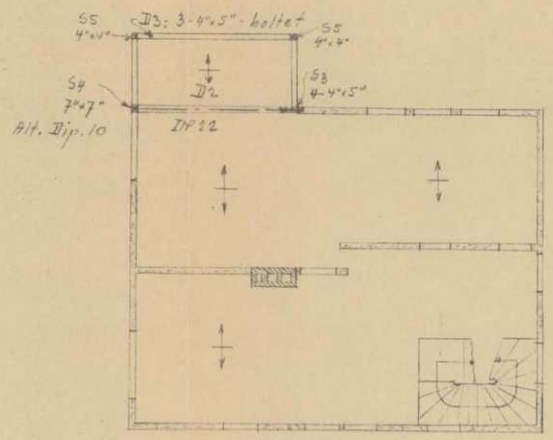
E-03

GR.NR. 73; BR.NR. 1 · PARSELL 184

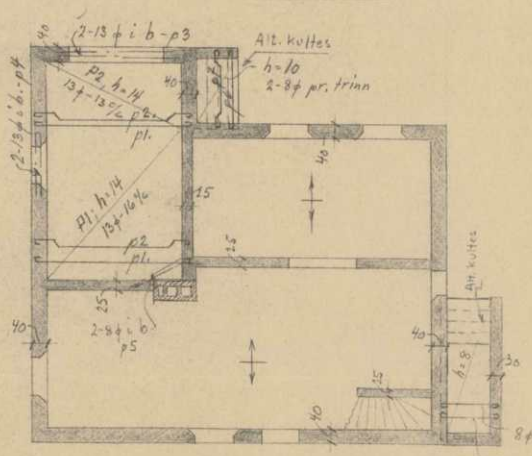
GREFSEN



PLAN - GULV OVER II ETASJE



PLAN - GULV OVER I ETASJE



PLAN - GULV OVER KJELLER

Bøieliste

Pos.Nr.	Antall stk.	Benevnelse	Skisse	Dim. tom	Lengde cm.
1	20	P1, P2	10 — 410 — 10	13	430
2	20	-"-	10 — 30 — 15 — 320 — 15 — 30 — 10	13	440
3	2	-"-	10 — 300 — 10	13	320
4	2	-"-	10 — 150 — 10	13	170
5	2	-"-	10 — 150 — 10	8	170
6	4	Trapp	10 — 200 — 10	8	220
7	4	-"-	10 — 15 — 150 — 15 — 20 — 10	8	225
8	36	-"-	10 — 140 — 10	8	160
		plater	Fordelingsjern	8	115 lm.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
09828 · 12.OCT.1939
GR.NR. 73 BR.NR. 15

av 1. g. 184

Betong i plater - 1:3:3
Fordelingsjern i plater 8ϕ-25 c/c
Betong i grunnmurer 1:5:7
m/ 20 % sparstein i 30 & 40 cm vegger

VILLA FOR E.C. OLSEN.

GR.NR. 73, BR.NR. 1 - PARSELL 184
GREFSEN

STATISK TEGNING

DATUM 12-10-39

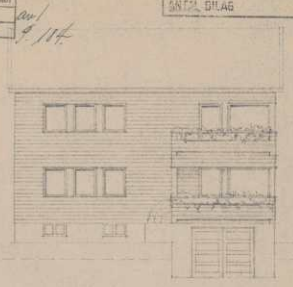
INGENIØRENE
H. C. SANDBECK & CO.
ERAMSENSVEI 13 - TELEFON 46 15 - OSLO

1/100 | F.S. | TEGN. NR. 517-01

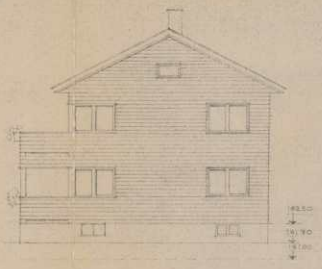
Tomannsbolig på [illegible] parsell nr. 184, Grefsen for a/s Villabygg.

