PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

STAMHUSVEIEN 31C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Formuesverdi

Megleropplysninger

Årsmøte med protokoll

Reguleringskart med bestemmelser

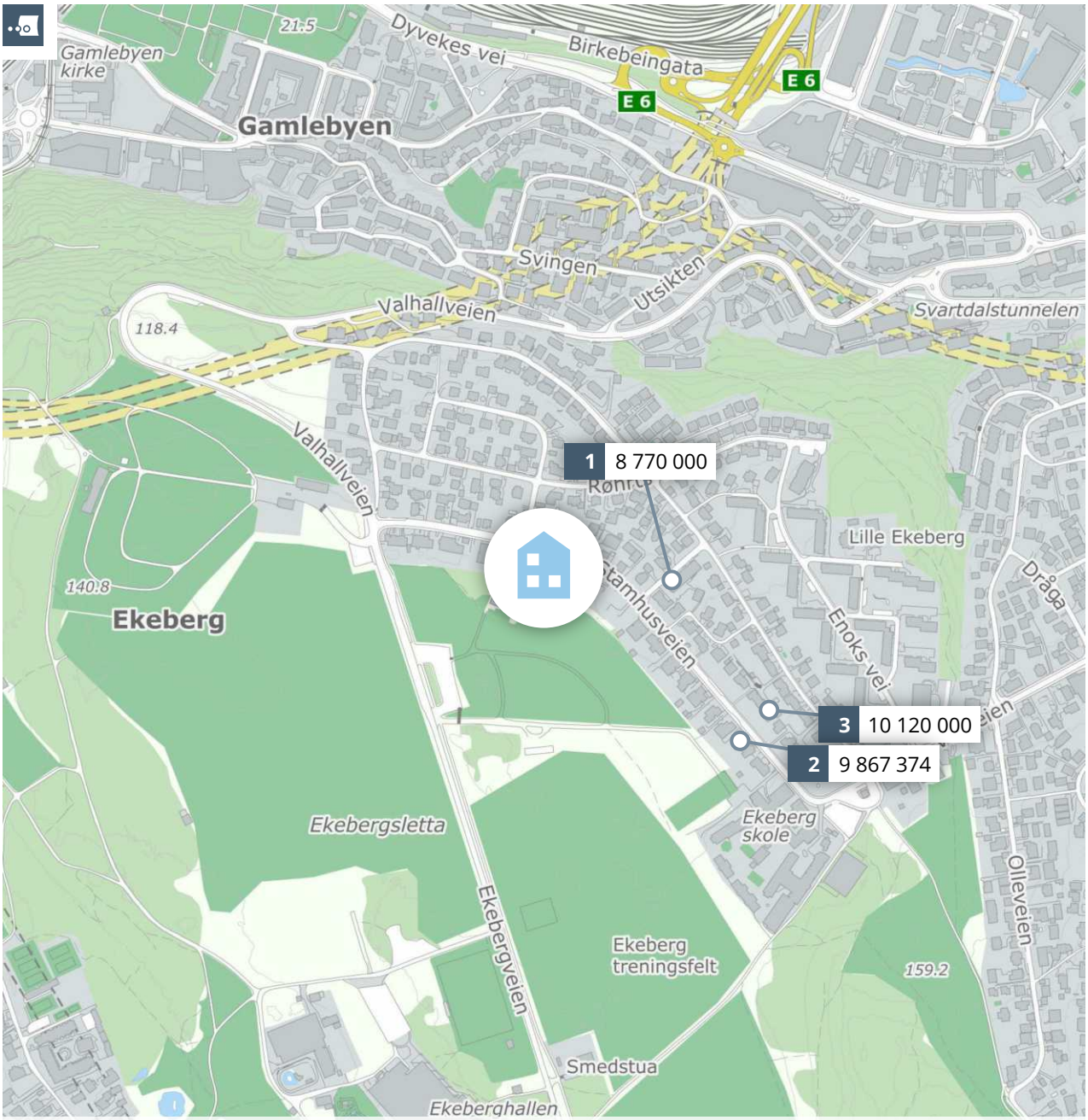
Ferdigattest/brukstillatelse

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema



Meglers verdivurdering

STAMHUSVEIEN 31 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 11.08.2025

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: Christian Stenerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stamhusveien 31 C, 1181 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1954

GNR 151 BNR 145 FNR 0 SNR 15 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLE EKEBERG

Verdivurdert til

9 900 000

-	9 900 000	108 791
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	91 m²	3 m²	- m²	77 m²	- m²	- m²
Byggeår						1954

Fellesutgifter	3 774
Formue	31 417
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ballplassveien 2 99 m² 1952 2. etg 3 sov	28.01.2025	8 900 000	**8 770 000**	0	8 770 000	**88 586**
2 Stamhusveien 63 122 m² 1954 1. etg 3 sov	19.02.2024	8 750 000	**9 810 000**	57 374	9 867 374	**80 880**
3 Brannfjellveien 61 87 m² 1949 - etg 3 sov	23.08.2022	9 500 000	**10 060 000**	60 000	10 120 000	**116 322**

Leilighet i flermannsbolig med flott beliggenhet i naturskjønne omgivelser i et meget attraktivt område ved Ekebergsletta i bydel Nordstrand. Innholdsrik løsning med bl.a. 3 soverom, stue, kjøkken, bad/wc, vaskerom og innredet kjellerrom. Boligen ble tilbygget og vesentlig pusset opp innvendig i perioden 2015-2017.

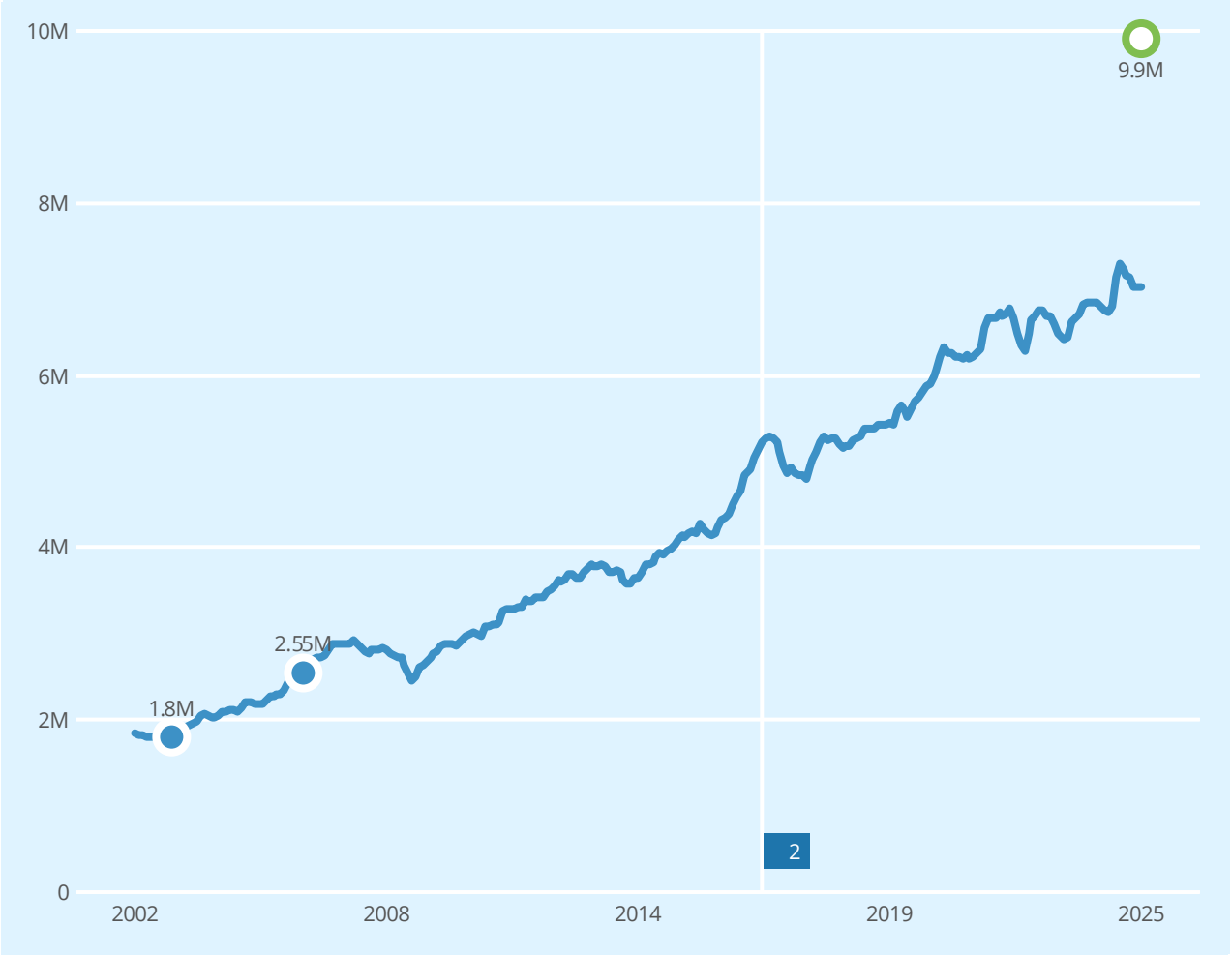
- 91 m² BRA-i fordelt over 3 plan samt utebod på 3 m²
- 2 biloppstillingsplasser
- Terrasseplatting på ca. 25 m²
- Stensatt uteplass på ca. 29 m²
- Veranda på ca. 23 m² med flott utsikt
- Stue og kjøkken med takhøyde inntil 309 cm
- HTH-kjøkken m/integrerte hvitevarer fra 2016
- Nyere vinduer, ytterdør og verandadør
- Umiddelbar nærhet til Ekebergsletta
- Umiddelbar nærhet til bussholdeplass
- Gangavstand til Ekeberg barneskole
- Kun ca. 3 km fra Oslo sentrum

