PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

FJELLSTUVEIEN 55H

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegninger

Vedtekter til sameiet

Servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Fjellstuveien 55 H, 0982 OSLO
OSLO kommune
gnr. 102, bnr. 91, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 24.08.2025 **Oppdragsnr.:** 21229-25335 **Referansenummer:** SA1519

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony André Andersen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

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

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av tomannsbolig beliggende på Gamle Stovner, bydel Stovner i Oslo.

Mekanisk ventilasjon.
Opparming fra peisovn. Ellers elektrisk oppvarming.
Varmt forbruksvann fra egen bereder.

2.etasje:
Baderom er overfalteoppusset i senere tid, men ukjent årstall.
Innredning med vegghengt skap med glatte, folierte fronter, heldekkende servant, speil med integrert belysning og gulvmontert toalett med utvendig sisterne i glass.
Panelovn montert på vegg.
Det er klargjort røropplegg for dusj.

1.etasje:
Flislagt baderom fra 2016.
Baderomsinnredning i heltre med servantbolle i porselen på benk og armatur i krom.
Speilskap med integrert lys over innredning.
Veggmontert toalett med flislagt sisterne. Synlig lekkasjespalte.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i sone, termostatstyrt blandebatteri og dusjutstyr med takdusj.

Kjøkkenet ble oppusset i 2016.
Kjøkkeninnredning fra HTH og hvitevarer ble montert av HTH. El-arbeid utført av IKT Elektro AS.
Glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, kombi steke- og mikroovn, dampovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap i fullhøyde.
Komfyrvakt er installert.

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjerekke og utebod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

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

Dagens planløsning og rombruk samsvarer ikke med de byggemeldte tegningene datert 02.09.1993. Endringene omfatter bl.a.:

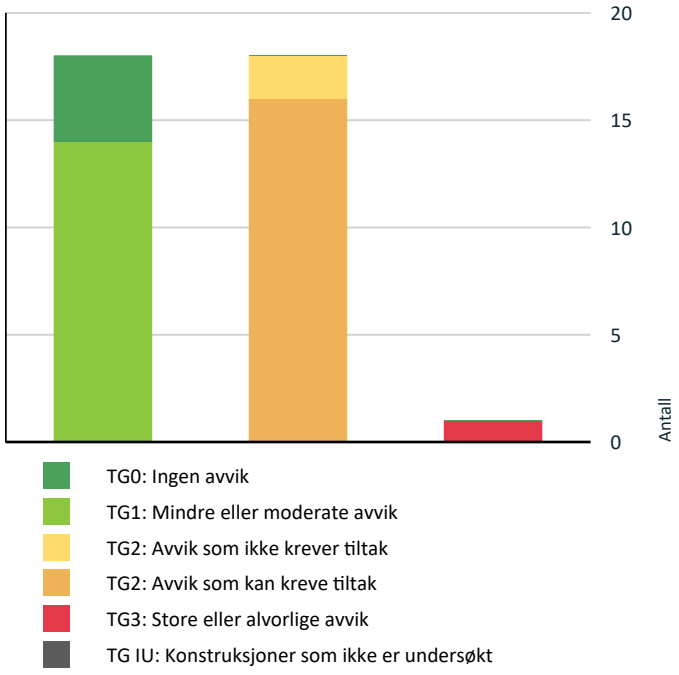
1. etasje:
- Soverom er opprinnelig godkjent og byggemeldt som disponibelt rom.
- Stuearealet mellom bod og hage er opprinnelig godkjent og byggemeldt som soverom. Dette arealet er innlemmet i stuen.
- Trappen er tettet igjen og det er etablert bod i tilknytning til kjøkkenet.
- Bod/vaskerom er opprinnelig godkjent og byggemeldt som sportsbod med adkomst fra utsiden. Døråpningen er tettet igjen og er innredet som vaskerom/bod.

2. etasje:
- To av soverommene er opprinnelig godkjent og byggemeldt som loftstue og evt. soverom.

Endringen av bruken av det disponible rommet er søknadspliktig. Det disponible rommet er tatt i bruk til varig opphold (soverom) uten at det foreligger bruksendring. Grunnet dagens innredning og bruk av rommet er det medtatt som BRA-i i arealoppstillingen.

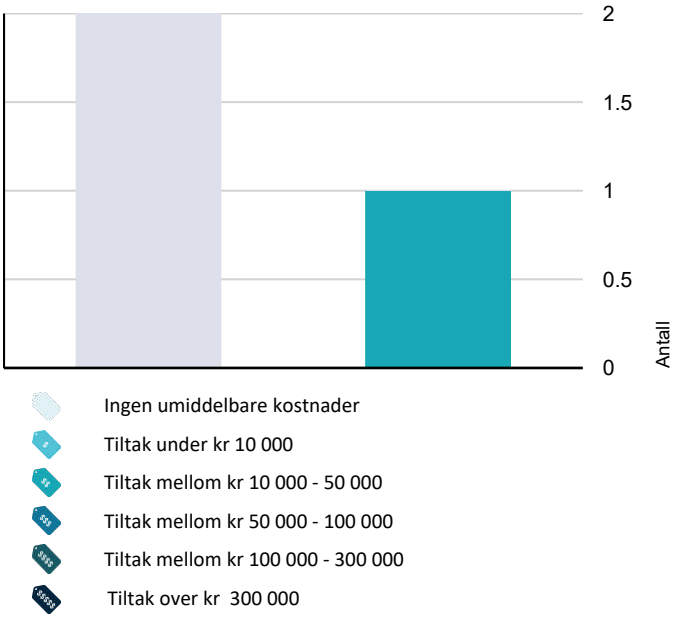
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Teknisk rom/bod > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1994

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertak inspisert fra terreng.
Undertak inspisert fra loft.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Tilstandsrapport

Utkast ført i såle.
Stigetrinn for adkomst til pipeløp og snøfangere er montert.

Takrenner og nedløpsrør ble skiftet i 2025. Arbeidet ble utført av Blikkenslager Breen AS.

———

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at et nedløpsrør ikke er ført til drensrør.
Takvann skal ledes bort fra bygning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak: Nedløpsrør må påkobles drensrør.

Konsekvenser: Uten tilfredsstillende bortledning kan vann samles ved grunnmuren, noe som kan føre til fuktproblemer, råteskader på konstruksjonen, og mulige alvorlige skade på fundamentet over tid.





TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført/tilbygd). Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Malt/beiset, liggende ytterkledning.

———

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Yttervegger antas å være isolert etter byggeårets krav og for å være ok.

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen går helt ned til beslag og har ført til fuktoppsig og sprekkdannelse i treverket. Avstanden til beslag skal være minimum 6 mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppsprukket treverk i utvendig panel:
Tiltak: Skadet panel bør utbedres eller skiftes ut, og overflatebehandles for beskyttelse.
Konsekvenser: Sprekkdannelser kan føre til vanninntrenging og økt risiko for råte og mugg.

Ingen eller liten lufting:
Tiltak: Lufting bak panel bør utbedres.
Konsekvenser: Manglende lufting kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på kledningen.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjoner.

Loftetasjen er innredet og takkonstruksjonene er således isolert og kledd med innerkledning.
Takkonstruksjoner kontrollert på tilgjengelige steder fra kneloft. Kneloftet har adkomst via luker.

——

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det påpekes eldre fuktmerker i undertaket fra kneloft. Konstruksjonen er kun inspisert fra tilgjengelige steder.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.



TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeår.
Takvindu på det ene soverommet i 2. etasje ble skiftet i 2020. Vinduet styres med fjernkontroll. Arbeidet ble utført av Tømrermester Olav Bergland AS.

Selger opplyser om at vindu på soverom i 1. etasje er vanskelig å åpne/luke. Knappen må holdes inne.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justeringer med jevne mellomrom.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringen.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendige karmer er værslitte og det er synlige sprekker i trevirket.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Det påpekes at de fleste vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskifting må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35) fra byggeår.
Det er installert Yale Doorman.

Balkongdør med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 2016.

———

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justeringer med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sørvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner.
Malt/beiset impregnert tregulv og skillevegg med liggende panel.

Det er montert to motoriserte markiser, lysarmatur og stikkontakt på vegg.
Det er utekran på endevegg.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

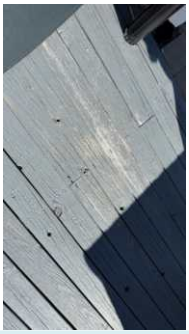
Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Oppsprekking og værslitasje i treverket kan føre til redusert levetid, oppfukting og risiko for råteutvikling over tid. Slitasjen medfører at terrassen har et vedlikeholdsbehov, selv om den i dag er fullt funksjonell.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater bør behandles med egnet trebeskyttelse (beis/maling/impregnering) for å forlenge levetiden. Oppsprukne eller skadede bord bør skiftes ut ved behov. Regelmessig vedlikehold vil redusere faren for videre nedbrytning.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
1. etasje: Flis i entré, baderom og bod/vaskerom. Ellers laminat i øvrige rom.
2. etasje: Malt heltre på det ene soverommet og belegg på toalettrom. Ellers laminat i øvrige rom.

Det er lagt varmekabler i entré, stue, kjøkken og på baderom. Det er varmefolie på soverom.

———

Vegger:
1. etasje: Flis på baderom, panel i bod/spisskammer og glatte, malte flater og tapet på kjøkken. Ellers glatte, malte flater i øvrige rom.
2. etasje: Våtromsplater på toalettrom. Ellers malt panel i øvrige rom.

———

Himling:
1. etasje: Malt panel på soverom, glatte, malte flater på bad og trapp i bod/spisskammer. Malte plater i øvrige rom.
2. etasje: Malt panel i alle rom.

Downlights i entré.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trebjelkelag fra byggeårene.

Det ble gjennomført kontrollmåling av etasjeskiller i begge etasjer.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

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

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen.

Det er heller ikke kjent om boligen ble prosjektert med radonsperre mot grunnen ved oppføring.

———

Det anbefales at det utføres radonmålinger i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak:
Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:
Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilkoblet peisovn for vedfyring i stue.
Ildsikker plate foran peisovnen (gnistfanger) og feieluke på siden.

Peisovnen ble installert av Peishuset AS i 2017.
I 2020 ble det utført helkledning av pipe. Arbeidet ble utført av Storo Blikkenslagerverksted AS.

Brann- og redningsetaten utførte tilsyn 05.01.2022. Ingen avvik på fyringsanlegg. Tilsynsrapport datert 05.01.2022 foreligger.

———

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.





TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendig tretrapp mellom etasjene fra byggeår.
Malte vanger, trinn og rekkverk. Tette opptrinn.

Rekkverk i trekonstruksjoner.
Håndløper er montert på vegg.

———

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.



TG 2 Innvendige dører

Glatte, fabrikklakkerte innerdører.
Det er skyvedører mellom gang og kjøkken samt mellom kjøkken og bod under trapp.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det påpekes at dør inn til bod subber litt og at døren inn til soverommet i 1. etasje tar i karm.
Dør og terskel til baderom har en del merker og slitasje.
Ellers eldre dører.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører og karmer har behov for vedlikehold.
Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.





Andre innvendige forhold

2. etasje:
Soverom: Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter på det ene soverommet.
Soverommene har tilgang til kneloft.

Tilstandsrapport

Dørtelefon ved inngangsdør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2016.
Baderommet holder en normal standard og er vedlikeholdt.

Baderommet er oppusset av Oslo Bad & Renovering AS. El-arbeid er utført av Sæther Elektrokonsult AS.
Det er fremlagt dokumentasjon, bilder av oppbygningen på badet samt samsvarserklæring på de utførte arbeidene ved baderommet.

Arbeidene har omfattet bl.a. riving av eksisterende konstruksjoner, støping av nytt gulv med varmekabler og montering av nytt sluk, legging av membran og fliser på gulv og vegger, etablering av nye rørføringer (rør-i-rør) og elektriske installasjoner, nytt gipstak, samt montering av ny innredning og sanitærutstyr.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate i gips.