Aker Byggingsvesen
Kr. 73 t.a.
Bilag nr. 5
av/ 1114

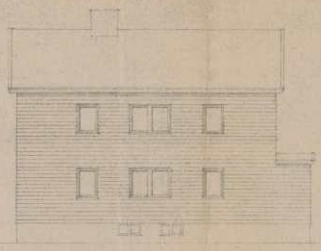
OSLO BYGNINGSRÅD
OS523 - 2. NOV. 1938
SØKT. BILAG



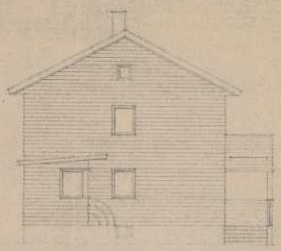
vest



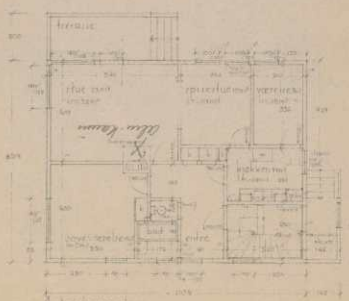
syd



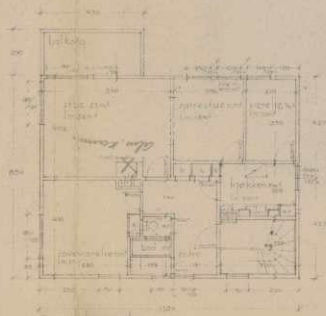
øst



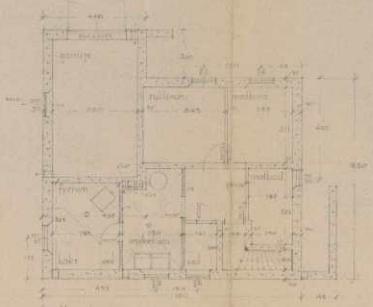
nord



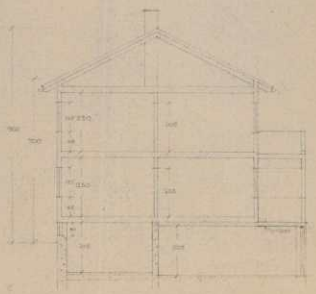
1ste etasje plan



2nen etasje plan



kjellerplan



snitt

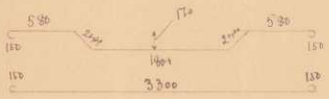
mål-tegnet hus
Aker Cappelen
arkitekt
tlf. [illegible]

Tilfløksrom:
GNR. 73 - BNR. 394 - PORSELL NR. 184 - GREFSEN
HR. GUNNAR ERIKSEN.

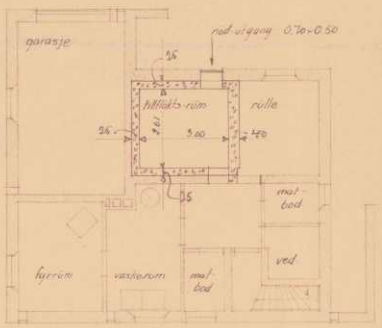
AKERS BYGNINGSKONTROLL
02402 - 24 MAJ. 1940
Gnr. 73 Bnr. 394
Nr. 19 S. 184



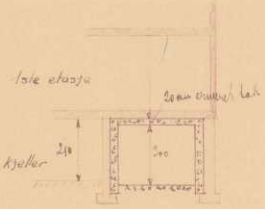
Snitt av armeret betongtak
m: 1:50



fordelingsjern: 10 mm/mf 30 cm c/c.



kjellerplan m: 1:100



snitt m: 1:100

Beton i saale og vegg bl. 1:5:7.
Beton i tak bl. 1:3:3.

Beregning av armert tak.

$l_{pr.} = 3.00 + 0.1 = 3.1$ m
$h = 20$ cm
$q = 480$ kg/m²

Nyttelast $p = 2000$ kg/m²
$q = 480$
$q = 2480$ kg/m²

$\alpha_b = 50 = 0.343$
$\delta_p = 1200 = 0.00777$

$M = 0.135 \cdot 2480 \cdot 3.1^2 = 2970$ kgm
$h = a = 18.8$ cm
$f_j = 15.1$ cm²

Brukt: ovenfra: 15 mm/m f 11 cm c/c (16.0 cm²)
" 16 – 13 – (18.4)
" 17 – 15 – (15.15)
" 18 – 12 – (13.3)

fordelingsjern: $\frac{15.6}{6} \cdot 2.6$ cm²

Brukt: 10 mm/m f 30 cm c/c (2.63 cm²)

Trykk på veggen: $\frac{2480 \cdot 3.68 \cdot 3.11}{2} = 14$ tonn

4 cm armering: $0.4 \cdot 2.3 \cdot 2.2 \times 3.11 = 16$ tonn ✓

50 cm² stål: $\frac{16.000}{50 \cdot 311} \cdot 1.03$ kg/cm² ✓

gjennem sv.: Lörd. Joch Eiere.