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 Andre småhus

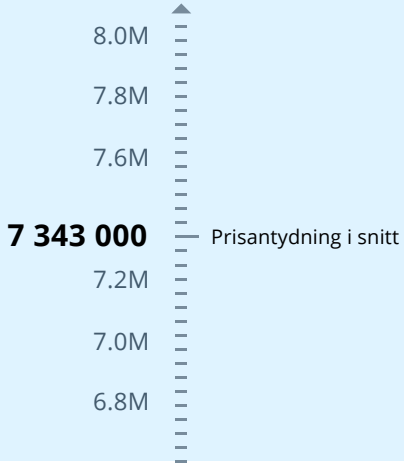
2 Tilbygg andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.06.2006	13.06.2006	16.10.2006	2 550 000	2 550 000	0	2 550 000	3
12.06.2003	20.06.2003	04.09.2003	1 650 000	1 800 000	-	1 800 000	

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

Leiligheter til salgs i LILLE EKEBERG grunnkrets nå

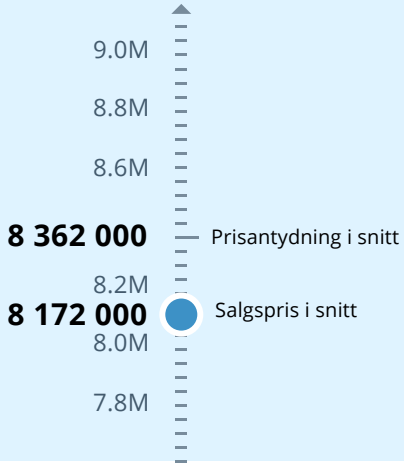
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
33
dager

Leiligheter solgt i LILLE EKEBERG grunnkrets siste 6 mnd

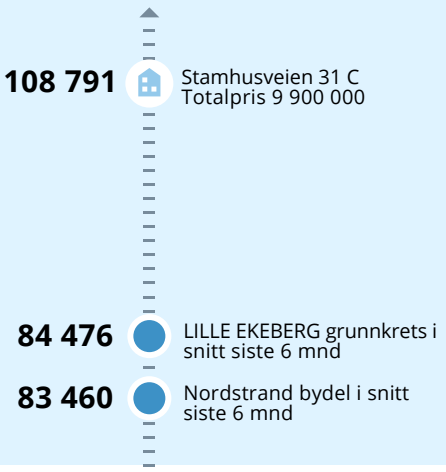
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
36
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Eierseksjon

Stamhusveien 31C , 1181 OSLO

OSLO kommune

gnr. 151, bnr. 145, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 04.07.2025 **Rapportdato:** 06.08.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4211 **Referansenummer:** IF4159

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

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

Eierseksjon over 3 plan oppført i 1954. Tilbygget i 2016 og hevet tak i 2021. Ferdigattest for tilbygg datert 15.11.2021. Datidens byggeregler og forskskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur/betong- og trekonstruksjoner over støpt såle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia - saksnr: 5472594)
2025: Elektriske arbeider i 2.etg (utført av Fjell Elektrikeren AS, samsvarserklæring foreligger)
2025: Elektriske arbeider i kjøkken
2021: Senket veranda (tak over tilbygg - utført av Tømrer Dahl AS)
2018: Byttet varmtvannsbereder (utført av Vannverket Rørleggerbedrift AS)
2017: Stensatt uteplass og bygget terrasseplatting (utført av Utomhus-Entrprenøren AS)
2016: Utskiftning av vinduer og verandadør i 2.etg
2016: Tilbygget 1.etg (utført av Finstad og Jørgensen AS som har gått konkurs)
2016: Satt inn HTH kjøkken
2016: Byttet baderomsinnredning (utført av Comfort Bryn)
2016: Elektriske arbeider på bad/wc (utført av 3K Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2015: Ombygging/rehabilitering av el-anlegg (utført av Installasjonsfirma Holth Og Paulsen AS, samsvarserklæring foreligger)
2015-17: Boligen ble pusset opp innvendig
2009: Bad/wc ble pusset opp (utført av T.E. Tak AS)
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Eierseksjon - Byggeår: 1954

UTVENDIG

Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer fra byggeår. Flat takkonstruksjon i treverk over tilbygget. Hovedtaket er tekket med takshingel. Tak over tilbygget er belagt med terrassebord i impregnert tre. Ukjent type undertekking/underlag. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål av varierende årgang. Nedløpsrør er ført til drensrør. Det er montert stigetrinn for feier. Yttervegger i trebindingsverk kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår og tilbyggingsår. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2015 (hovedsoverom og kjøkken) og 2016 (innredet kjellerrom). Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2017 (entré og to soverom). Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2015. Det er montert Yale doorman kodelås. Malt verandaskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2017. 2.etg: Østvendt veranda på ca. 23 m². Deler av veranda er tak over inngangspartiet, samt bjelkelag lagt over drager med søyler til betongfundament. Terrassebord i impregnert treverk. Ukjent type underlag/tettesjikt. Rekkverk i malt treverk og håndlist i impregnert tre. 1.etg: Terrasseplatting på ca. 25 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert treverk. Stensatt uteplass på ca. 29 m². Rekkverk i impregnert treverk. Takoverbygget inngangsparti med downlights. Malt tretrapp og rekkverk i malt tre. Mursteinspipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygget. Tilgang til krypkjeller via luke i grunnmur.

INNVENDIG

Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: Laminatgulv i stue og kjøkken. Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré, gang og i alle soverom. Gulv kjeller: Flislagte gulv.Vegger alle etasjer: Hovedsakelig malt tapet, malt trepanel og malte slette flater (plater). Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malt trepanel, malte plater og lutet/lakkert trepanel. Skråhimling i 2.etg med takhøyde fra 2,02-3,09 m. Innvendig pusset/malt pipe. Det er ikke montert peis/ildsted. Malte rettløpstrapper mellom etasjene. Delvis teppebelagte trinn mellom 1. og 2.etg. Rekkverk i stål med glassplater i 2.etg. Håndløper på vegg mellom 1. og 2.etg. Hvite 3-speils profilerte innerdører. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Garderobeskap med hvite glatte fronter i to soverom. Garderobeskap med hvite glatte fronter og speildør i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildør i kjeller.

VÅTROM

Gå til side

Bad/wc ble pusset opp i 2009. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med laminert front i imitert tre, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vegghengt hylle ved siden av dusj. Det ble byttet baderomsinnredning i 2016 iflg. eier (utført av Comfort Bryn). Vannrør i forniklet kobber. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN

Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps Grohe kjøkkenarmatur. Malte trepanel over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Miele kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert AEG kjøle-/fryseskap, samt integrert Miele oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.

SPESIALROM

Gå til side

Bod/vaskerom: Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med malte plater og malt trepanel, og himling med lutet/lakkert trepanel. Frittstående varmtvannsbereder, samt opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i kobber. Aynlige avløpsrør i plast og støpejern. Inspeksjonsluker til stoppekran og stakepunkt. Rommet har ikke sluk og er derfor ikke vurdert som et våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

194 liter Oso varmtvannsbereder datert 14.11.2017. Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og forniklet kobber av varierende årgang. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i kjeller. Utekran er plassert i krypkjeller. Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i kjeller. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventil i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i entré og på bad/wc i 1.etg, samt i enkelte kjellerrom. Downlightsbelysning i entré i 1.etg, samt gang og innredet kjellerrom i kjeller. Tv- og internett tilknytning. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang, med oppgraderinger i senere tid. Hovedsakelig åpent montert anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i kjellergang: 32 A hovedsikring, jordfeilrele, jordfeilbryter, digital

Beskrivelse av eiendommen

strømmåler og 11 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnmursbeskyttelse og drenssystem er fra byggeår. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Eiendommen har lett skrånende terreng ved inngangssiden og forholdsvis flatt terreng nordøst side ved uteplass og terrasseplatting. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Eierseksjon

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

Det foreligger godkjente byggetegninger. Sist revidert 01.09.2021. Ferdigattest for tilbygg datert 15.11.2021. 2.etg: Samsvarer med godkjente byggetegninger.

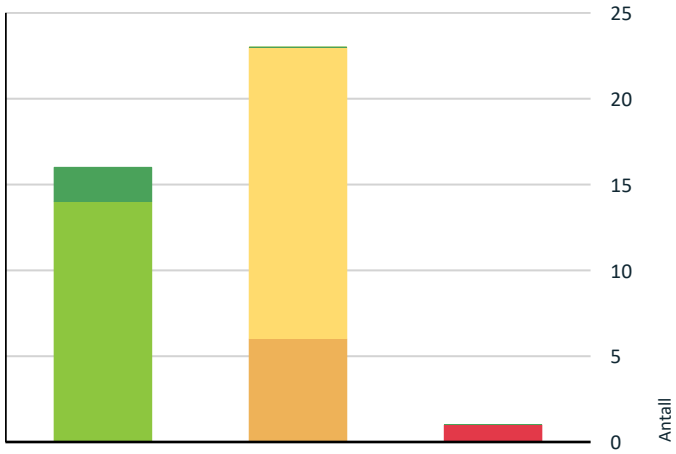
1.etg: Bygget utebod (ikke byggemeldt). Samsvarer ellers med godkjente byggetegninger.