Flissatte veggflater.

Eier har lagt ny fug i dusjsonen i 2025.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

———

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 45 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Det er en del støp/mur over klemring i sluk.
Dette kan være uheldig om man ved senere tidspunkt er nødt til å løsne klemringen av en eller annen grunn.

Det er dokumentert at det er lagt smøremembran, men dette var ikke synlig på befaring da det er støp over klemring.
___

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i heltre med servantbolle i porselen på benk og armatur i krom.
Speilskap med integrert lys over innredning.
Veggmontert toalett med flislagt sisterne. Synlig lekkasjespalte.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i sone, termostatstyrt blandebatteri og dusjutstyr med takdusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon som styres gjennom kjøkkenventilatoren.
Avtrekksventil i baderommet.
Tilluft ved terskelen.
_____

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom, vegg mellom bad og vaskerom/bod, og 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.



2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom er overfalteoppusset i senere tid, men ukjent årstall.

Det er klargjort røropplegg for dusj. Selger opplyser at dette aldri har vært tatt i bruk, og rommet har fungert som et toalettrom.

Baderommet holder en normal standard og er vedlikeholdt.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.
Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.
–

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger.
Malt trepanel i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er målt flatt. Ingen fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Fallforholdene i dusjsonen avviker fra dagens anbefalinger/krav, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger grunnet rommets bruk.

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Gulvbelegget fungerer som membran/tettesjikt med synlig oppbrett mot vegg.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er observert utilfredsstillende utførelse av membranmansjetter på baderommet. Det avvik ved rørgjennomføringer under servanten, hvor det ikke er benyttet mansjetter rundt gjennomføringene inn i konstruksjonen. Ettersom servanten befinner seg i en våtsone, skal denne være tett for å hindre fuktskader.

Manglende eller feilmonterte mansjetter kan føre til nedsatt fuktsikkerhet og økt risiko for lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Lokal utbedring av mansjetter under servanten må påberegnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vegghengt skap med glatte, folierte fronter, heldekkende servant, speil med integrert belysning og gulvmontert toalett med utvendig sisterne i glass.
Panelovn montert på vegg.
Det er klargjort røropplegg for dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med ventil på vegg.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det bemerkes at avtrekket er ført ut i kneloftet hvor den fuktige luften blir stående.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det anbefales å føre ventilasjonskanalen til yttervegg eller over tak.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggen er tilgjengelig fra kneloft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet ble oppusset i 2016.
Kjøkkeninnredning fra HTH og hvitevarer ble montert av HTH. El-arbeid utført av IKT Elektro AS.

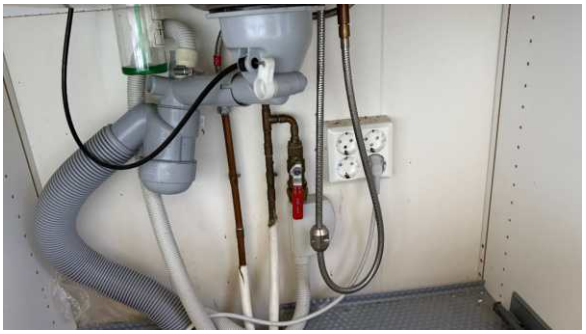
Glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp, kombi steke- og mikroovn, dampovn, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap i fullhøyde.
Komfyrvakt er installert.

Det anbefales å installere vannstopper på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK17 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det påpekes et lite merke i fronten på oppvaskmaskinen. Ellers ingen avvik ut over normal forventet bruksslitasje.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

Kjøkkenventilatoren styrer avtrekket fra både kjøkken og baderommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TEKNISK ROM/BOD

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet er opprinnelig byggemeldt og godkjent som sportsbod med utvendig adkomst. Døråpningen er senere tettet igjen, og rommet er i dag innredet og benyttet som vaskerom/bod. Overflater består av glatte, malte flater på vegger, flislagt gulv og plater i himling. Rommet har naturlig ventilasjon via veggventil. Det er plastsluk med synlig klemring, utslagsvask, vegghengte hyller, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereder, fordelerskap med overløp (til rom med sluk) og stoppekran med trykkmåler er plassert i rommet. Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør og slukrist er målt til ca. 25 mm, som tilfredsstiller dagens krav. Det er ikke etablert membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet er tatt i bruk som vaskerom, men er ikke prosjektert eller oppført som et våtrom etter gjeldende forskrift. Manglende tettesjikt/membran innebærer at rommet ikke har samme beskyttelse mot fuktskader som et prosjektert våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dersom rommet skal brukes som et fullverdig vaskerom/våtrom, må det oppgraderes etter dagens forskriftskrav, inkludert etablering av membran/tettesjikt. Kostnader til en slik oppgradering anslås til kr 150 000–300 000, avhengig av valgt løsning og standard.









TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør på bad i 1. etasje og med fordelerskap på bod/vaskerom.
Fordelerskapet har overløpsrør. Egne stoppekraner i fordelerskapet.

Vannførende rør i kobber på kjøkken og bad i 2. etasje.

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 ethvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Eldre vannførende rør i kobber på både kjøkken og bad i 2. etasje, der mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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

Vurdering av avvik:

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

Eldre avløpsrør på både kjøkken og bad i 2. etasje, der mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrørene bør skiftes ut for å unngå evt. lekkasjer/skader.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk som styres gjennom kjøkkenventilatoren.
Avtrekket skjer på kjøkken og baderommet.
Motorenheten er plassert på loft.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Varm luft fra ventilasjonen tilhørende bad i 2. etasje føres til kneloft.
Dette er en uheldig løsning da luften kan danne fukt/kondens.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ventilasjon/luft fra bad i 2. etasje anbefales å føres ut av boligen på vegg/tak.

Tilstandsrapport





TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom/bod.
Volum: 200 liter.
Produksjonsår: 2016.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks som er bryterstyrt.
Sluk i rommet.

——

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.





TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn i stue for vedfyring.

I 1. etasje er det termostatstyrte varmekabler i entré, kjøkken, bod/vaskerom og på baderom i 1. etasje. Det er varmefolie på soverom.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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.

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

Sikringsskapet er plassert i entré.

Tilstandsrapport

Automatsikringer og jordfeilbryter.
63 AMP hovedsikring med 10 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmålere i samme tavle. Oppdatert kursfortegnelse.

Hafslund v/Infratek Elsikkerhet utførte tilsyn og stikkeprøvekontroll i 2016. Ingen feil eller avvik ble avdekket. Melding om tilsynsrapport datert 24.10.2016 foreligger.
Elektro-Sivert AS utførte el-kontroll i 2025. Avvik og feil ble utbedret. Samsvarserklæring datert 03.06.2025 foreligger.

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. Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5." Det anbefales at det foretas el-takst på anlegget / eller at elektriker kontaktes for kontroll, da takstmannen ikke har spesialkunnskap på dette området.

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1994 Anlegget er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2016: El-arbeid ifm. oppussing av kjøkken. Arbeid utført av IKT Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger.
   2016: El-arbeid ifm. oppussing av bad. Arbeid utført av Sæther Elektrokonsult AS. Samsvarserklæring foreligger.
   2025: Utført El-kontroll på boligen og utført rekke utbedringer som bl.a. utskiftning av stikkontakter, lysbrytere, dimmere, komfyrvakt, enkelte kablinger til stikkontakter og lamper, innmat i sikringsskap og ujordet til jordet kontakter i bod. Arbeid utført av Elektro-Sivert AS. Samsvarserklæring foreligger. Datert 03.06.2025.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere er installert i boligen.
Brannslukkingsapparat på 6 kg.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

———

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henholdt til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3- 7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm. Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk. Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er på inspiserte og tilgjengelige steder ikke påvist skader på utvendig mur. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

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

———

Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, skal det treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene. Fundamentering med ringmur og ventilert kryperom er en løsning som er spesielt utsatt for fuktskader, og som krever at det tas særskilte hensyn ved prosjektering og utførelse.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt. Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk. Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate. Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vanntett. Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til lavereliggende grunnvannsnivå.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Boligen har ikke kjeller eller underetasje. Gulv mot grunn ligger direkte på terreng. Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til fukt, misfarging eller lukt. Yttervegger og gulv mot grunn fremstår i normal stand for byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Boligen er oppført i 1994. På denne tiden ble gulv på grunn ofte støpt med varierende grad av plastfolie eller kapillærbrytende sjikt. Slike løsninger kan være mer utsatt for fukttransport fra grunnen enn ved dagens byggeskikk. Alder og byggemåte tilsier økt risiko for fremtidige fuktpåvirkninger, selv om det ikke er registrert konkrete symptomer ved befaring.

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

Konstruksjonen vurderes å ha høyere fuktrisiko enn dagens byggemetoder. Det anbefales jevnlig kontroll med tanke på lukt, misfarging og eventuelle fuktsymptomer. Eventuelle utbedringstiltak vil kreve større inngrep i konstruksjonen og vurderes først aktuelt dersom det oppstår skade.

Tilstandsgrad er satt til TG2, basert på alder og konstruksjonsmåte, jf. forskrift til avhendingslova § 2-16 og § 2-23.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle. Sålen er isolert, satt på netting og pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs puss og netting gir redusert beskyttelse av underliggende konstruksjon. Dette kan føre til fuktinntrengning, frostsprengning og gradvis nedbrytning av sålen/grunnmuren. Manglende puss kan også åpne for råteskader eller inntrenging av skadedyr i overgang mot trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skaden medfører økt risiko for fuktopptak og forvitring i såle og grunnmur. Det anbefales utbedring med fjerning av løs puss/netting og påføring av ny puss eller egnet overflatebehandling for å beskytte konstruksjonen. Arbeidet bør utføres av fagkyndig for å sikre god heft og varig resultat.

Tilstandsrapport





TG 0 Terrengforhold

Området rundt boligen er relativt flatt.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke omfattet av forskriftens krav til tilstandsrapport og er ikke undersøkt i denne rapporten. Det er ikke innhentet dokumentasjon om utførelse, alder eller tilstand på ledningene. Vurdering er derfor ikke mulig. Dersom det ønskes nærmere informasjon om disse ledningene, anbefales kontakt med kommunen, eierselskap eller autorisert rørlegger for ytterligere kartlegging og tilstandsvurdering.

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

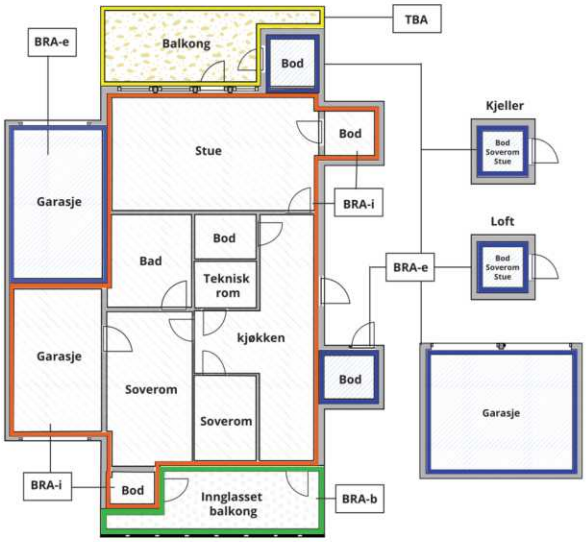
Hva er måleverdig areal?

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 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 vertikaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	81	26		107	42
2. etasje	38			38	
SUM	**119**	**26**			**42**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Bad, Teknisk rom/bod, Bod	Utstyrsbod, Garasje	
2. etasje	3 soverom, Gang, Bad		

Kommentar

Innvendig
Romfordeling:
1. etasje: Entré/gang, kjøkken, stue, bad, vaskerom/bod, soverom og bod. ¨
2. etasje: 3 soverom, bad og gang.