Arbo. 25/5-40
by A. Bøller-Lund
16791

Bl. nr. 525.

RICH. ANDVORD

AKERS BYGNINGSKONTROLL
03223 / 11. JUL. 1940
1 Gnr. 73 Bnr. 1
20

Byggeanmeldelse.

Til Akers bygningssjef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 73. bruks-nr. 1
parsel av 184 Grefsen ved Grefsen
skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger Enkelt svømmebasseng.

Bygningens flateinnhold Hovedbygning ..... m²
Uthus ..... m² tilsammen .....

Bygningens bestemmelse

Bygningens høyde

Etasjenes antall og høyde

Grunnens beskaffenhet

Kloakk og drenering

Fundamentering og kjellermure

Isolasjon

Bygningsmateriale

Grefsen 11/E
11/7-40 K.

Innredning i kjelleren

Innredning på loft

Trappeantall

Taktekning

Antall piper

Antall tilhørende ildsteder

Trukne røkrør

Særegne konstruksjoner

Lokum

Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.

Følgende naboer er varslet

Aker den 12 Juli 1940

Gunnar Eriksen. Gm. Birchs- Oscar Lund
Eierens navn og adresse. gt. 32. Anmelderens navn og adresse. Welhavensg. 4

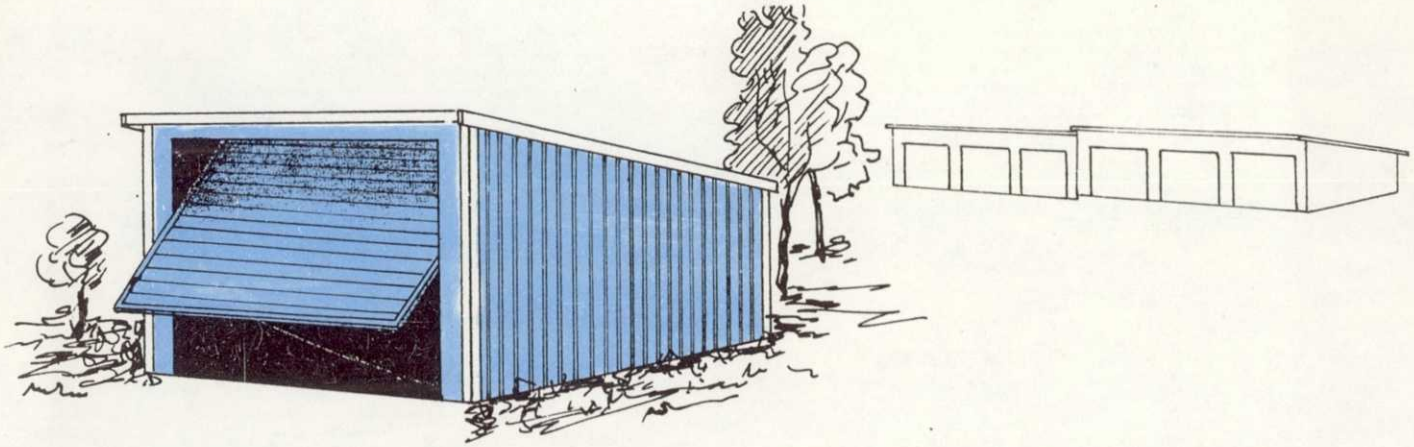
(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

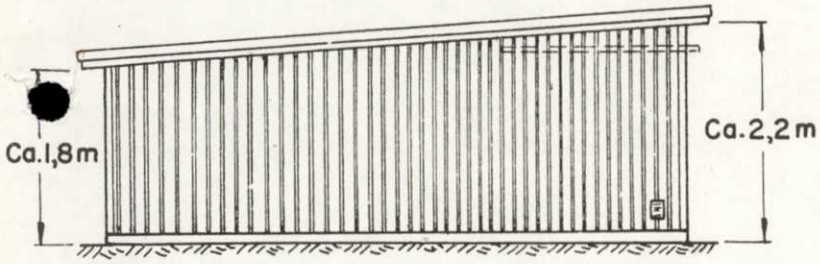
Ansvarshavende:

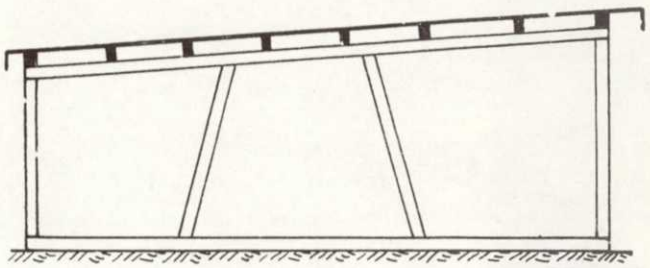
Erling Lund

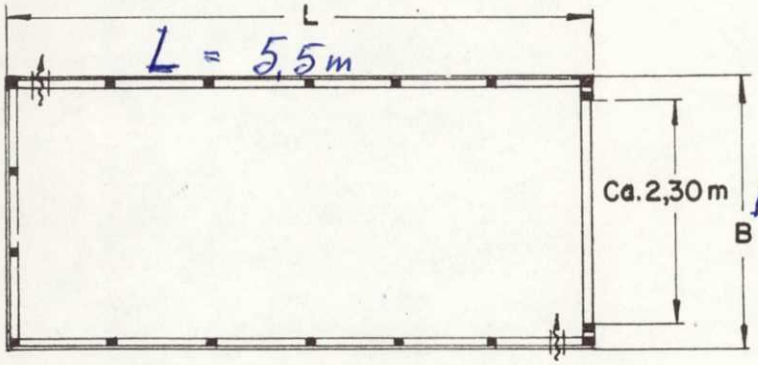
Spesifikasjon

I Stuene, opsettes 1 stk isolert varmtvannskjele Examino 3.3 m² htfl, med frankellement for event senere installering av oljefyring, samt tørkegulater, ramsvalemek, termost i messing m/føler, røkrør, rotasjonskran og prøvetappekran ect. Der oplags 5ᵉᵒ 1 stk dansk panjeovnplater isolert med Bast pegulegs-krum. kappelyssellum. luftskum, i pulle og garasje. Expansjonstank med tun, rekn, anslag til tryggehus og luftrør m/fek 5 1/2 stg montert panjeovnplater radiator type Heller i Stue. spisestue, sovevelse, leid kjøkkens. entreer og vc i gang 1 stg. tilsammen 17 stk, med samlet beteflate 58 m². Rommene oppvarmes til + 20 gr c min temperatur i 20 gr c ute temp, regnet minste for gang. Garasje oppvarmes til + 6° c Rørledningene isoleres med asbest, filt, pap og jamek kontroll som vedlegges med anmeldelse. Øvrigis reglene, anlegg gis ifts gjeldene bestemmelser.









2

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 JAN 1963

Andreas Westborg

Brannvaktveien 1.

Garasje i tre.

7,0 m	3,0 m	
6,5 "	3,0 "	
6,0 "	3,0 "	
5,5 "	3,0 "	
5,5 "	2,7 "	
5,0 "	2,7 "	
L- lengde	B-bredde	Pris kr.

UTFØRELSE:

BUNNSVILL: 3"x3" og 2"x4" trykkimpregnert.
REISVERK: 1½" x 3".
TAK-KONSTRUKSJON: 2" x 5" taksperrer.
KLEDNING: Både liggende og stående panel 7/8". Det nederste bord er trykkimpregnert på liggende panel, det samme gjelder vannbord på taket.
TAKPAPP: A-papp (beste kvalitet) rød, grønn eller sort.
VIPPEPORT: Med liggende eller stående rustikkpanel 14 mm
VIPPEPORTBESLAG: Type Rosing med solid opplagring i svingpunktene.

Denne type garasje leveres også i serie.

Prisene forstås inkl. montasje og oms.avgift.

ROSING's TREGARASJE
TYPE B

ROSING's
BRO-OG GJÆRDEFABRIK A/S
Lørenveien 54 Oslo tlf. 21 43 50

173-3

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 73/394 Brannvaktveien 1,	Journalnr. 62/2084	Tegn. nr. 1=
Arbeidets art: Garasje.	Innlevert 13/7-62.	
Bygningens art:		
Byggherre: Andreas Westborg, Brannvaktveien 1, Grefsen.		
Byggemelder: Rosinge Bro- og Gjærdefabrikk A/S, Idrætsveien 64, Grefsen.		