Kjeller: Opprinnelig byggemeldt "bod/gard og bod" er i dag gang, bod og innredet kjellerrom. Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

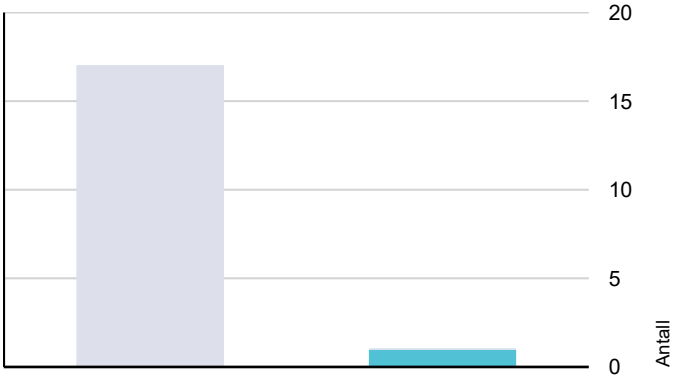
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Bod/vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Forstøtningsmurer**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON



Byggeår
1954

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt alder tatt i betraktning. Stedvis synlig vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

2016	Tilbygg	Tilbygget i 2016 og senket veranda i 2021. Ferdigattest for tilbygg datert 15.11.2021.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Hovedtaket er tekket med takshingel. Ukjent alder. Taket ble besiktiget fra takfot ved veranda med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

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

Takshingelen har stedvis falmende farge, slitasje og mosedannelse.

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.

På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.



Taktekking hovedtak



Taktekking hovedtak

TG 1 Taktekking - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak over tilbygget er belagt med terrassebord i impregnert tre. Ukjent type undertekking/underlag. Tekkingen er fra 2021. Tekkingen ble besiktiget fra

Tilstandsrapport

veranda og taket.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Tak over tilbygg



Tak over tilbygg

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål av varierende årgang. Ukjent alder. Nedløpsrør er ført til drensrør. Det er montert stigetrinn for feier. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taket har ru overflate (asfalttakbelegg) med liten takvinkel. Generelt: Taktekkets ruhet vil sammen med takvinkel være avgjørende for hvordan man sikrer mot nedfall av is og snø. Generelt kan en si at ru overflater gir økt trygghet. Det er krav til snøfangere hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Stedvis slitasje på takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår og tilbyggingsår. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

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

Deler av trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid, og har stedvis værslitasje. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det anbefales jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer fra byggeår. Ukjent type taktro, takverket er lukket/skjult. Innredet 2.etg med skråtak. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Synlig lufting ved takraft/gesims. Det ble ikke regiistrert synlige tegn til svekkelser i konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen er lukket. Ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon i treverk over tilbygget. Innredet 1.etg med lukket takverk. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Takkonstruksjon ble besiktiget innvendig i 1.etg og utvendig fra veranda og taket. Ingen synlige tegn til konstruksjonsmessige avvik på befaringsdagen. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2015 (hovedsoverom og kjøkken) og 2016 (innredet kjellerrom). Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2017 (entré og to soverom). Eier opplyser: Enkelte vinduer kan være harde å åpne/lukkes. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2015. Det er montert Yale doorman kodelås. Malt verandaskyvedør i tre med 2-lags glass datert 2017. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

2.etg: Østvendt veranda på ca. 23 m². Deler av veranda er tak over inngangspartiet, samt bjelkelag lagt over drager med søyler til betongfundament. Terrassebord i impregnert treverk. Ukjent type underlag/tettesjikt. Rekkverk i malt treverk og håndlist i impregnert tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m.

1.etg: Terrasseplatting på ca. 25 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert treverk. Stensatt uteplass på ca. 29 m². Rekkverk i impregnert treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,13 m.

Vurdering av avvik:
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord og rekkverk har stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygget inngangsparti med downlights. Malt tretrapp og rekkverk i malt tre. Rekkvekrshøyden ble målt til ca. 1,02 m.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert håndløper på yttervegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: Laminatgulv i stue og kjøkken. Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré, gang og i alle soverom. Gulv kjeller: Flislagte gulv.

Vegger alle etasjer: Hovedsakelig malt tapet, malt trepanel og malte slette flater (plater).

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malt trepanel, malte plater og lutet/lakkert trepanel. Skråhimling i 2.etg med takhøyde fra 2,02-3,09 m.

Vedlikehold: Boligen ble pusset opp i perioden 2015-2017. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue og kjøkken i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 25 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 14 mm. På tilfeldige steder i gangen ble det målt høydeforskjell på ca. 20 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak. Innvendig pusset/malt pipe. Det er ikke montert peis/ildsted. Sotluke er lokalisert i innredet kjellerrom. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

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

Tilstandsrapport

Eldre pipebeslag over tak.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under terreng. Rommene har flislagte gulv og grunnmur påforet med brystningspanel. Det ble foretatt hulltaking i innredet kjellerrom. Det ble ikke påvist indikasjoner eller synlige symptomer på fukt/fuktskader. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 17,3 % fukt (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt trepanel, gips, isolert bunnsvill/trebindingsverk og grunnmur. Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i kjellerstue



Hulltaking i kjellerstue - fuktsøk med pigger i treverk/bunnsvill

TG 2 Krypkjeller

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygget. Tilgang til krypkjeller via luke i grunnmur. Besiktiget fra luke. Krypkjeller har synlige isolasjonsplater lagt på grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

På generelt grunnlag er krypkjeller å betrakte som risikokonstruksjoner mht. fuktproblematikk. Det tas forbehold om evt. skjulte forhold og fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Krypkjeller under tilbygget

TG 3 Innvendige trapper

Malte rettløpstrapper mellom etasjene. Delvis teppebelagte trinn mellom 1. og 2.etg. Rekkverk i stål med glassplater i 2.etg. Rekkverkshøyden i 2.etg ble målt til ca. 0,91 m. Håndløper på vegg mellom 1. og 2.etg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk i mellom 1. og 2.etg, samt ned til kjeller. Det er ikke montert håndløper på vegg i trapp ned til kjeller. Det bemerkes at trappene har noe bratt stigningsforhold.

Konsekvens/tiltak
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til kjeller



Trapp mellom 1. og 2.etg

TG 1 Innvendige dører

Hvite 3-speils profilerte innerdører. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Garderobeskap med hvite glatte fronter i to soverom. Garderobeskap med hvite glatte fronter og speildør i hovedsoverom. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildør i kjeller. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble pusset opp i 2009. Arbeidet ble utført T.E Tak AS. Det foreligger faktura på membran.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l som er fyllt med silikon. Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder. Ukjent type tettesjikt/membran. Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist, har undertegnede ingen kjennskap til badets utførelse bak synlige flater. Oppsprekk i plateskjøt i himling.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Overflater må utbedres eller skiftes.

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er svakt fall til sluk i selve dusjsonen. Sluket er ikke plassert i nedfallsone. Eier opplyser om at vann kan komme over fliskant i dusjen. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

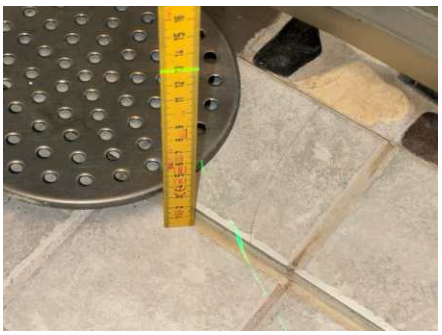
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

• 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.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.



Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 130 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 132 mm topp slukrist i dusjsone

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Sluket er uheldig plassert i utkant av dusjsonen. Eier opplyser om at vann kan komme over fliskant i dusjen. Slukristen er montert skjevt over selve sluket. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran, kun faktura.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.



Plastsluk med klemring og synlig membran



Slukets plassering i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, servantinnredning med laminert front i imitert tre, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Vegghengt hylle ved siden av dusj. Det ble byttet baderomsinnredning i 2016 iflg. eier (utført av Comfort Bryn). Vannrør i forniklet kobber. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Synlig krakelering av emalje i servant. Lys på speilskap lager lyd og må trolig byttes iflg. eier. Push-up ventil i servant fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trefiberplater, isolert bindingsverk og veggplate i bakkant av badet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps Grohe kjøkkenarmatur. Malte trepanel over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Miele kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert AEG kjøle -/fryseskap, samt integrert Miele oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

KJELLER > BOD/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Bod/vaskerom: Flislagt gulv, vegger kledd med malte plater og malt trepanel, og himling med lutet/lakkert trepanel. Frittatående varmtvannsbereder, samt opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i kobber. Aynlige avløpsrør i plast og støpejern. Inspeksjonsluker til stoppekran og stakepunkt. Rommet har ikke sluk og er derfor ikke vurdert som et våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet mangler avtrekksventil. Rommet har ikke sluk eller annen type lekkasjesikring. Enkelte veggflater er ubehandlet. Stedvis noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Bedre ventilering bør etableres, hvis mulig. Det anbefales å montere lekkasjevarsler/lekkasjesikring type waterguard e.l. for å kunne avdekke evt. lekkasjer fra vaskemaskin og varmtvannsbereder.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og forniklet kobber av varierende årgang. Stoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i kjeller. Utekran er plassert i krypkjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inspeksjonsluke med stoppekran

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast av varierende årgang. Hovedstrekk i soil-/støpejern. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår (soilrør).