Fra soverommene i 2. etasje er det tilgang til kneloftene som er målt til hhv. ca. 15 m² og 18 m².
Grunnet skråtak og plassering av vegg er ikke arealet måleverdig, i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Himlingshøyder:
1. etasje: Oppmålt til 239 cm.
2. etasje: Oppmålt til mellom 271-152 cm.

Utvendig
Utgang fra stuen til sørvestvendt markterrasse målt til ca. 42 m².
Det oppført en utstyrsbod målt til ca. 8,3 m².
Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke. Plassen er målt til 18 m² og ligger på enden av rekken. Garasjeplassene er adskilt fra hverandre med tette vegger og egne porter.

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens planløsning og rombruk samsvarer ikke med de byggemeldte tegningene datert 02.09.1993. Endringene omfatter bl.a.:

1. etasje:
- Soverom er opprinnelig godkjent og byggemeldt som disponibelt rom.
- Stuearealet mellom bod og hage er opprinnelig godkjent og byggemeldt som soverom. Dette arealet er innlemmet i stuen.
- Trappen er tettet igjen og det er etablert bod i tilknytning til kjøkkenet.
- Bod/vaskerom er opprinnelig godkjent og byggemeldt som sportsbod med adkomst fra utsiden. Døråpningen er tettet igjen og er innredet som vaskerom/bod.

2. etasje:
- To av soverommene er opprinnelig godkjent og byggemeldt som loftstue og evt. soverom.

Endringen av bruken av det disponible rommet er søknadspliktig. Det disponible rommet er tatt i bruk til varig opphold (soverom) uten at det foreligger bruksendring.
Grunnet dagens innredning og bruk av rommet er det medtatt som BRA-i i arealoppstillingen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikt under punktet "Oppgraderinger/arbeider i selgers eiertid" i denne rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig	113	6

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Wenche Skriden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	91		3	2856.3 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Fjellstuveien 55 H

Hjemmelshaver
Skriden Tony Rystad, Skriden Wenche

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Fjellstuveien 55 A -H	1 / 8	996934047

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er sentralt beliggende i et etablert boligområde på Gamle Stovner, bydel Stovner i Oslo.
Det er gangavstand til skoler i alle trinn, offentlig kommunikasjonstilbud med både buss og t-bane og Stovner senter. Stovner senter inneholder et stort utvalg av ulike butikker, spisesteder, treningssenter og øvrige servicefasiliteter.
Fra boligen er det kort vei til Gjelleråsmarka med lysløype, turstier og skiløyper. I nærområdet finnes også idrettsanlegg, ridesenter og Stovner bad er under bygging.

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 ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt på 2 856,3 m².

Tomten eies av de åtte seksjonene som utgjør Sameiet Fjellstuveien 55 A-H.
Hver boenhet disponerer det arealet som ligger naturlig tilknyttet hver enkelt seksjon.
Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, noe belegningstein, internveier, garasjerekke, gjesteparkering, gressplen, trær og beplantning.

Det medfølger fast parkeringsplass i garasjerekken. Det er montert ladepunkt for EL-kjøretøy. Boenheten disponerer også en utvendig plass.
Gjesteparkering på sameiets eiendom.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

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.

Bebyggelsen

Nabolaget består hovedsakelig av enebolig- og rekkehusbebyggelse.

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1994, med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre og støpt betong.med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre og støpt betong.
Det er utstedt ferdigattest datert 03/07-1998.

Sameiet består av 8 seksjoner fordelt på fire tomannsboliger.
For informasjon om evt. felles vedlikehold og oppgradering se salgsoppgaven.

Oppgraderinger/arbeider i selgers eiertid

2016: Montering av ny kjøkkeninnredning fra HTH og hvitevarer. Arbeid utført gjennom HTH. Kvittering foreligger.
2016: El-arbeid ifm. oppussing av kjøkken. Arbeid utført av IKT Elektro AS. Samsvarserklæring foreligger.
2016: Renovering av bad. Arbeid utført av Oslo Bad & Renovering AS. Dokumentasjon foreligger.
2016: El-arbeid ifm. oppussing av bad. Arbeid utført av Sæther Elektrokonsult AS. Samsvarserklæring foreligger.
2017: Montering av ny peisovn. Arbeid utført av Peishuset AS. Faktura foreligger.
2020: Utskiftning av takvindu på soverom i 2. etasje. Arbeid utført av Tømrermester Olav Bergland AS. Faktura foreligger.
2020: Utført helkledning av pipe. Arbeid utført av Storo Blikkenslagerverksted AS. Faktura foreligger.
2024: Utskiftning av takrenner og nedløpsrør. Arbeid utført av Blikkenslager Breen AS. Faktura foreligger.
2025: Utført El-kontroll på boligen og utført rekke utbedringer som bl.a. utskiftning av stikkontakter, lysbrytere, dimmere, komfyrvakt, enkelte kablinger til stikkontakter og lamper, innmat i sikringsskap og ujordet til jordet kontakter i bod. Arbeid utført av Elektro-Sivert AS. Samsvarserklæring foreligger. Datert 03.06.2025.

Opplysning fra selger:
Skjeggkre/sølvkre er observert i 1. og 2. etasje. Skadedyrfirma Pelias har vært der og lagt ut gift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av 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	24.08.2025	
2	28.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SA1519

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250176

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tony Rystad Skriden	Wenche Skriden

Gateadresse
Fjellstuveien 55H

Poststed	Postnr
OSLO	0982

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1995

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 29

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 2661423

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En lekkasje fra krana på badet i 2.etg for ca 20 år siden.

Document reference: 125250176

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Totalrenovert bad i 1. etg. av Oslo bad og renovering. Dokumentasjon finnes i Boligmappa. Utbedring av bad i 2.etg ca 15 år siden utført av fagpersoner, men dokumentasjon foreligger ikke. Se kommentar i tilstandsrapporten.

Arbeid utført av: Oslo bad og renovering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i 1.etg. Dokumentasjon finnes i boligmappa. Tettesjikt/membran/ sluk ble ikke oppgradert ved utbedring i 2.etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Liten skjevhet i gulvplanet i 2.etg påvist av takstmann i forbindelse med tilstandsrapport. Informasjon finnes i tilstandsrapporten.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert skjeggkre i boligen. Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS har lagt ut gift. Ikke sett siden. Dokumentasjon finnes i boligmappa.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av kjøkken i 2016. El-kontroll og utbedring og oppgradering i 2025. Dokumentasjon/samsvarserklæring finnes i boligmappa.

Arbeid utført av: IKT Elektro og Elektro Sivert Installasjon,

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll utført av Infratek Elsikkerhet AS på vegne av Hafslund Nett i 2016. Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks fra Elaway i garasjen.

Document reference: 125250176

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny kledning på skillevegg mot nabo i 2024.
Arbeid utført av	Egeninnsats

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Opprinnelig disp.rom i hht tegning i 1.etg. brukes som soverom. Se kommentarer i tilstandsrapporten.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Opprinnelig bod i 1.etg. brukes i dag som kombinert bod/vaskerom. Se kommentarer i tilstandsrapporten.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250176

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250176

E-Signing validated

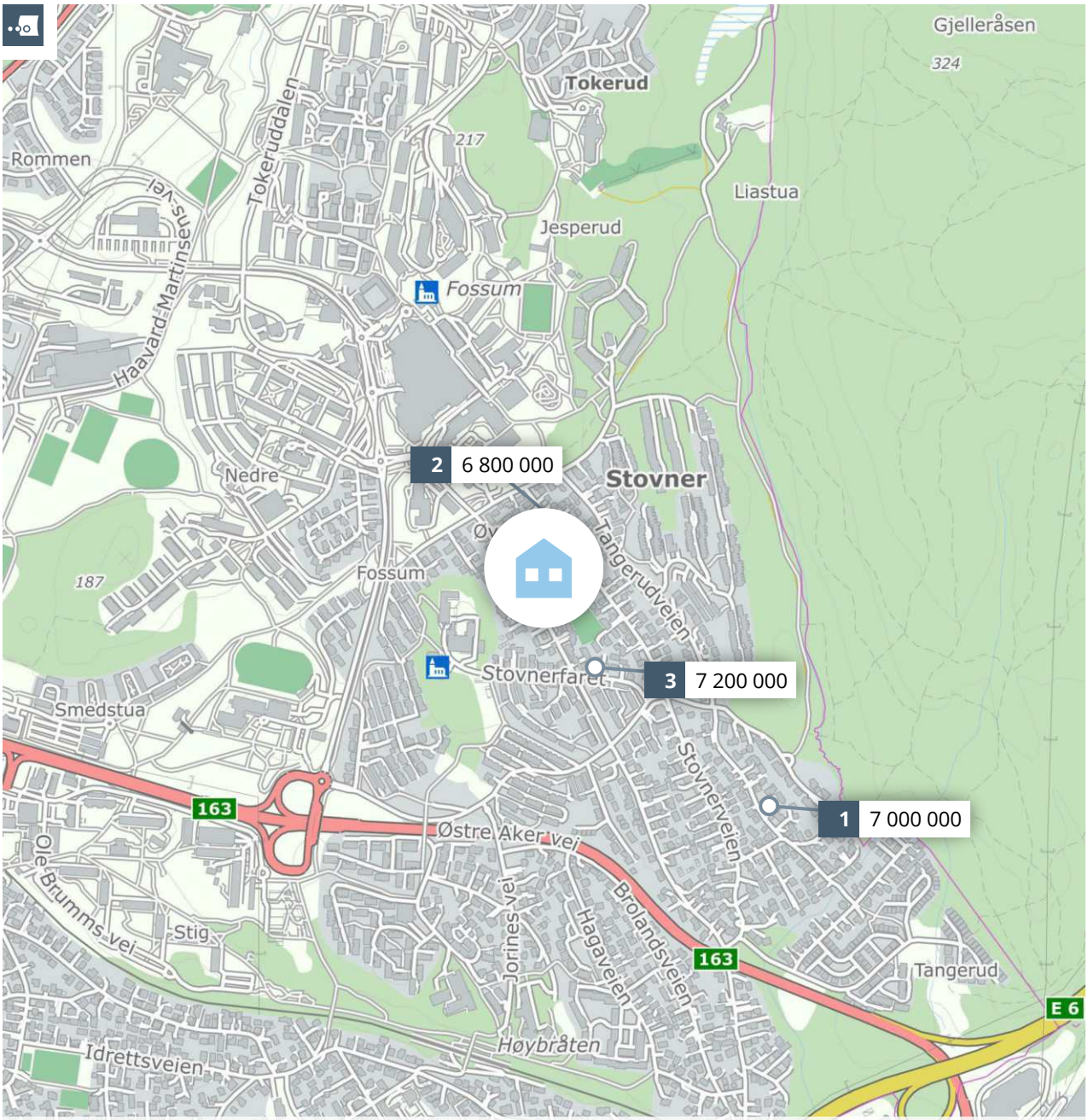
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tony Skriden	7dc0ca80b06b25acea27 9edec006e8cd89fd41ba	28.08.2025 17:31:03 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wenche Skriden	499de11b918dec4fae66b c6f07a6f3fc29fc5188	28.08.2025 17:21:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250176

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

FJELLSTUVEIEN 55 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 29.08.2025

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: Ingrid Lundaas Eriksson.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fjellstuveien 55 H, 0982 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 102 BNR 91 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ØVRE STOVNER

Verdivurdert til
6 500 000

-	6 500 000	54 622
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	119 m²	26 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1994

Fellesutgifter	2 500
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tangerudveien 58 A				14.10.2024	7 490 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**44 872**
	156 m²	1992	466 m²	3 sov						
2	Stovnerveien 81				04.03.2024	6 900 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**35 789**
	190 m²	1951	876 m²	3 sov						
3	Stovnerfaret 5 A				11.06.2024	6 900 000	**7 200 000**	0	7 200 000	**57 143**
	126 m²	2015	630 m²	3 sov						

Boligen har en gjennomtenkt og praktisk planløsning som passer godt for en familie. Med mulighet for fire soverom og et adskilt kjøkken er det lagt til rette for både privatliv og felles samvær. Store deler av første etasje ble oppusset i 2016, inkludert bad og kjøkken, noe som gir et moderne uttrykk og god funksjonalitet.