Dato

1. oktober 1962 JSP/Krw

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

Det vises til områdekartet med byplansjefens påtegning av 30/7-62.
Garasjens minste avstand til nabogrense skal være 1 meter.
Området mellom garasjenog nabogrensen må holdesi i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.
Da garasjen ikke skal fundamenteres frostfritt, forpliktes herved eieren til, til enhver tid å rette mangler og forskyvninger etc. på grunn av telehivning o.l.
Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring etter bygningsvedtektens § 119. Skjema vedlegges. Likeledes må det avgis tinglyst erklæring om plikt til å kle garasjen innvendig med brannherdig kledning når fremtidig bebyggelse medfører at bygningskontrollen finner å måtte forlange det. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Storgt. 23 (kl.9-14.3
om at erklæring er innlevert til tinglysning, må innsendes hertil.
Garasjen forutsettes malt i samme farge(r) som våningshuset.

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

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

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

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

A. Gjerstad
bem

JSP
J.S.Platou

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

20 000-4000. 12-61. R. A. –

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Rosings Bro- og Gjærdefabrik A/S,
Lørenveien 64,

Økern.

6. juni 1963

distr.arkitekt Platou

JSP/Krw 62/2084

Gnr. 73, bnr. 394, Brannvaktveien 1.
Garasje.
Byggherre: Andreas Westborg.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 2 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Ang. beliggenheten vises det til det korrigerte områdekart med byplansjefens påtegning av 4/2 1963.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 1 og kart av tidligere dato utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll.

A. Gjerstad
bem

JSP

J.S.Platou

Till.
min.
kr. 20-

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Brannvaktveien 1.	Gnr. 73, bnr. 394.	62/2084

Byggherre

Herr Andreas Westborg
Brannvaktveien 1
Grefsen.

Ansvarshavende

Ingeniör Andor Oskarsen
c/o Rosings Bro- og Gjærdefabrik A/S
Lörenveien 54
Økern.

OM/EI

Dato
5. juli 1963.

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

Forbehold:
Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Bygningsinspektør
Ole Masterud
kst.

10 000. 3-61. R. A. –

Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.07.2026
Kunde: Lotta Ottosen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536420
Deres ref: 63473/ LOTTAO

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 73, BNR. 394.

Vi viser til bestilling av 09.07.2026 for eiendom gnr. 73, bnr. 394.

GNR. 73 BNR. 394

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.12.1938.

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

977 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

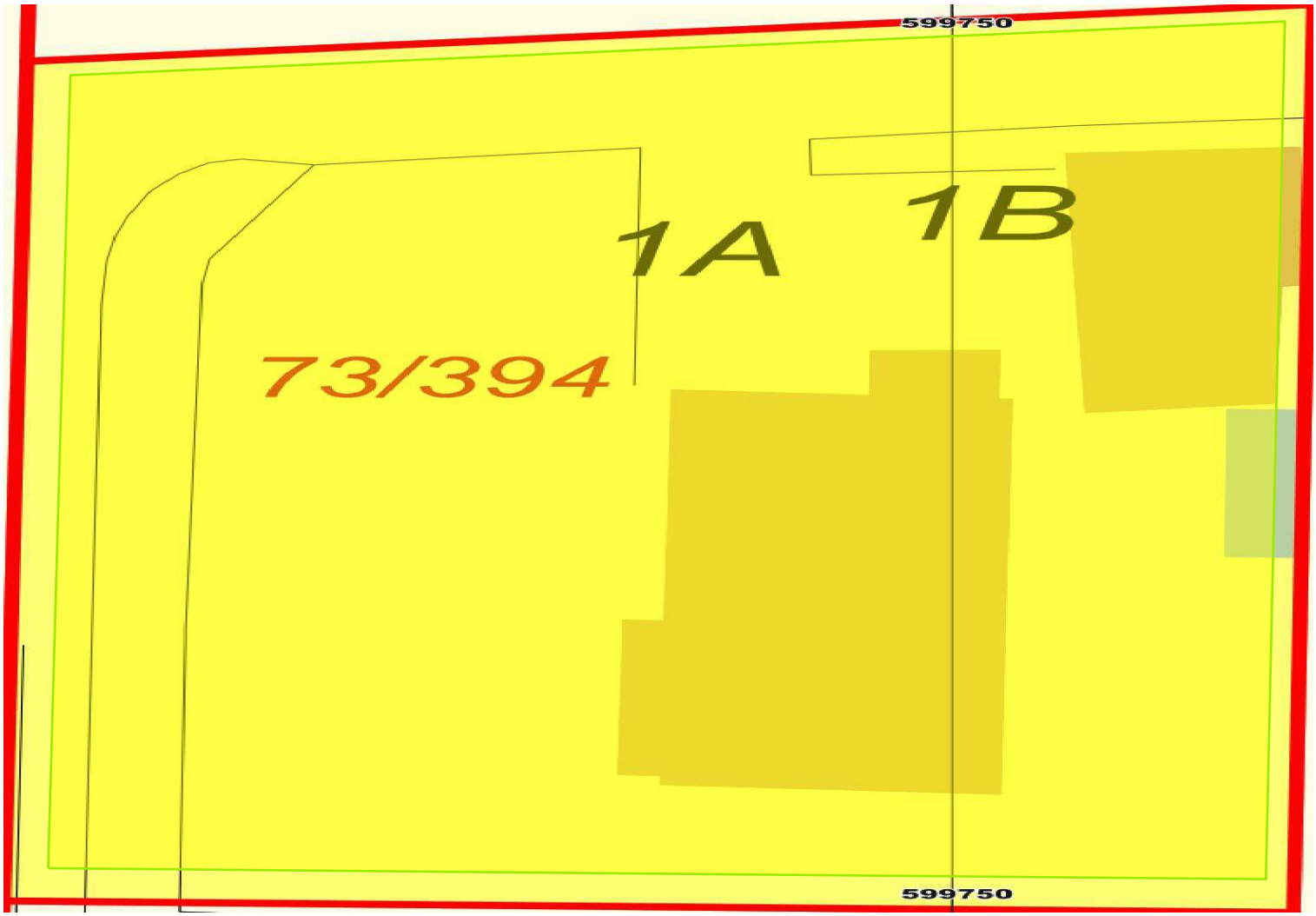
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