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inspeksjonsluke i kjeller



Soilrør fra byggeår

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventil i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

194 liter Oso varmtvannsbereder datert 14.11.2017 plassert i bod/vaskerom i kjeller. Berederen ble byttet i 2018 (utført av Vannverket Rørleggerbedrift AS). Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Berederen er tilkoblet strømnettet med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1,5 KW eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i entré og på bad/wc i 1.etg, samt i enkelte kjellerrom. Downlightsbelysning i entré i 1.etg, samt gang og innredet kjellerrom i kjeller. Tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang, med oppgraderinger i senere tid. Hovedsakelig åpent montert anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i kjellergang: 32 A hovedsikring, jordfeilrele, jordfeilbryter, digital strømmåler og 11 fordelingskurser med automatsikringer/jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2025: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Elvia - saksnr: 5472594). 2025: Elektriske arbeider i 2.etg (utført av Fjell Elektrikeren AS, samsvarserklæring foreligger). 2025: Elektriske arbeider i kjøkken
   2016: Elektriske arbeider på bad/wc (utført av 3K Elektro AS, samsvarserklæring foreligger). 2015: Ombygging/rehabilitering av el-anlegg (utført av Installasjonsfirma Holth Og Paulsen AS, samsvarserklæring foreligger).

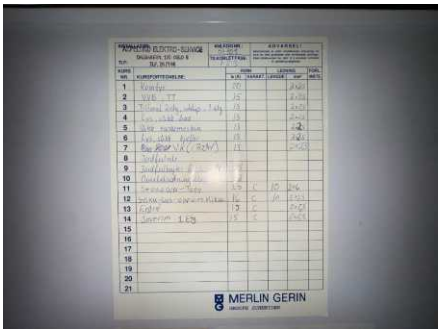
   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2025 (utført av Elvia - saksnr: 5472594). Det anbefales på generelt grunnlag alltid gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig.



Kursoversikt



Sikringsskap

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.

Tilstandsrapport

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drenssystem er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om utskiftninger i senere tid. Grunnet skjult i grunnen er materialvalg vanskelig å konstatere. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Generelt: Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren ble besiktiget ved tilgjengelige steder utvendig. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur i murverk/betong mot biloppstillingsplass. Muren har pusset og malt overflate. Det er montert rekkverkpå støttemuren (mot uteplass/terrasse).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert løs puss og misfarging på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har lett skrånende terreng ved inngangssiden og forholdsvis flatt terreng nordøst side ved uteplass og terrasseplatting. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Foreta terrengjustering på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Eier opplyser: Sameiets styre utreder oppgradering av bunnledninger (strømpe) i hele sameiet. Så langt er dette arbeidet estimert til å koste rundt 50 000 per enhet, som vil føre til noe økte fellesutgifter dersom det tas opp felles lån. Det er dog usikkert om det vil være behov for utbedringer da bunnledningene ikke enda er undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

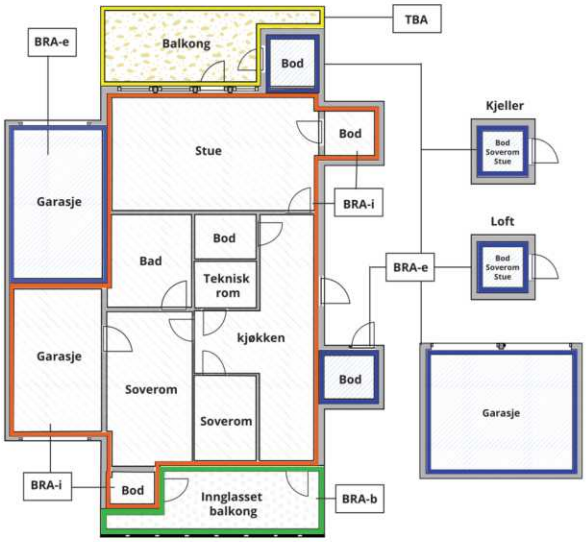
Hva er måleverdig areal?

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

Eierseksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	25			25	23
1.Etasje	45	3		48	54
Kjeller	21			21	
SUM	**91**	**3**			**77**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue m/trapp, Kjøkken		
1.Etasje	Entré, Gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Utebod	
Kjeller	Gang, Innredet kjellerrom, Bod/vaskerom		

Kommentar

2.Etasje: Stue m/trapp og kjøkken. Utgang til østvendt veranda på ca. 23 m² (TBA). Etasjen har skråtak - takhøyde ved høyeste unkt ble målt til ca. 3,09 m

1.Etasje: Entré, gang, bad/wc og 3 soverom. Terrasseplatting på ca. 25 m² og stensatt uteplass på ca. 29 m² (TBA). Utebod på ca. 3,2 m² (BRA-e)

Kjeller: Gang, bod m/vaskemaskin og innredet kjellerrom. Takhøyden i innredet kjellerrom ble målt til ca. 2,01 m

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger. Sist revidert 01.09.2021. Ferdigattest for tilbygg datert 15.11.2021. 2.etg: Samsvarer med godkjente byggetegninger.

1.etg: Bygget utebod (ikke byggemeldt). Samsvarer ellers med godkjente byggetegninger.

Kjeller: Opprinnelig byggemeldt "bod/gard og bod" er i dag gang, bod og innredet kjellerrom. Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold.

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 beskrivelse under oppsummering tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kjelleren har ikke tilfredsstillende rømningsvinduer og lysforhold. Dog rømning via trapp opp til 1.etg.

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)
Eierseksjon	89	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Linda Haugen Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	151	145		15	5582.6 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Stamhusveien 31C

Hjemmelshaver
Linda Haugen Eriksen

Kommentar
Felles eiet tomteareal for sameiet

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Stamhusveien Sameie 2	1 / 20	OBOS Eiendomsforvaltning AS	997404033

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon over 3 plan i flermannsbolig med attraktiv beliggenhet i et veletablert boligområde rett ved Ekebergsletta i bydel Nordstrand. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Kort vei til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til nærmeste bussholdeplass Ekeberg Hageby med bl.a. bussforbindelse til Oslo sentrum (Jernbanetorget, ca. 12 min). Kort avstand til Holtet, Lambertseter og Manglerud senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Gangavstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Ekebergsletta og Brannfjellskogen, samt badeplasser ved Bunnefjorden, Hvervenbukta, Nordstrand Bad og Katten m.fl. Området har kort vei til lekeplass, ballbaner, idrettshall, svømmehall, treningssenter og kino m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 5.582,6 m². Den enkelte seksjon disponerer det areal som naturlig tilfaller boligen uten at det er særskilt bruksrett til den enkelte seksjon gjennom seksjoneringsbegjæring og/eller sameieavtale. Boligen disponerer hage-/tomteareal opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, terrasseplatting og stensatt uteplass.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Inkl. bla. kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forsikring tilbygg, internett, forretningsførsel, samt øvrige felleskostnader for sameiet.

Parkering: Det medfølger 2 biloppstillingsplasser. Ellers gateparkering iht. områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Stamhusveien Sameie 2 består av 20 boligseksjoner fordelt på 5 hus.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	04.07.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Ingen		Nei
Egne observasjoner	04.07.2025	Besiktigelse	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	01.08.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Ingen		Nei
Megler	01.08.2025	Boliginformasjon fra megler	Ingen		Nei
Egenerklæring	28.07.2025	Egenerklæring er fremvist	Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2025	
2	06.08.2025	
3	07.08.2025	

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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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/IF4159

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 Panorama

Oppdragsnr.
38251067

Selger 1 navn
Linda Haugen Eriksen

Gateadresse
Stamhusveien 31C

Poststed	Postnr
OSLO	1181

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: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 6951785

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38251067

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noen sprukne fliser, slukrist skjevt montert, vann kan komme over fliskant i dusjen, fuge over en flis mangler på veggen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flislagt i 2009 Interiør og montering 2017

Arbeid utført av: T.E. Tak AS og Comfort Bryn

Filer

CamScanner 08-04-2025 22.00.09.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran i 2009

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: Er litt skjevhet i gangen i overgangen til påbygget.