Kort oppsummert:
-Skjermet og tilbaketrukket felt
-God intern plassering på enden i bakre rekke
-Garasjeparkering og biloppstillingsplass
-Fin utsikt over naturskjønne omgivelser
-Sørvestvendt og solrik uteplass
-Lettstelt hage med fin beplantning
-Vedovn fra 2017
-Vaskerom og to bad
-Kjøkken og bad 1 etg. utført av fagfolk
-Kort vei til marka, godt kollektivtilbud, skoler i alle trinn, barnehager og Stovner senter
-Frittstående utebod
-Lagring i kneloft 2. etasje

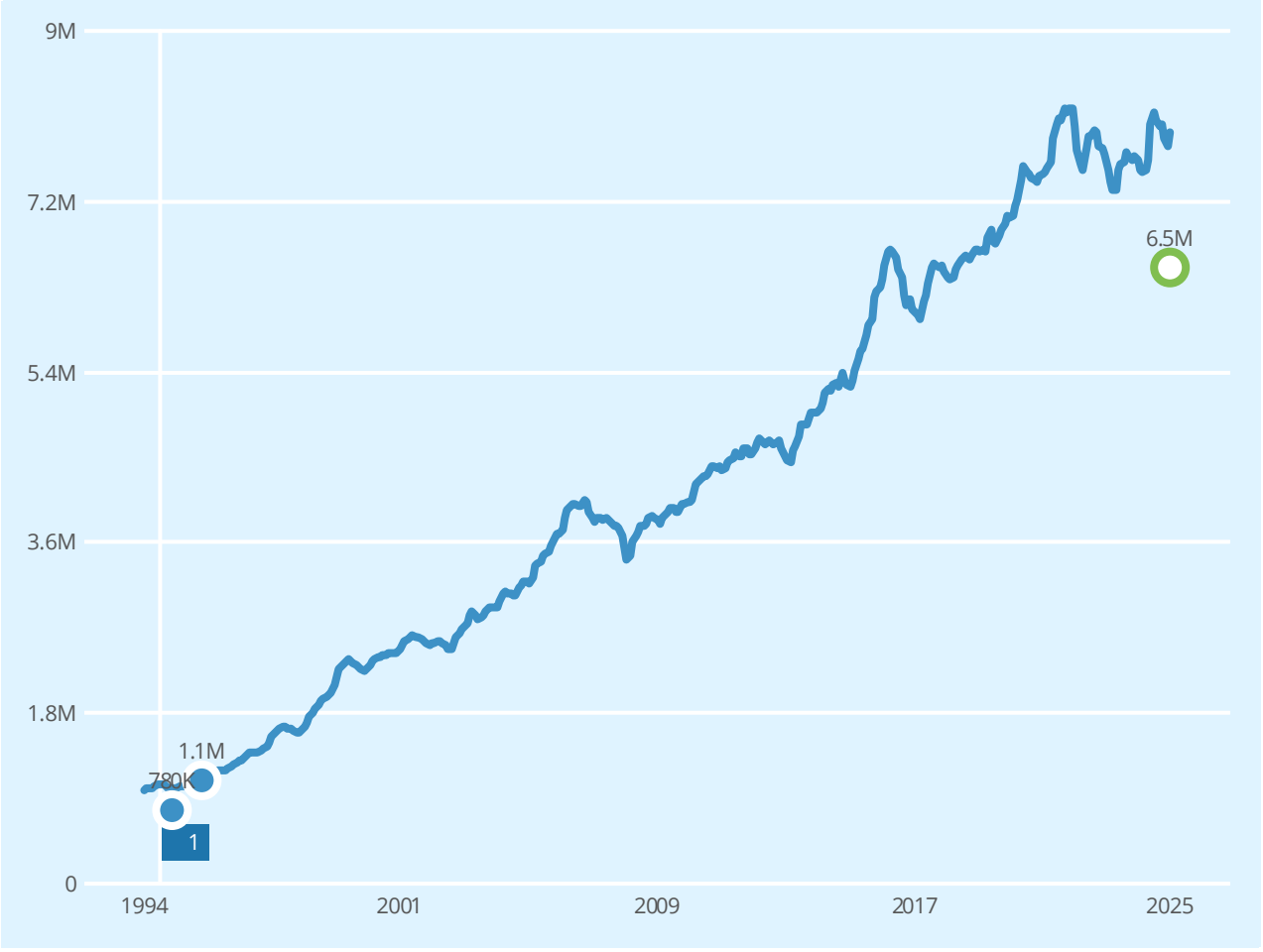
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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 Vertikaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
28.11.1995		28.11.1995	-	1 100 000	-	1 100 000	2
20.12.1994		20.12.1994	-	780 000	-	780 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Referansesalg underbygger dette.

Tomannsboliger til salgs i Stovner bydel nå

9
tomannsboliger til salgs

7.4M
7.2M
6 952 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

Tomannsboliger solgt i Stovner bydel siste 6 mnd

13
tomannsboliger solgt

7.5M
7 413 000 Prisantydning i snitt
7 370 000 Salgspris i snitt
7.3M

Solgt i snitt i løpet av
49
dager

for 0.2% under prisantydning

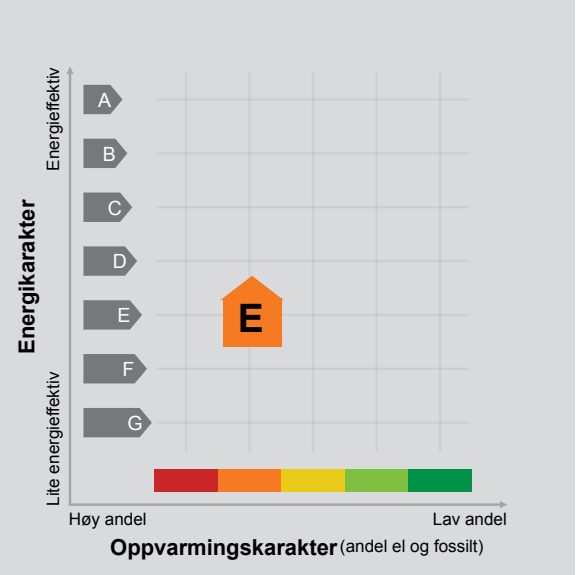
Analyse m²-priser

75 793 OSLO kommune i snitt siste 6 mnd

54 622 Fjellstuveien 55 H Totalpris 6 500 000
51 315 Stovner bydel i snitt siste 6 mnd

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellstuveien 55H
Postnummer	0982
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81161135
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-160318
Dato	26.08.2025



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

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

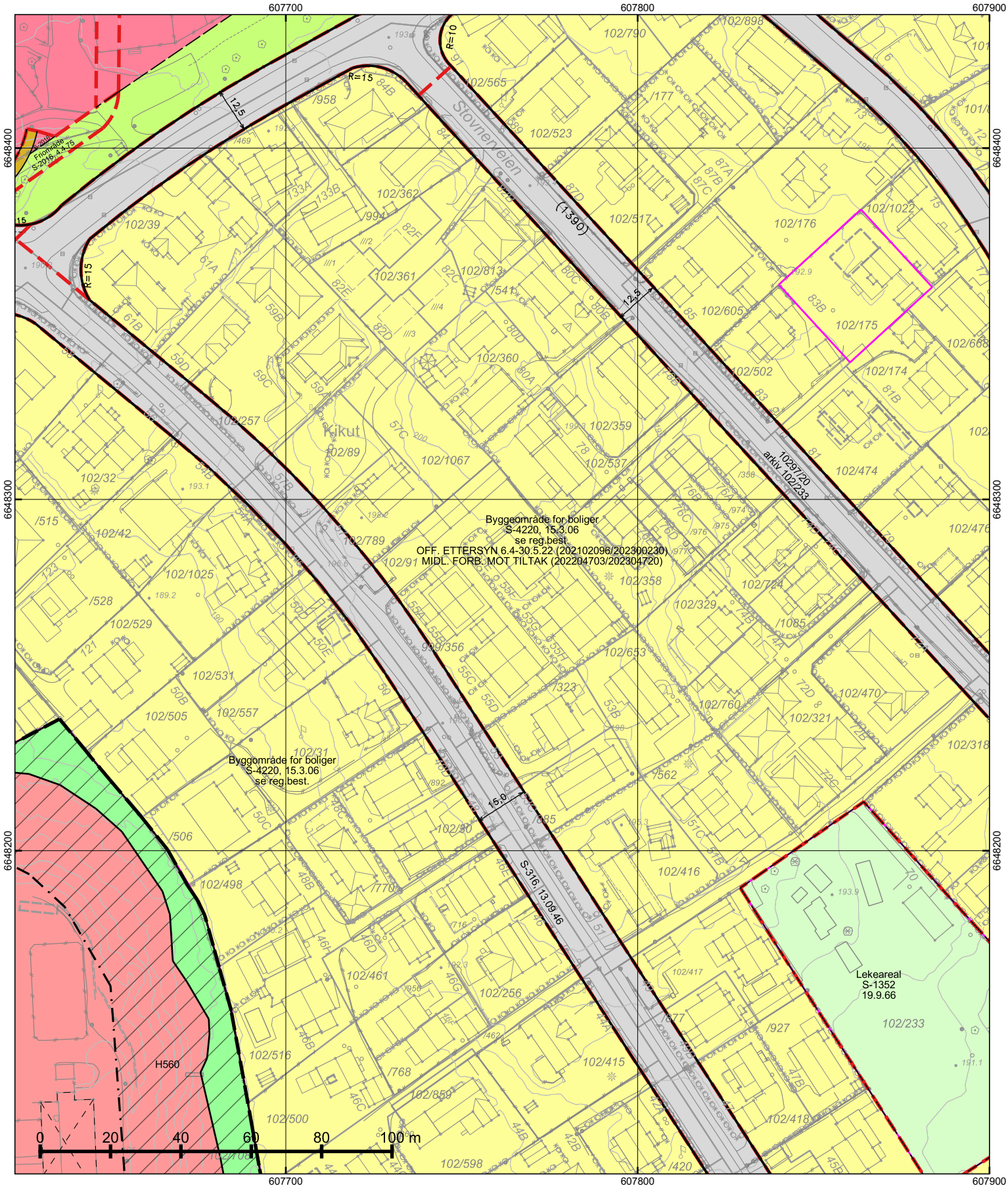
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 15 492 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	900 liter ved



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146317/ 86516385

Deres ref.: 18625/ VILDEKT

Adresse: FJELLSTUVEIEN 55H

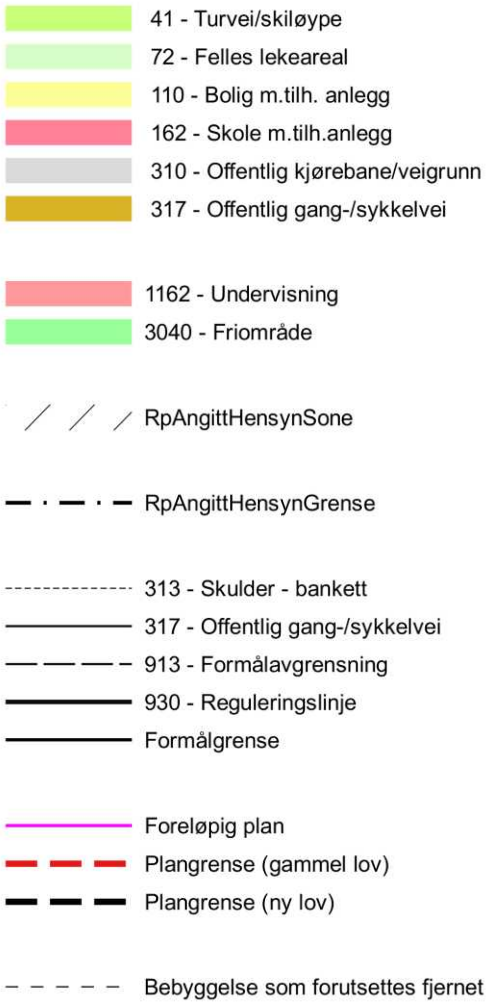
Kommentar:

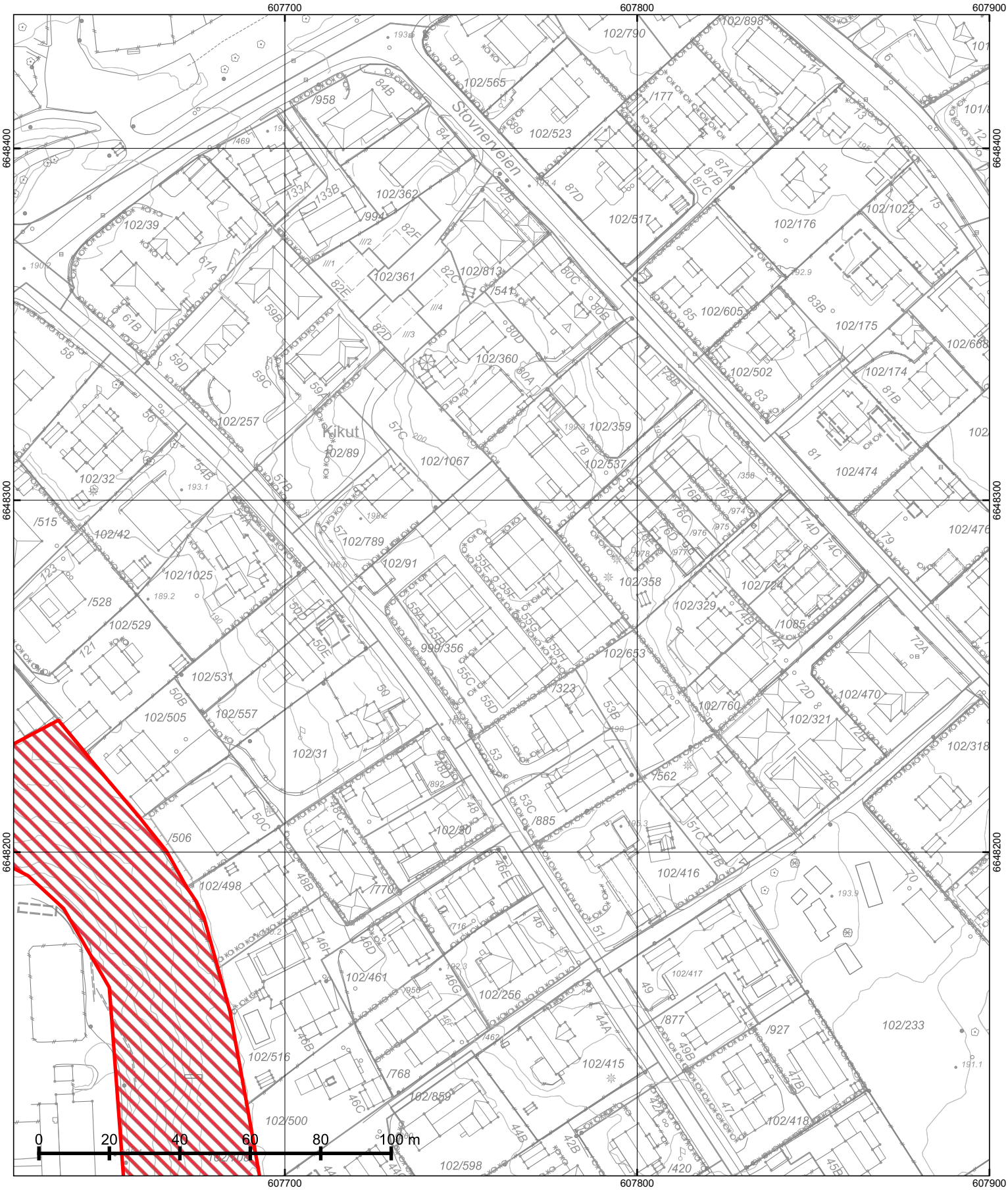
Gnr/Bnr: 102/91

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

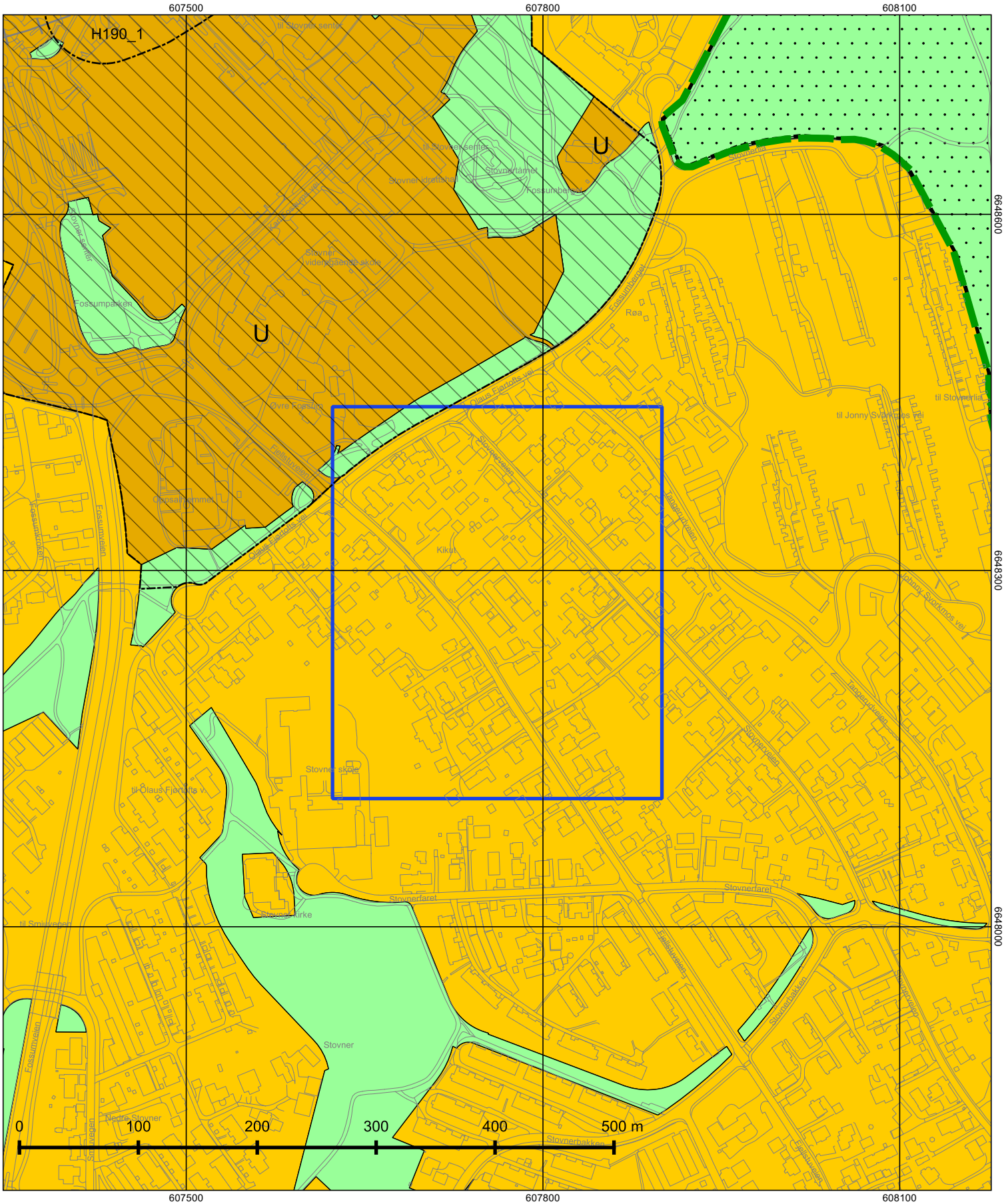
Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146317/ 86516385
Deres ref.: 18625/ VILDEKT
Adresse: FJELLSTUVEIEN 55H
Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/91

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146317/86516385
Deres ref.: 18625/ VILDEKT

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

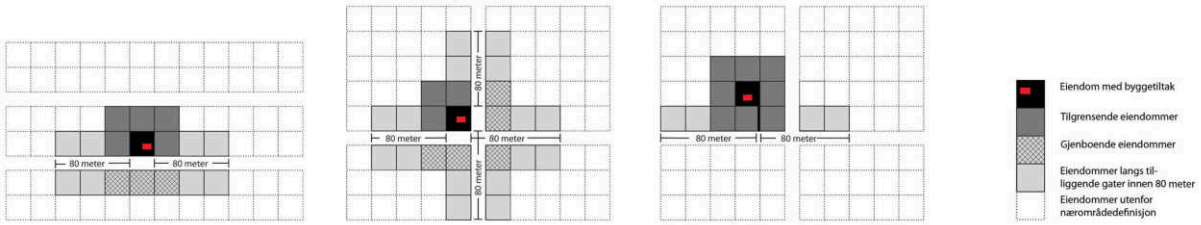
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

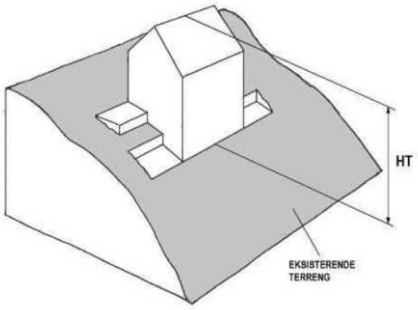
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

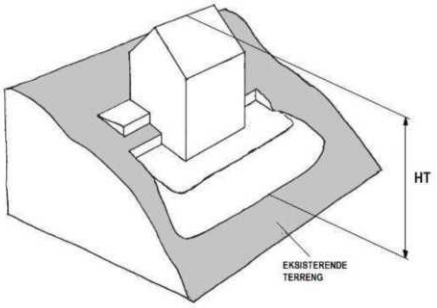
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vilde Kathrine Thorsrud
FJELLSTUVEIEN 55H

Dato: 04.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516385
8666546

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.102 BNR. 91

Vi viser til bestilling av 20250804 for FJELLSTUVEIEN 55H.

GNR. 102 BNR. 91

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.11.1916.