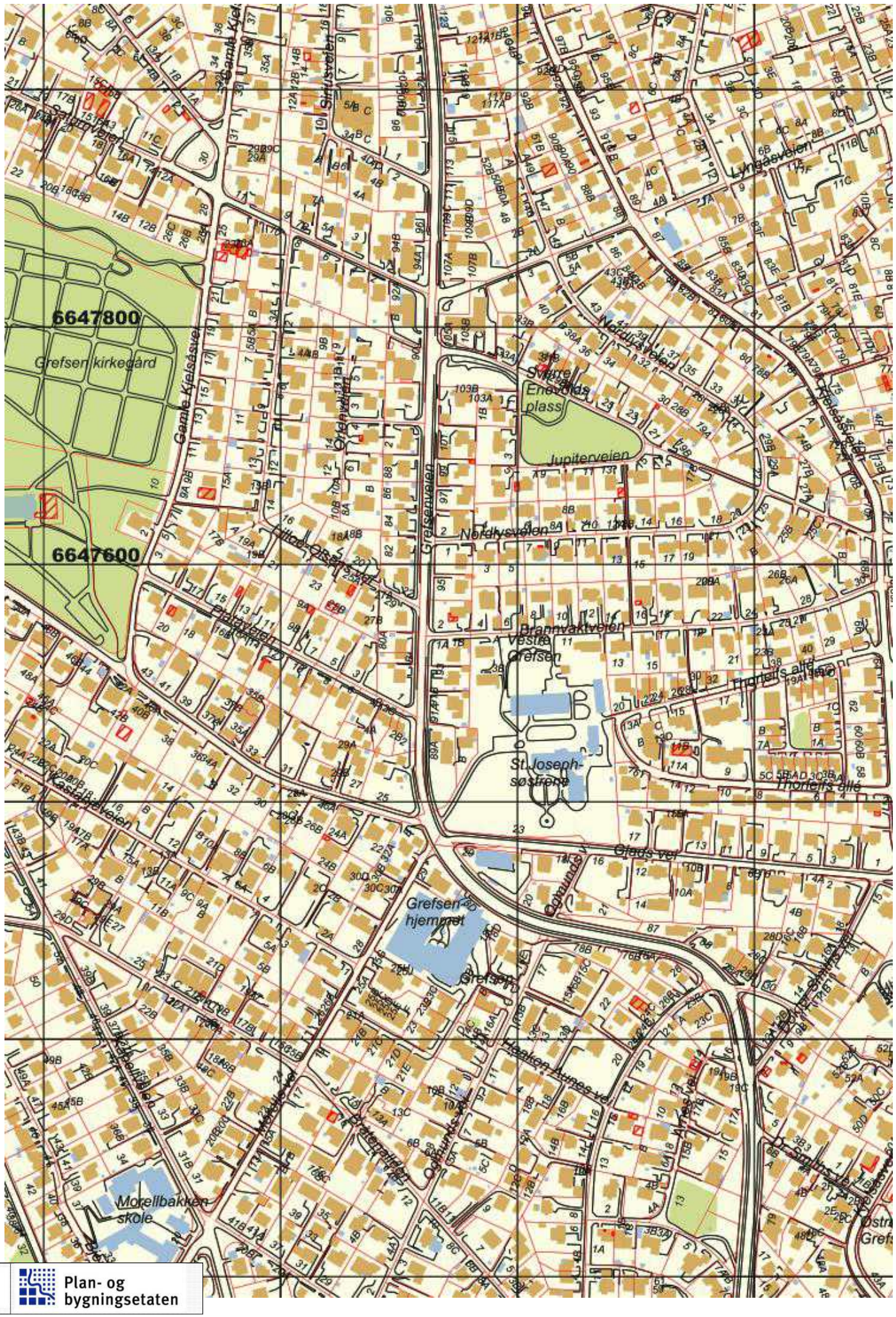
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