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

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: elektrisk på tilbygg, bad, kjøkken, stue og alle downlights i kjeller Downlights i gangen og utendørs

Arbeid utført av: HP-elektro, Tømrer Dahl, Fjell Elektrikeren

Filer

Elektrisk.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38251067

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Blir utført kontroll av Elvia as 3 juni 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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, kun av faglært

Beskrivelse: Finstad rettet opp feil eller Dahl som slo seg konkurs på tilbygg

Arbeid utført av: Tømrer Dahl AS og Finstad og Jørgensen AS

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

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

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: 38251067

Tilleggskommentar

En del av terrassen på påbygg er godkjent som tak, pga høyde. Utebod er ikke byggemeldt. Utekran er plassert i krypkjeller. Lys på speilskap på bad lager lyd - må trolig byttes. Push-pop up i baderomsvasken fungerer ikke Vinduer kan være harde å åpne/lukkes

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: 38251067

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linda Eriksen	6f903225766f01ee9cd6a1 1a0b8901e448ee8287	04.08.2025 20:59:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251067

- 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 151 Bnr.: 145 Fnr.: Snr.: 15

Adresse(r):

Gateadresse:	Stamhusveien 31 C
Gatenr:	16946
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1181 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:02.06.2025 kl. 17.50

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/493386-1/200 16.10.2006	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 2 550 000 Omsetningstype: Fritt salg ERIKSEN LINDA HAUGEN

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

1985/74474-5/105 URÅDIGHET

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1985/74474-3/105 29.11.1985 PANTSETTELSESERKLÆRING
Beløp: NOK 50 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 7375340
PRIORITET ETTER: 80%
AV VERDITAKST TIL
ENHVER TID
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1985/74474-5/105 29.11.1985 URÅDIGHET
Rettighetshaver:
STAMHUSVEIEN SAMEIE 2
ORG.NR: 997 404 033
OVERDRAGELSE SKAL
GODKJENNES AV STYRET
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1989/13624-2/105 03.03.1989 BESTEMMELSE OM VEG
Regulering av areal i forbindelse
med veggrunn/jernbanegrunn
Rett for kommunen til å anlegge
og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR:
151 BNR: 145

2005/51917-1/105 11.08.2005 ERKLÆRING/AVTALE

	Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. GARASJE Kan ikke slettes uten samtykke fra Direktøren for Plan- og Bygningsetaten i Oslo. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2018/1522816-1/200 08.11.2018 21:00	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Midlertidig dispensasjon fra Vegloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: OSLO KOMMUNE ORG.NR: 958 935 420

GRUNNDATA

1959/990187-1/105 30.04.1959	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: GNR. 151 BNR. 153 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1985/74474-2/105 29.11.1985	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 15 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/20 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 20 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Christian Stenerud 38251067
Vår referanse: 3768985/26552824
Bestilling: C3 2025-06-03 (5) 148

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
74474	105	29.11.1985	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	151	145	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

H

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsmyndigheten i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Jørgen Klaveness	Tordenskjoldsgt. 6 0160 Oslo 1	420615

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
151	145		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn	Fødselsnummer
A/L Stamhusvegen Borettslag under Avvikling	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 nr. 3)

Undertegnede erklærer at:

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). Det er intern adkomst til alle deler av alle seksjoner, innenfor disses grenser.

c) fastsettelsen av eiermessig brøk er på (§ 5 nr. 4, første ledd):

- [X] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

- [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

- [X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

- [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = /20	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	1	21		
2	B	1	22		
3	B	1	23		
4	B	1	24		
5	B	1	25		
6	B	1	26		
7	B	1	27		
8	B	1	28		
9	B	1	29		
10	B	1	30		
11	B	1	31		
12	B	1	32		
13	B	1	33		
14	B	1	34		
15	B	1	35		
16	B	1	36		
17	B	1	37		
18	B	1	38		
19	B	1	39		
20	B	1	40		
Sum teller skal stemme med nevner		20/20	Sum teller skal stemme med nevner		

Riktig avskrift bekreftes.

Advokat
JØRGEN KLAVENESS
Nordahl Griegsgt. 6, Oslo 1

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Salg og bortleie av seksjon kan bare skje med styrets godkjennelse, som må innhentes på forhånd.
Sameiet har panterett for ubetalte andeler av fellesomkostninger m.v., for inntil kr. 50.000,-. Panteretten viker prioritet, slik at den står bak 80 % av seksjonens verditakst til enhver tid.

Dato: 15/11-85

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(nels) underskrift:
For A/L Stamhusvegen Borettslag under avvikling, i h.t. fullmakt datert 31/10-85

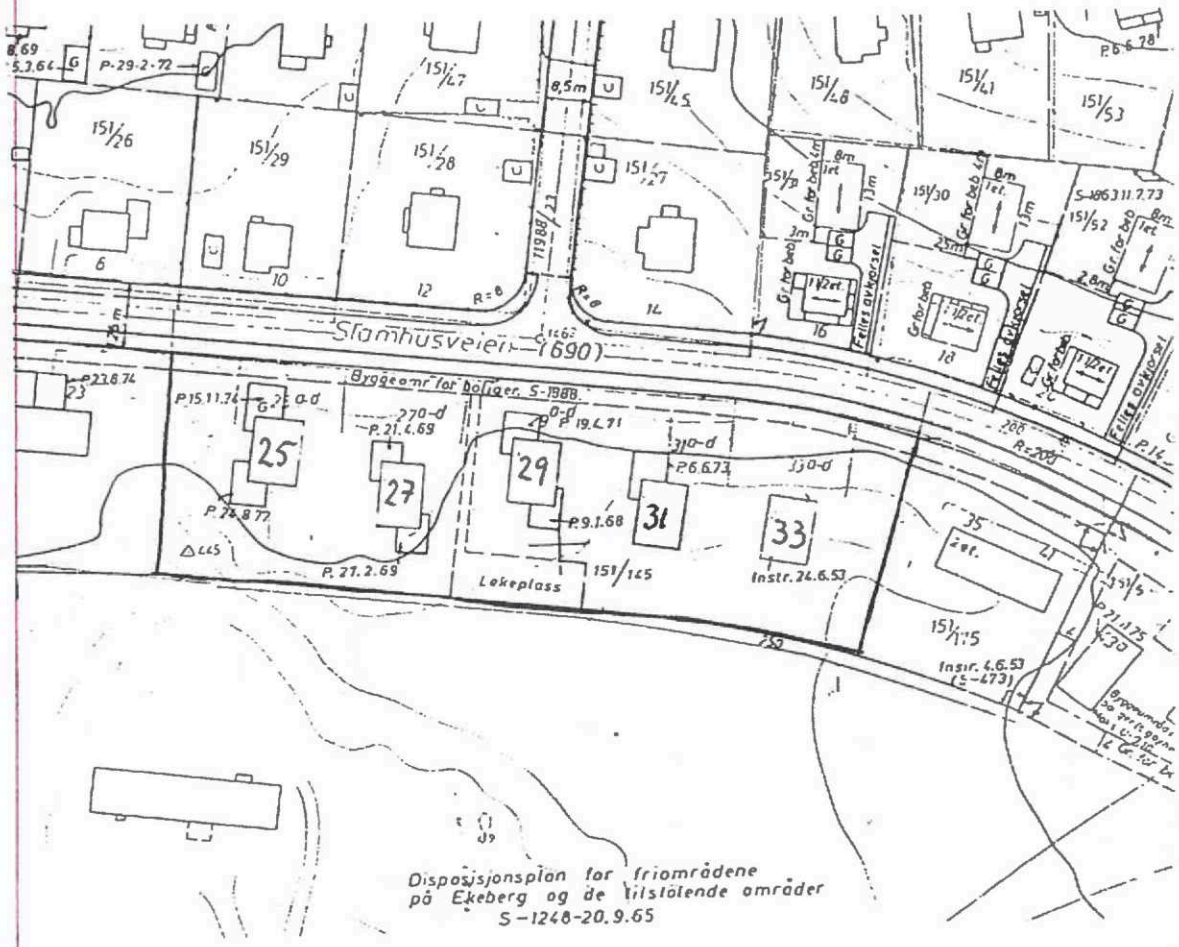
Jørgen Klaveness, advokat

Tinglysingsstempel

Side 1
av bilag til opp-
delingsbegjæring,

gnr 151 bnr 145 i Oslo

SITUASJONSPLAN



NB: Husnumrene er inntegnet. Disse numrene utgjør identifikasjonen av plantegningene på de følgende sidene.

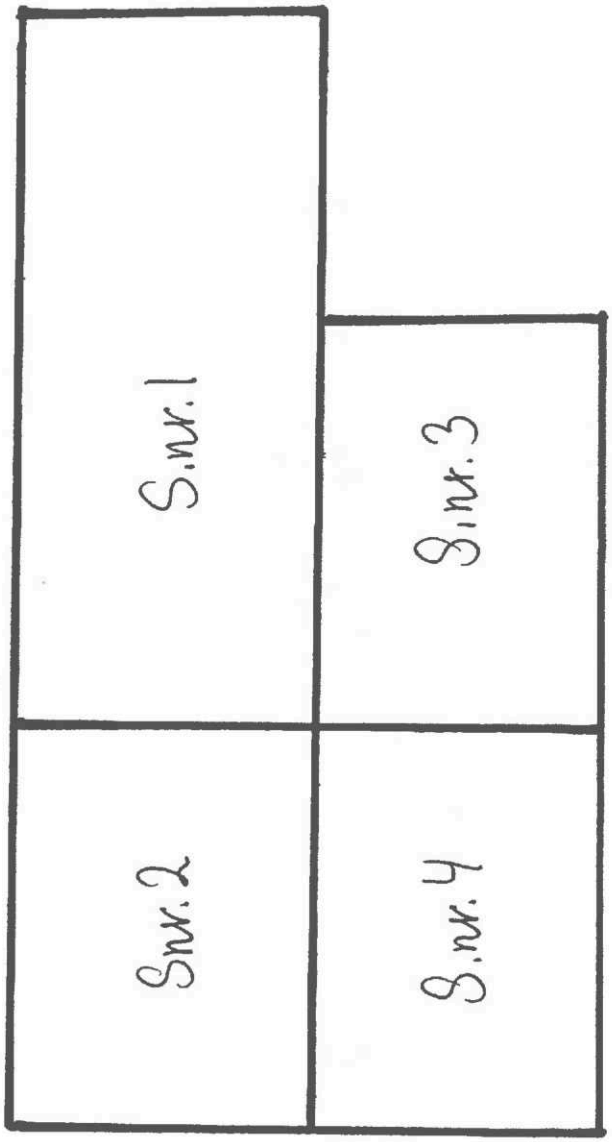
Oslo, 14/11-85

Jørgen Klaveness
Advokat

Rett kopi bekreftes

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GAR I OVERKANT AV ARKET.