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

2857 m²

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

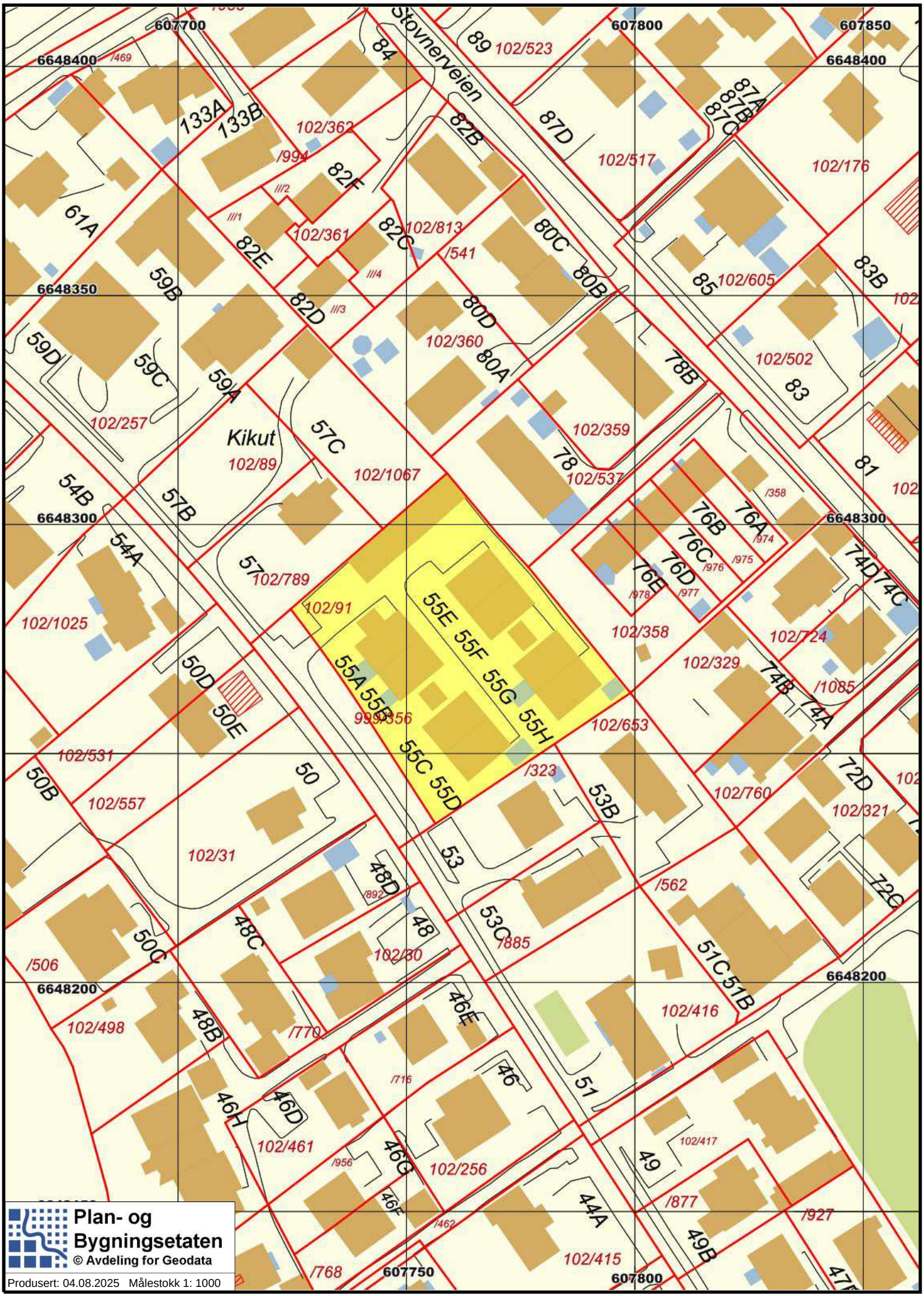
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


607700
607800
607850
6648400
6648350
6648300
6648200
607750
Støvnerveien
Kikut
102/89
102/257
102/1067
102/789
102/91
102/1025
102/531
102/557
102/31
102/498
102/461
102/256
102/415
102/30
102/358
102/359
102/360
102/361
102/362
102/523
102/517
102/176
102/605
102/502
102/724
102/329
102/653
102/760
102/321
102/416
102/417
102/537
102/813
102/541
102/994
102/999
102/356
102/323
102/562
102/885
102/892
102/770
102/715
102/956
102/462
102/768
102/877
102/927
102/1085
55A 55B 55C 55D 55E 55F 55G 55H
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 04.08.2025 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Glenn Floer og Janne Berit Lid
Fjellstuveien 55G

0982 OSLO

Dato: 03 JUL 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9301821-13 | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	FJELLSTUVEIEN 55G	Eiendom:	102/91
Tiltakshaver:	Glenn Floer og Janne Berit Lid	Adresse:	Fjellstuveien 55G-H, 0982 OSLO
Søker:	Frinal, byggfirma	Adresse:	Henrik Ibsens gate 6 Tlf: 3704, 4891
Tiltakstype:	Del av tomannsbolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt eiere og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Sam.Fjellstuvn.55A-H V/Johansen
Fjellstuveien 55 D

0982 OSLO

Dato: 06 MAI 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9602720-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammad Gouravan	Arkivkode:

Byggeplass:	FJELLSTUVEIEN 55A	Eiendom:	102/91
Tiltakshaver:	Sam.Fjellstuvn 55 A-H v/Johansen	Adresse:	Fjellstuveien 55D Tlf: 2221898, 0982 Oslo
Søker:	Sam.Fjellstuvn 55 A-H v/Johansen	Adresse:	Fjellstuveien 55D, 0982 Oslo
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Mohammad Gouravan
Saksbehandler

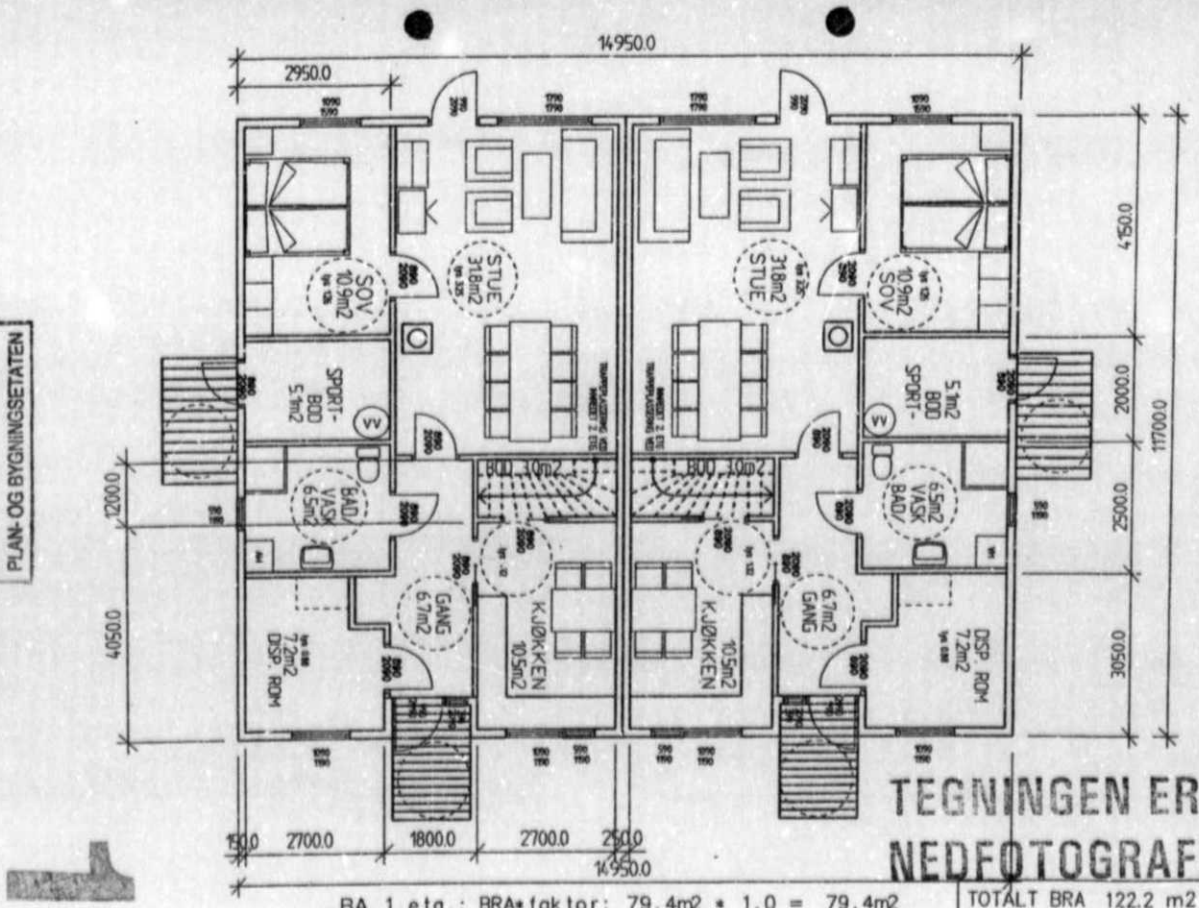
Likelydende brev til byggherre og ansvarshavende.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



MOTTATT
0 2. SEP. 1993
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

BA 1.etg.: BRA*faktor: 79.4m2 * 1.0 = 79.4m2
BA loft: BRA*faktor: 42.8m2 * 0.6 = 25.7m2

TOTALT BRA	122.2 m2
TOTALT BA	105.1 m2

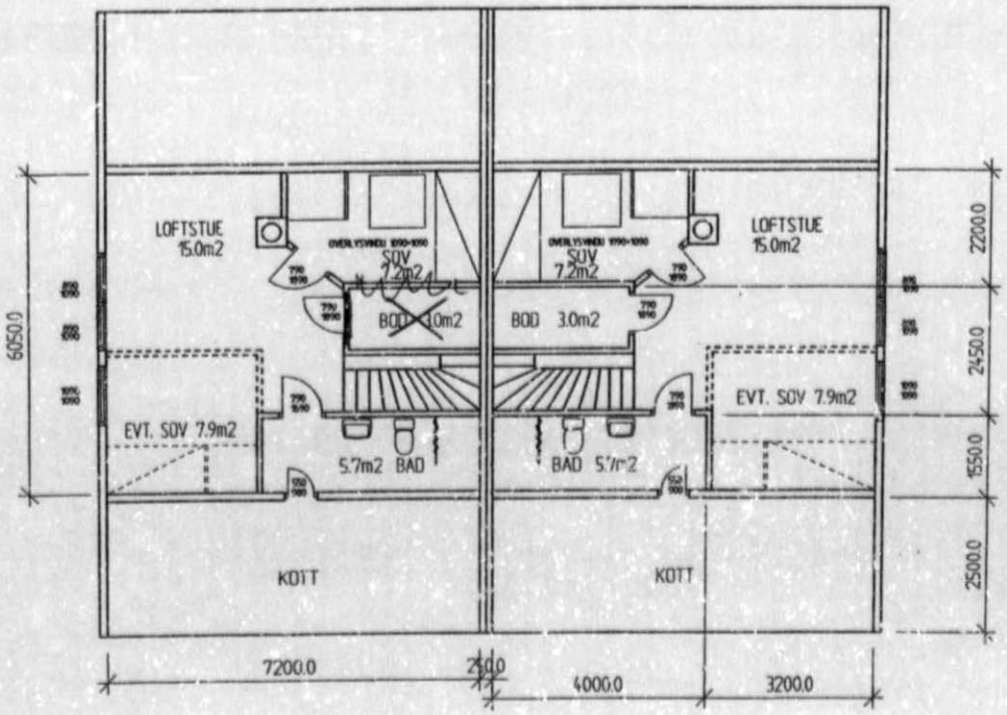
KSHConsult
TLF. 041 43147

FRINAL
TLF 041 43760 FAX 041 91040

TYPE 221

PLAN 1.ETG.