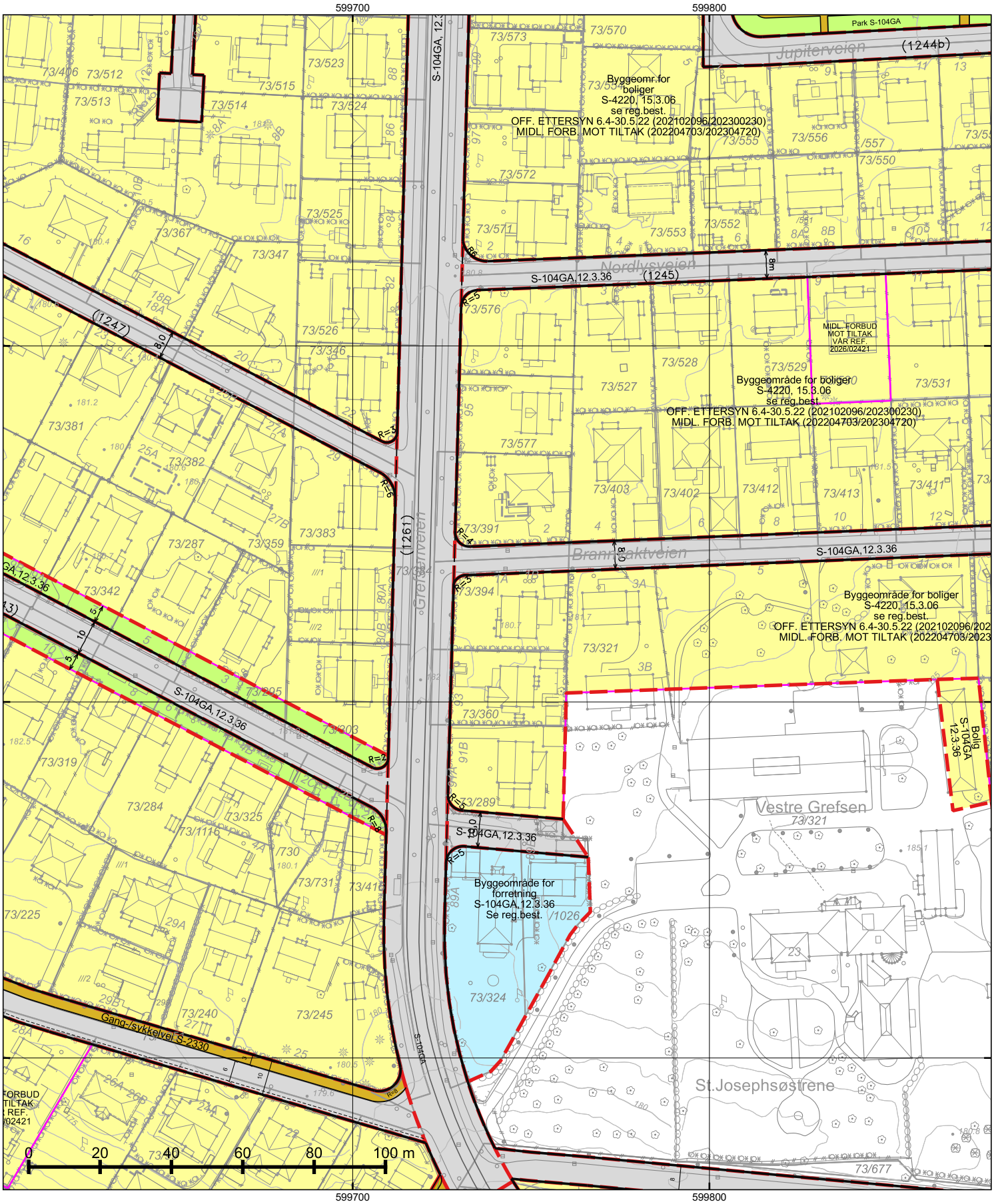
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