Side nr. 2 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av kjelleretasjen i huset i Stamhusveien 25, med inntegnede seksjonsnumre.



M = 1:100.

Gnr. 151, Bnr. 145
Stamhusveien 25, A, B, C, D

Kjeller.

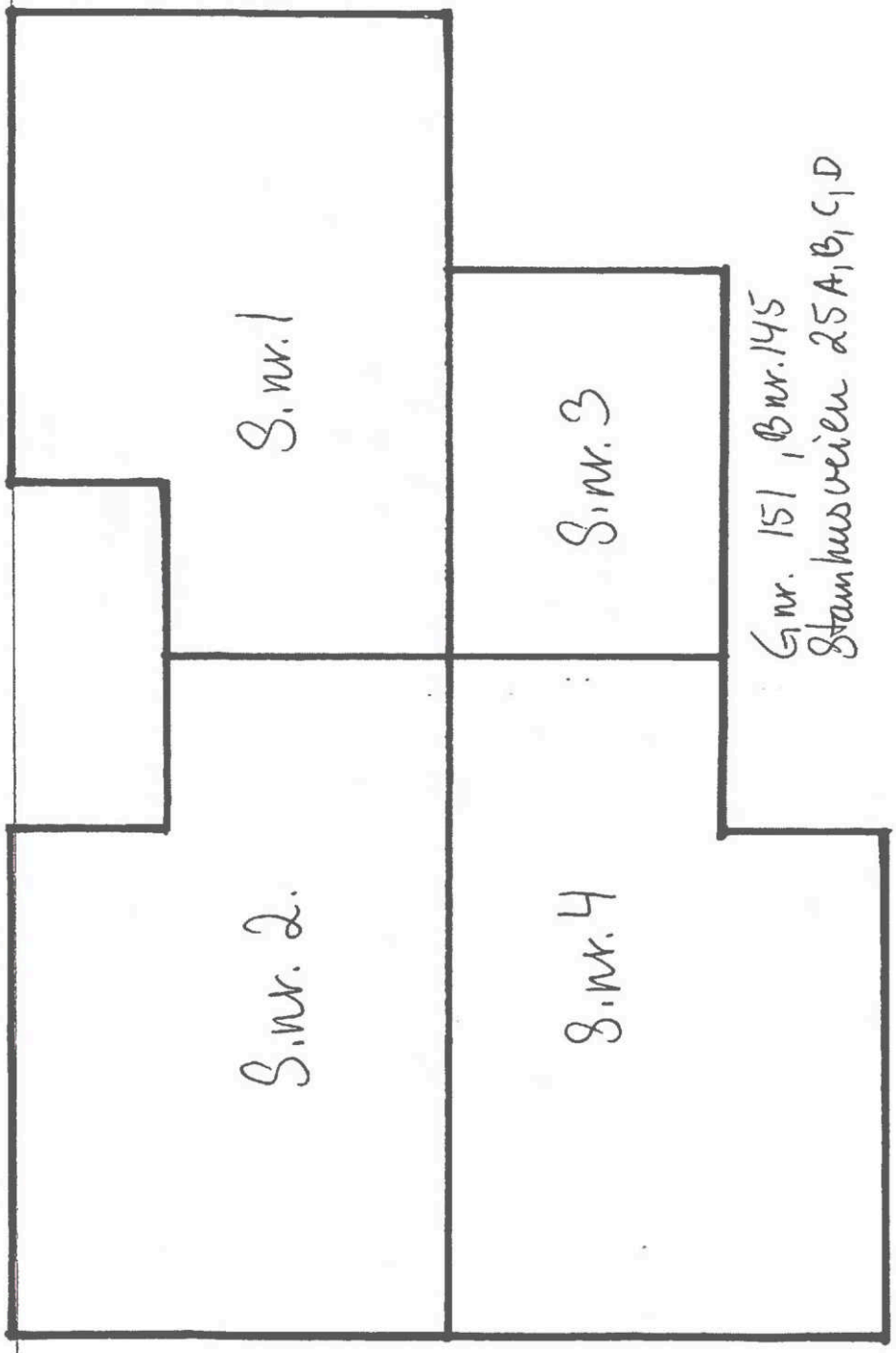
Oslo, 8/11-85

Jørgen Klaveness, advokat

Rett kopi bekreftes

Side nr. 3 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av 1. etasje i huset i Stamhus-veien 25, med inntegnede seksjonsnumre.

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GÅR I OVERKANT AV ARKET.



M = 1:100

1. etasje.

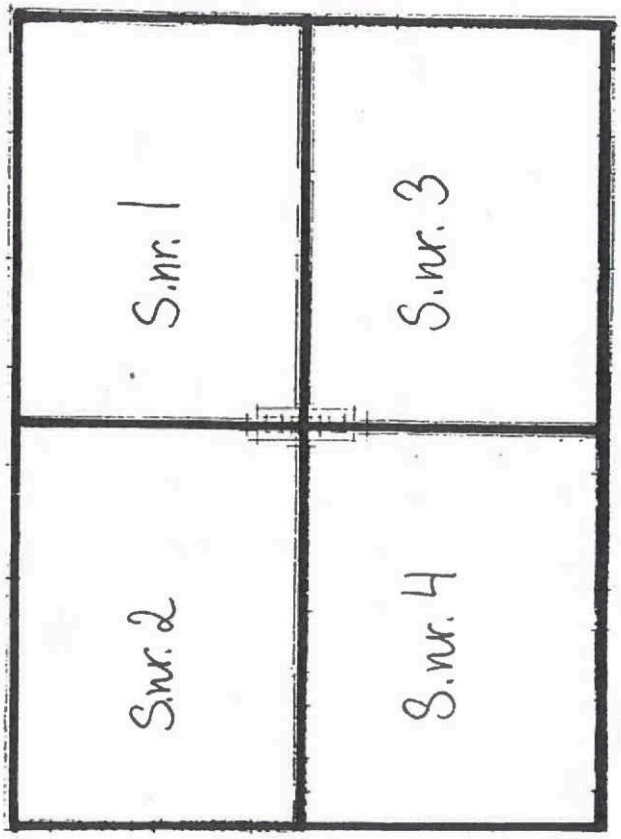
Oslo, 8/11-85

Jørgen Mikkelsen, advokat

Rett kopi bekreftes

Side nr. 4 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av 2. etasje i huset i Stamhusveien 25, med inntegnede seksjonsnumre.
Huset mangler loft.

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GÅR I OVERKANT AV ARKET.



M. 1:100

G.nr. 151, B.NR. 145.
Stamhusveien 25, A, B, C, D.

2 etasje

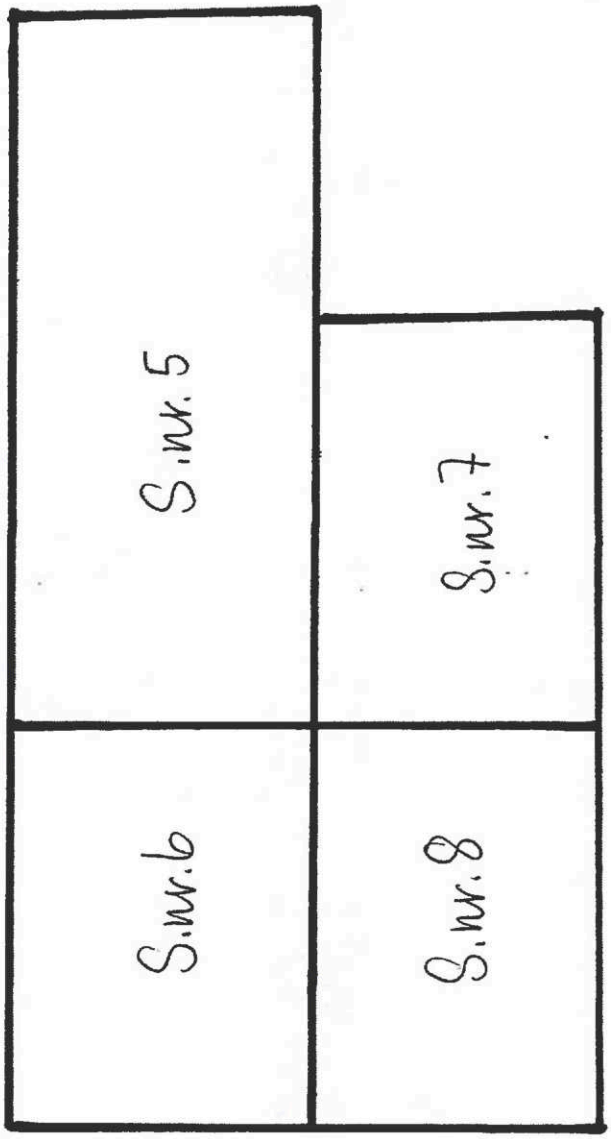
Oslo, 8/11-85

Jørgen Klavenæss, advokat

Rett kopi bekref

Side nr. 5 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av kjelleretasjen i huset i Stamhusveien 27, med inntegnede seksjonsnumre.

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GAR I OVERKANT AV ARKET.



M = 1:100.

Gnr. 151, B.nr 145
Stamhusveien 27 A, B, C, D

Kjeller.