TEGN.	MÅL	DATO	TEGN.NR.
ksh	1:100	280893	101



BA LOFT.: BRA-faktor: 45.3m2 * 0.6 = 27.2m2

MOTTATT
02. SEP. 1993
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

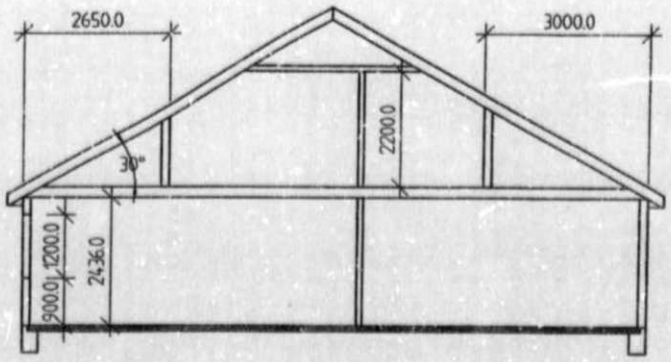
KSHConsult
Tlf. 041 43147

FRINAL
TLF 041 42760 FAX 041 91045

TYPE 221

PLAN LOFT

TEGN	MÅL	DATO	TEGN.NR.
ksh	1:100	280893	201



MOTTATT
02. SEP. 1993
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

3

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

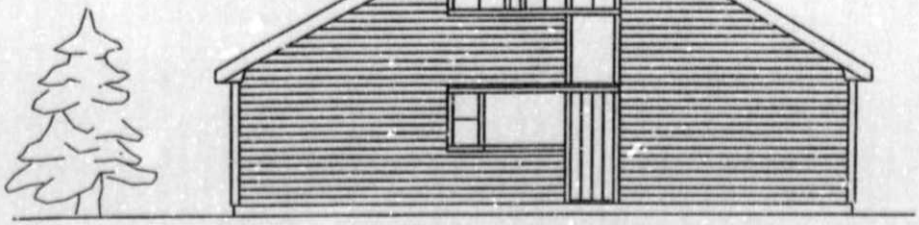
KSHConsult
Tlf. 041 43147

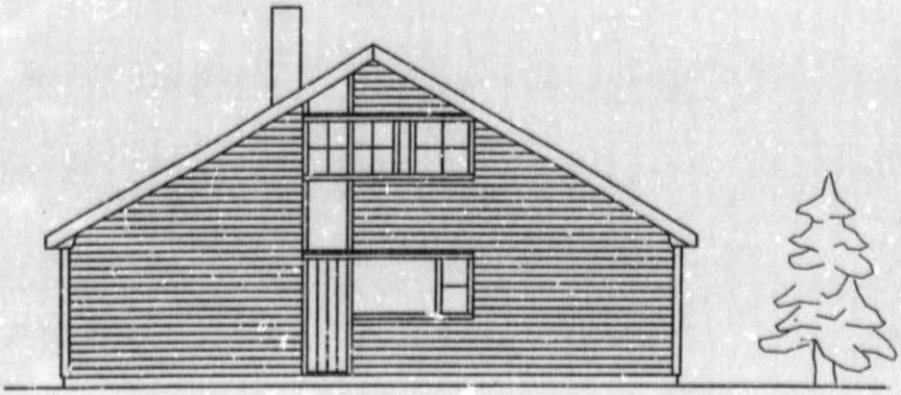
FRINAL
TLF 041 43760 FAX 041 91040

TYPE 221

SNITT

TEGN	MÅL	DATO	TEGN NR.
ksh	1:100	28089	601





MOTTATT
02. SEP. 1993
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

KSHConsult
Tlf. 041 43147

FRINAL
Tlf 041 43760 Fax 041 91040

TYPE 221

FASADER

TEGN	MÅL	DATO	TEGN.NR.
ksh	1:100	280893	501A



MOTTATT
02. SEP. 1993
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

KSHConsult
Tlf. 041 43147

FRINAL
TLF 041 43760 FAX 041 91040

TYPE 221

FASADER

TEGN	MÅL	DATO	TEGN.NR.
ksh	1:100	280893	501B

Vedtekter for

Sameiet Fjellstuveien 55 A-H

Vedtatt på generalforsamling, den 10.01.2011

§ 1 Lagets navn
Lagets navn er **Sameiet Fjellstuveien 55A-H.**
Forretningskontor er i Oslo kommune.

§ 2 Selskapsform
Sameiet Fjellstuveien 55 A-H er et andelslag med begrenset ansvar.
Andelseierne er overfor tredjemann ikke personlig ansvarlig for lagets forpliktelser, men svarer bare for sin andel.

§ 3 Formål
Andelslagets formål er å forestå opparbeiding og drift av lagets eiendom(er), som er fellesareal for andelseierne, har dessuten til formål å forvalte og vedlikeholde de private felles veier og vann- og avløpsledninger som er anlagt av [utbygger] for boligfeltet.
Anleggene fremgår av eget kartbilag.

§ 4 Medlemskap
Alle huseiere innen boligfeltet [lagets navn], har rett og plikt til medlemskap i andelslaget.
Andelen kan bare overdras sammen med eiendomsrett til boligeiendom innen boligfeltet.

§ 5 Andelslagets vedtak
Andelslagets medlemmer er bundet av de vedtak som treffes av lagets generalforsamling og styre innenfor lagets vedtekter.

§ 6 Styre
Lagets styre skal bestå av 3 medlemmer, som velges av blant andelseierne. Styret og styrets leder og nestleder velges av generalforsamling for 2 år om gangen. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Andelseierne er forpliktet til å motta valg til styret, men er ikke forpliktet til å motta gjenvalg når de sitter i styret.
Styret leder lagets virksomhet og representerer det utad.

Styrets leder og ett av de øvrige styremedlemmene tegner i fellesskap lagets bankkonto.
Styret kan meddele prokura.

§ 7 Revisjon
Lagets regnskap revideres av en revisor som velges av generalforsamlingen.

§ 8 Generalforsamling
Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utløpet av april måned etter skriftlig innkalling som sendes alle andelseiere hvis adresse er kjent, senest 14 dager før generalforsamling avholdes.

Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende senest 2 uker før generalforsamlingen.

Ekstraordinær generalforsamling innkalles når styret eller minst 3 andelseiere skriftlig forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Den innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling, men med 8 dagers varsel.

Bare de saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

§ 9 Saker for ordinær generalforsamling
På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning og revidert regnskap
2. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
3. Meddelelse av ansvarsfrihet for styre.
4. Budsjettforslag og fastsettelse av medlemskontingent
5. Valg av styre, leder og nestleder jfr. § 6.
6. Valg av revisor
7. Andre eventuelle saker som uttrykkelig er nevnt i innkallelsen.

§ 10 Stemmerett
På generalforsamlingen har hver andelseier en stemme.
Andelseierne kan møte personlig eller ved skriftlig fullmakt la seg representere av en annen andelseier.
Andelseier kan bare møte med en fullmakt.
Alle valg og avgjørelser på generalforsamlingen treffes ved alminnelig flertall, med de unntak som fremgår av § l1 og § 12.
Ved stemmelikhet har leder dobbelt stemme. Votering skal skje skriftlig hvis en eller flere stemmeberettigede forlanger det.

§ 11 Kontingent mv.
Andelseierne betaler lik årlig kontingent og deltar i nødvendig finansiering av lagets oppgaver. Kontingentens størrelse fastsettes av generalforsamlingen.
Generalforsamlingen kan også med vanlig flertallsbeslutning fastsette et nærmere beløp, begrenset oppad til 2 ganger kontingenten pr. år, som skal betales av medlemmene når det er nødvendig for å dekke ekstraordinære utgifter til tiltak innenfor formålets ramme.
Generalforsamlingen kan videre med 2/3 flertall vedta låneopptak og pantsettelse/salg av lagets eiendom, samt pålegge andelseierne økonomiske forpliktelser ut over det beløp som er nevnt ovenfor.

§ 12 Endring av vedtektene
Endringer i vedtektene kan bare vedtas på generalforsamling og krever 2/3 flertall.

§ 13 Oppløsning
Laget kan ikke oppløses uten at det på grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål.
Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom. Den ene skal være en ordinær generalforsamling. På begge generalforsamlinger kreves at minst to tredjedeler av de avgitte stemmer er for oppløsning

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 58 – SIDE 312 NR. 172

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 3. JULI 1919
TINGLYST 18. JULI 1919

«No 172. Stempelpapir no 9 – 25 kroner – Skjøte – Undertegnede overretssakfører M. ıd og L. som eiere af Stovner Øvre Grno 102 brno 11 i østre Aker, erkjender herved at have solgt til Akers kommune en parcel av denne eiendom hvilken parcel ved skylddelingsforretning har faat brno 91 og en skyld av 5 øre – Den omforenede kjøbesum kr. 2500 – totusindfemhundrede kroner, er kontant betalt. – Handelen er forøvrigt skedd paa følgende vilkaar: 1. Tomten er solgt og skal maales til gatens veiens midtlinje. Kjøperen er imidlertid forpligtet til uten godtgjørelse at avgi halv gategrund av sin tomt i den bredde, Akers reguleringsvæsen bestemmer, likesom kjøberen pligter at oparbeide veien i halv bredde ret ut for sin tomt eller tilsvarer forholdsvis, hvad oparbeidelsen av vei godkjendt av Akers veivæsen maatte koste beregnet for halv vei langs tomtens facade. Hvis sælgerne foretrækker at oparbeide veien og at utligne paa tomterne hvad veianlægget koster, hvilket de forbeholder sig fuld ret til skal det saaledes utlignede beløp betales kontant under arbeidets utførelse – Paa tomten maa ikke foregaa nogen bedrift der ved støi lugt røk eller paa anden maate i særlig grad forulemper naboerne. – I henhold til ovenstaaende og til fuldmagt fra hjemmelsindehaveren :n av 2 thingl. 15 oktober 1915 er det jeg herved til fuldbyrdelse av handelen tilskjøter Akers kommune, som dens retmæssige og lovlig kjøpte eiendom. – Mysen 3de juli 1919. Mɛ ·tz Hage

https://media.digitalarkivet.no/view/21130/157

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/18343/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:47

Fro-ga-Mo A/S, Elisenbergveien 37, Oslo 2.

21 DES. 1967
18343

ERKLÆRING
15/12.67.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Fjellstuveien 55 gnr. 102 bnr. 91 i Oslo.

~~Matr.nr.~~

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

1. Fjellstuveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5.0 m.

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

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

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

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

Oslo, den 20/12 1967.

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

Oslo, den 21. des. 1967.

OSLO KOMM.

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/6563/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:49

6563 8 MAI 1968

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. G. nr. 102, B. nr. 91

Fjellstuveien gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Fro-Ga-Mo A/S Oslo, den 5/4 1968 Fro-Ga-Mo A/S

Skjøteinnehaver Eier

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

Oslo, den 3. mai 196

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/10355/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:47

10.07.1968 (paført 25.11.2014)

10355
10 JULI 1968

Erklæring

vedrørende

Gnr. 102, bnr. 91, Fjellstuveien 55.
Eiendom

Midlertidig eksp.kiosk,vaskeplasser, 68/1532
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

pumpefundamenter og lagring.

Den 18/6-68 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-*
vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i gjeldende regulering
samme vedtekts §
byggeforskriftenes kap. *§*
byplanvedtekt av
i anledning: Bygningens beliggenhet i strid med gjeldende regulering

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den 7/7-68

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 5505/65.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/32676/105
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:43

TINGLYST
21 JUN 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 32676

ERKLÆRING

Undertegnede eier av Gnr. 102 Bnr. 91
Adresse: Fjellstuveien 55

avgir følgende erklæring:

Eiere av fremtidig utskilte parseller av g.nr. 102, b.nr. 91 gis rett til å føre vann- og avløpsledninger med nødvendig kummer gjennom hverandres parseller i den utstrekning Oslo Vann og Avløpsverk finner dette nødvendig.

For anlagte ledninger som dekker flere eiendommer, skal eierne av de eiendommer som er tilknyttet eller knytter seg til ledninger, være solidarisk ansvarlig for vedlikehold i fellesskap.

Fremtidige eiere erklærer seg solidarisk ansvarlig for snømåking og fremtidig vedlikehold av veier frem til offentlig vei og biloppstillingsplasser/garasjer.

Erklæringen tinglyses på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter skriftelig samtykke fra Oslo Vann og Avløpsverk samt Oslo Ingeniørvesen.

Oslo, 6. juni 1994

Doknr 32676 Tinglyst 21 06 1994 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FRINAL A.S.

for FRINAL A.S.

Som hjemmelshaver samtykkes i tinglysing av ovennevnte erklæring.