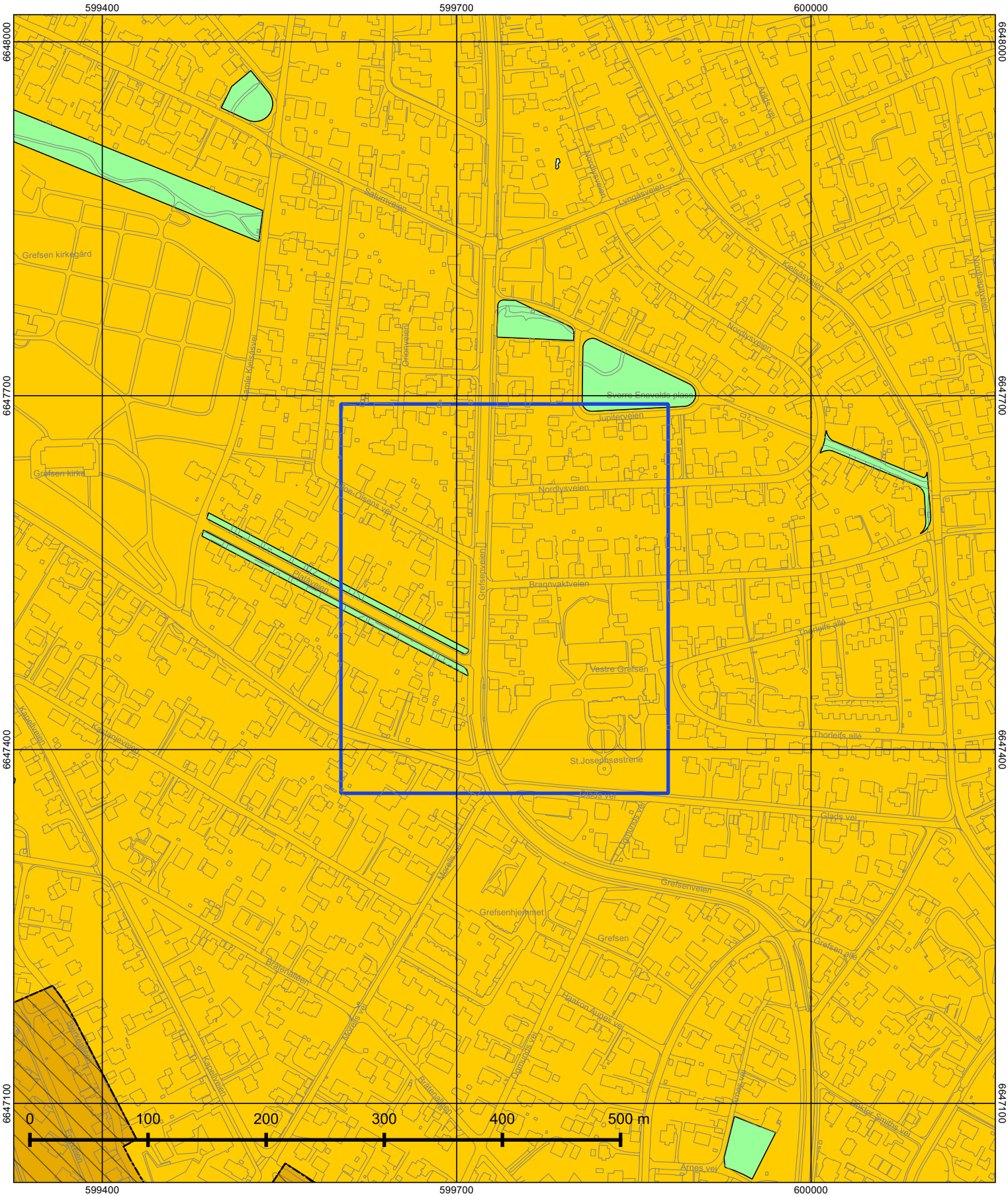
PlottID/Best.nr: 160400/ 86536420
Adresse: Brannvaktveien 1
Gnr/Bnr: 73/394
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160400/86536420
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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:
Brannvaktveien 1 B, 0489 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 394, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260124

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@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.