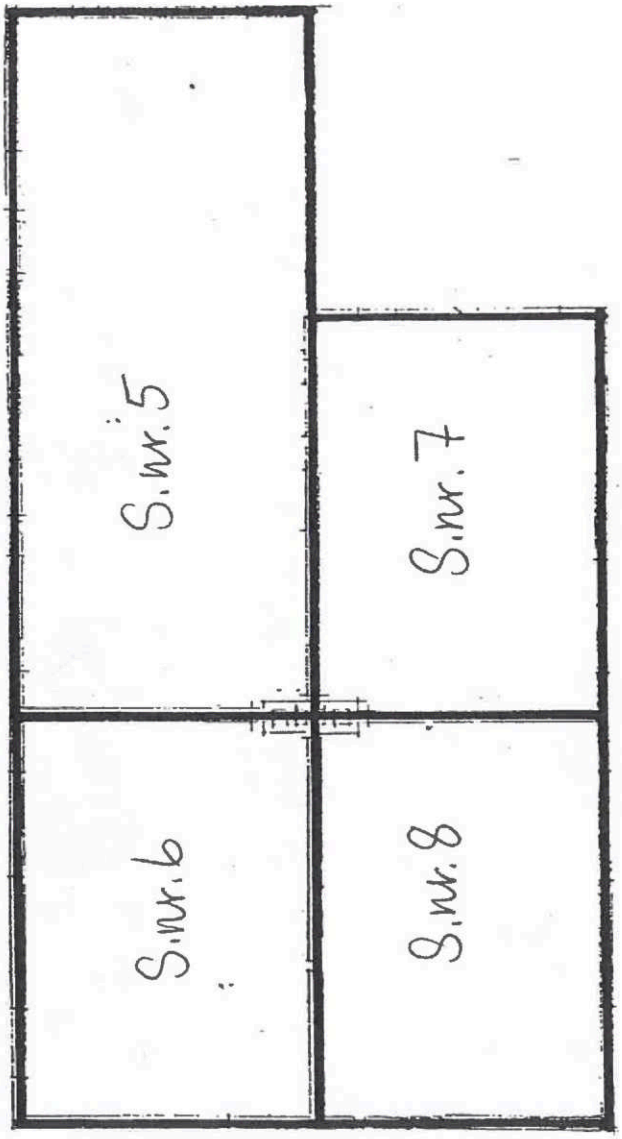
Oslo, 8/11-85

Jørgen Kleveness, advokat

Rett kopi bekreftes

Side nr. 6 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av 1. etasje i huset i Stamhusveien 27, med inntegnede seksjonsnumre.

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GÅR I OVERKANT AV ARKET.



Gnr. 151, Bnr. 145
Stamhusveien 27 A, B, C, D M = 1 : 100.

1. etasje.

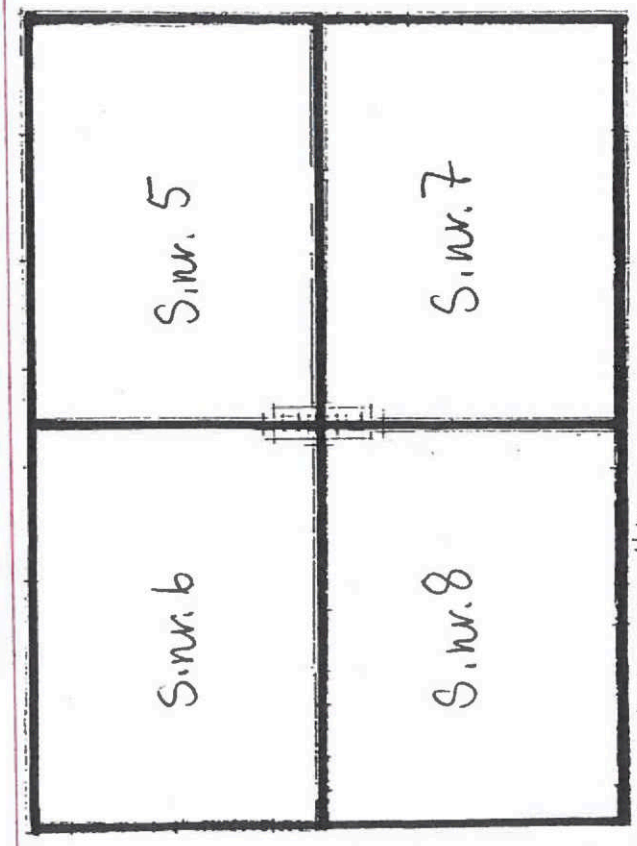
Oslo, 8/11-85

Jørgen Klavenæss, advokat

Rett kopi bekreftes

Side nr. 7 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av 2. etasje i huset i Stamhusveien 27, med inntegnede seksjonsnumre.
Huset mangler loft.

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GÅR I OVERKANT AV ARKET.



G.nr. 151, B.nr. 145
Stamhusveien 27 A, B, C, D.

M = 1:100

2 etasje

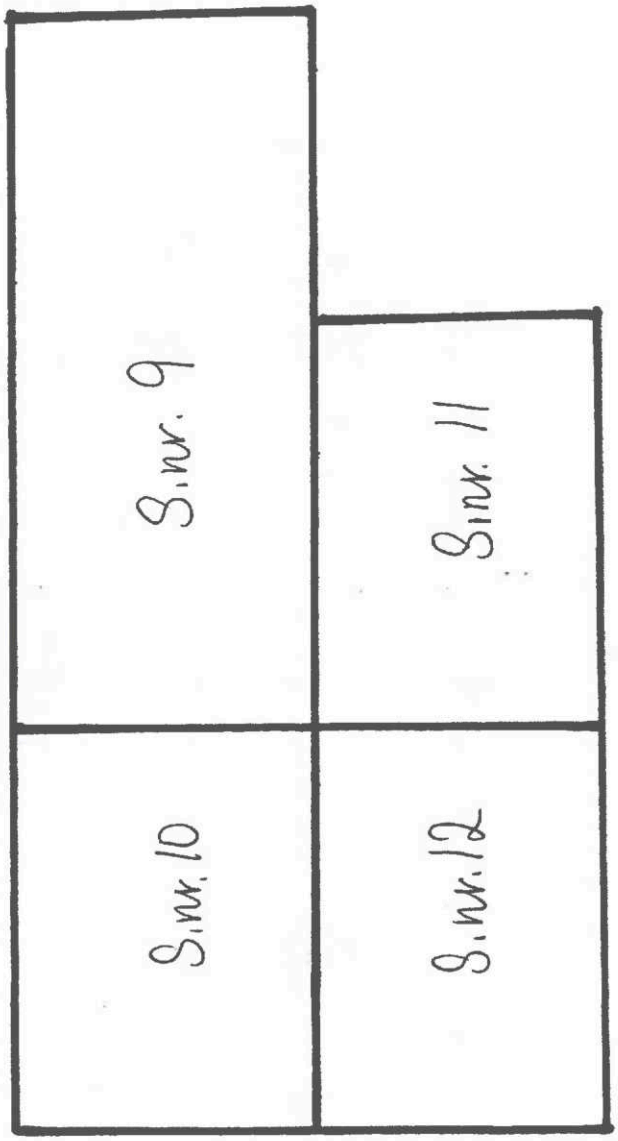
Oslo, 8/11-85

Jørgen Klaveness, advokat

Rett kopi bekreftes

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GAR I OVERKANT AV ARKET.

Side nr. 8 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av kjelleretasjen i huset i Stamhusveien 29, med
inntegnede seksjonsnumre.



Gnr. 151, B.nr. 145
Stamhusveien 29A,B,C,D
M = 1:100.
Kjeller.