Oslo, 15. juni 1994
Etat for eiendom og utbygging

OSLO KOMMUNE Etat for eiendom og utbygging

avdelingssjef

fung. seksjonsleder

Rett kopi av original bekreftes
SAUT EIENDOMSMEGLER
ANLAUG THORSEN AS

Returneres til

TINGLYST
20 DES 1994
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 73004

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Ideell andel
0301	Oslo	102	91		5	1/1

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Ne

Beskaffenhet: [X] 1 Bebygd [ ] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [X] Bolig B eiendom [ ] Fritids F eiendom [ ] Forretning V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] Fritligg FB enebolig [X] Tomanns TB bolig [ ] Rekkehus RK kjede [ ] Blokk BL leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 780 000,00

Utlyst til salg på det fne marked: [X] Ja [ ] Ne

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro priasjon [ ] 4 Tvangs auksjon [ ] 6 Skifte oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Særskilt avgiftsgrunnlag

Kr

Skjøtet gjelder foretagangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bolig. Tomteverdien er kr 170 000,00

4. Overdratt fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
		1/1

5. Til

er) [4]	f	Ideell andel
		1/1

6. Særskilte avtaler [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr 73004 Tinglyst 20 12 1994 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 48 På lager Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9 93

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr 7 (utdrag)
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato
Oslo 5/4-94

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

☐ Jeg/vi er ugift(e) | ☐ Vi er gift med hverandre/registrerte partnere og begge skal underskrive | ☒ Jeg er gift/registrert partner, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Grimstad 28/11-94

Utstederes underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ~~ektefelle/registrert partner~~ HJEMMELSHAVER samtykker jeg i overdragelsen

~~Ektefellens/registrert partners~~ underskrift HJEMMELSHAVER | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

OSLO KOMMUNE Etat for eiendom og utbygging

Rett kopi av original bekreftes

12.94

STADFESTET EIENDOMSMEGLER [illegible] AS

GNR 102 BNR 91 SNR 3 I OSLO KOMMUNE

Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet eieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan Oslo kommune sørge for arbeidet for eiers regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. paragraf 2 i lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i lov om grannegjerde.

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten. Kommunen har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

Det forbeholdes rett for kommunen til uten erstatning å plassere transformatorkiosk på tomten.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom eierens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse såfremt Oslo kommune krever det.

Oslo kommune betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

OSLO KOMMUNE
Etat for eiendom og utbygging

Fjellstuveien 55H

Nabolaget Øvre Stovner - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	24 min 1.8 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	26 min 1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Fossum Linje 64, 65, 120	4 min 0.3 km
Stovner Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Høybråten stasjon Linje L1	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 0.3 km
Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 å... 72 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Stovnerveien	8 min
Nærbutikken Stovner	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	11 min
Vitusapotek Stovner	11 min
Stovner Vinmonopol	11 min

SPORT

Stovner brl. ballplass	6 min
Parken/fjellstuveien balløkke	7 min
Stovner Trimsenter	11 min
STOLT Rommen	25 min

«Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

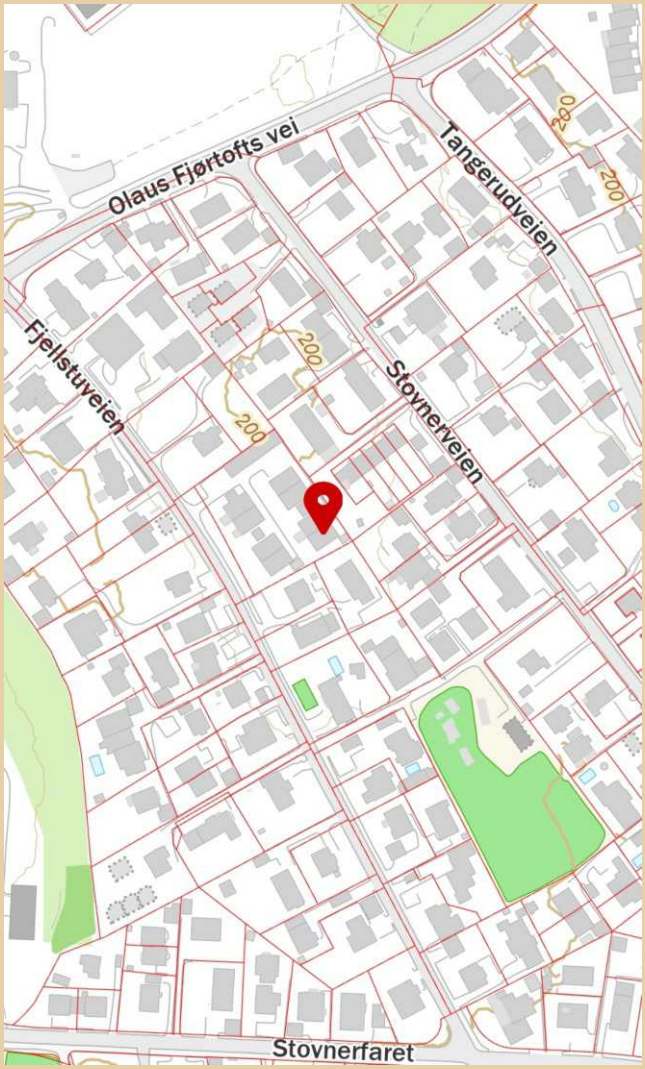
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2025

Fjellstuveien 55H

Nabolaget Øvre Stovner - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	24 min 1.8 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	26 min 1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Fossum Linje 64, 65, 120	4 min 0.3 km
Stovner Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Høybråten stasjon Linje L1	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 0.3 km
Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 å... 72 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Stovnerveien	8 min
Nærbutikken Stovner	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Stovner Senter	11 min
Vitusapotek Stovner	11 min
Stovner Vinmonopol	11 min

SPORT

Stovner brl. ballplass	6 min
Parken/fjellstuveien balløkke	7 min
Stovner Trimsenter	11 min
STOLT Rommen	25 min

«Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

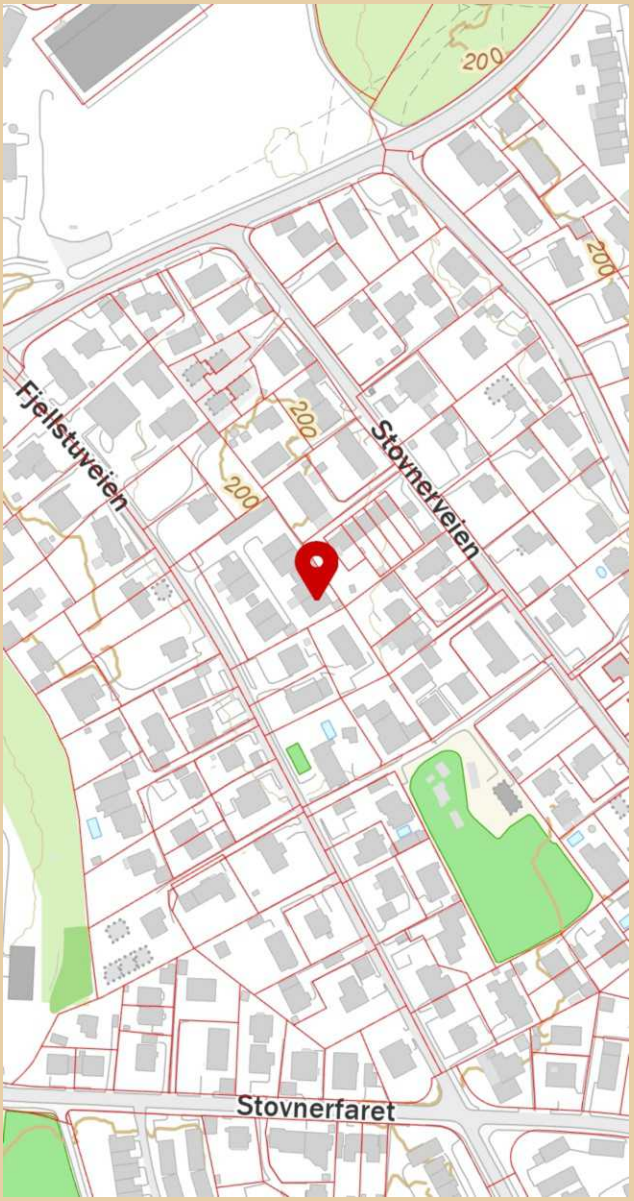
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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 2025

Fjellstuveien 55H

Nabolaget Øvre Stovner - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Stovner skole (1-7 kl.) 562 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	24 min 1.8 km
Vestli skole (1-7 kl.) 591 elever, 32 klasser	26 min 1.9 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	17 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min 0.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Øvre Fossum Linje 64, 65, 120	4 min 0.3 km
Stovner Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Høybråten stasjon Linje L1	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 13.8 km
Oslo Gardermoen	28 min

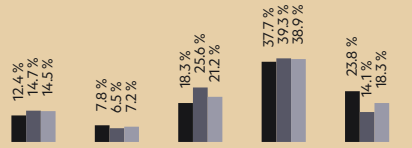
BARNEHAGER

Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 0.3 km
Stovnerhøgda barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.7 km
Nedre Fossum Gård barnehage (1-5 år... 72 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Stovnerveien	8 min
Nærbutikken Stovner	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Stovner	1 714	742
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Stovner brl. ballplass	6 min
Parken/fjellstuveien balløkke	7 min
Stovner Trimsenter	11 min
STOLT Rommen	25 min

«Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

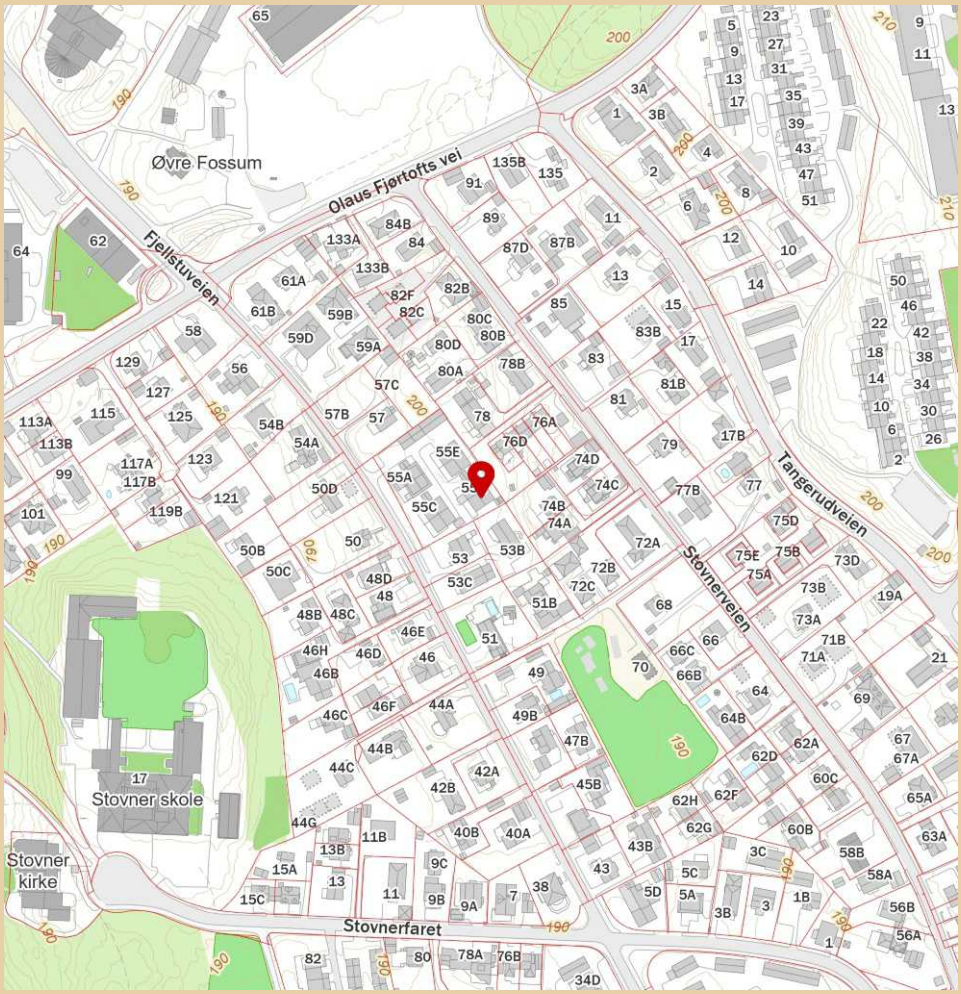
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Fjellstuveien 55H, 0982 Oslo
Gnr. 102, Bnr. 91, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250176

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Ingrid Lundaas Eriksson

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 453 95 088

E-post: ingrid.lundaas.eriksson@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.