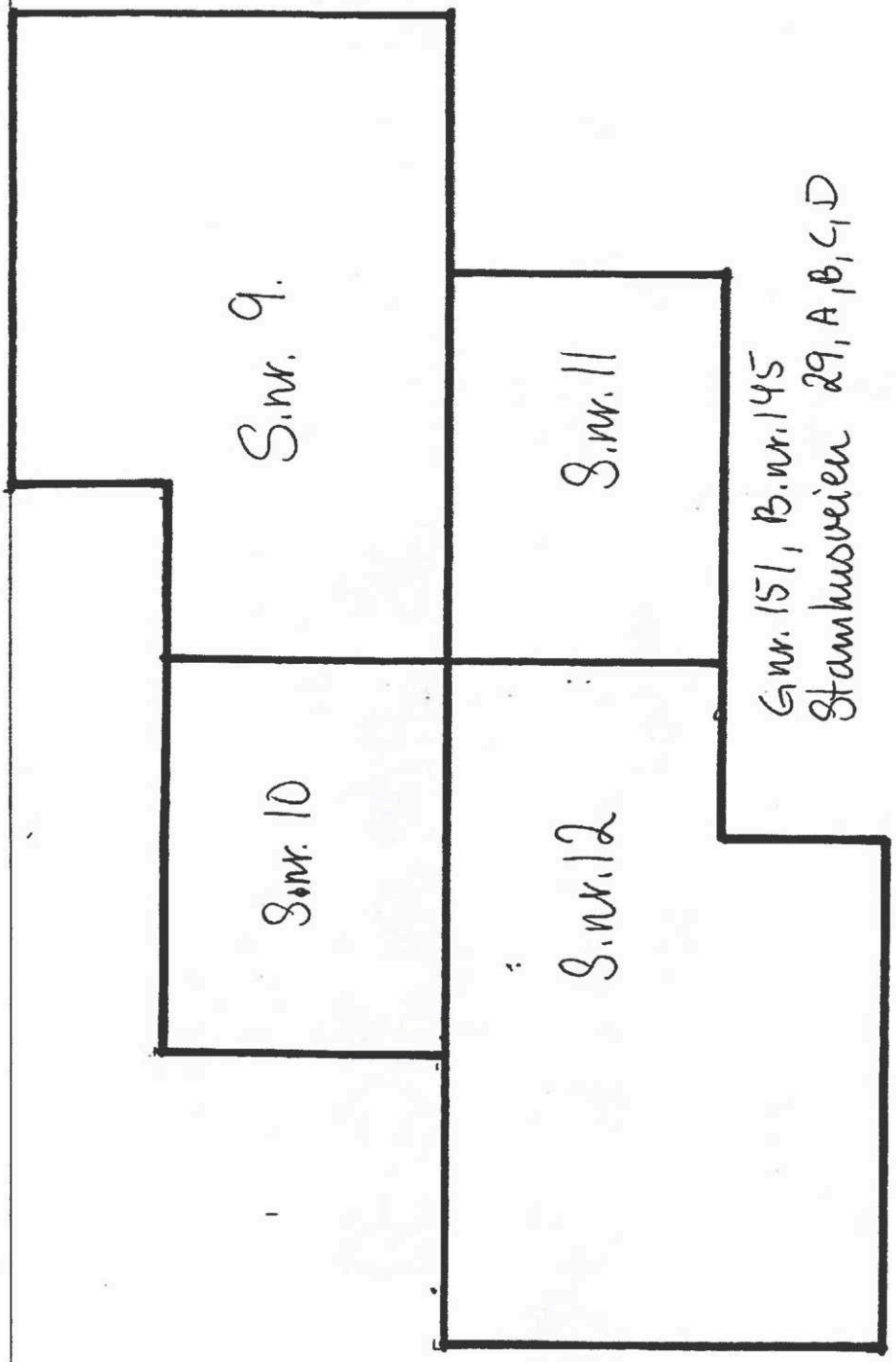
Rett kopi bekreftes

Oslo, 8/11-85

Jørgen Klaveness, advokat

Side nr. 9 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av 1. etasje i huset i Stamhusveien 29, med inntegnede seksjonsnumre.

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT STAMHUSVEIEN GÅR I OVERKANT AV ARKET.



M = 1:100

1. etasje.

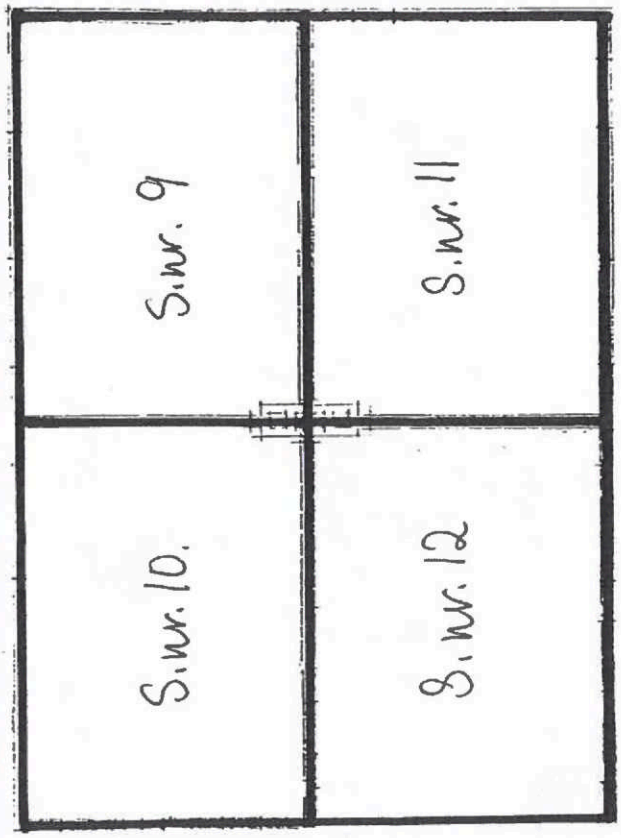
Oslo, 8/11-85

Jørgen Klavenæss, advokat

Rett kopi bekreftes

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GÅR I OVERKANT AV ARKET.

Side nr. 10 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av 2. etasje i huset i Stamhusveien 29, med inntegnede seksjonsnumre.
Huset mangler loft.



Gnr. 151, Bnr. 145
Stamhusveien 29 A, B, C, D.

M = 1:100

2. etasje

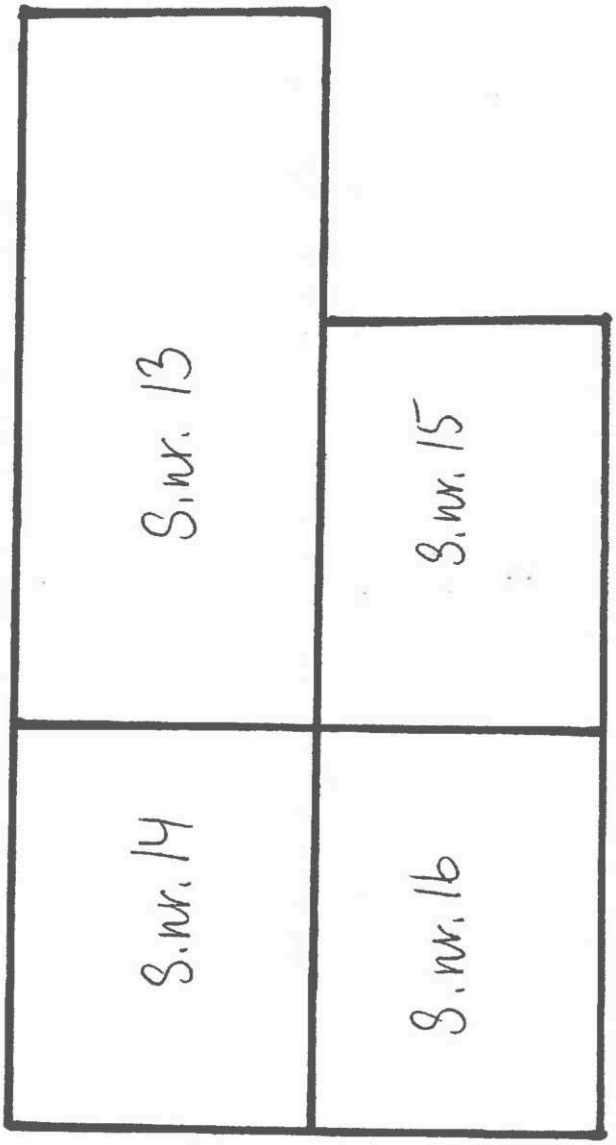
Oslo, 8/11-85

Jørgen Nilsvenæs, advokat

Rett kopi bekreftes

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GÅR I OVERKANT AV ARKET.

Side nr. 11 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av kjelleretasjen i huset i Stamhusveien 31, med inntegnede seksjonsnumre.



M = 1:100.

Gnr. 151, Bnr. 145
Stamhusveien 31 A, B, C, D

Kjeller.

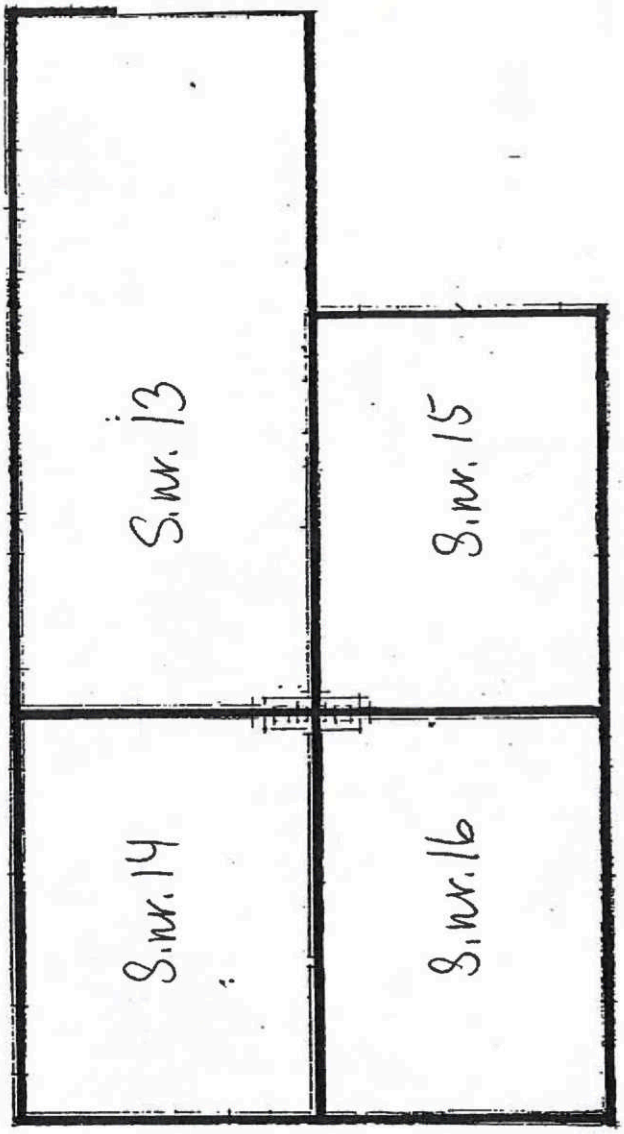
Oslo, 8/11-85

Jørgen Klaveness, advokat

Rett kopi bekreftes

Side nr. 12 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av 1. etasje i huset i Stamhusveien 31, med inntegnede seksjonsnumre.

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GÅR I OVERKANT AV ARKET.



Gnr. 151, B.nr. 145
Stamhusveien 31 A, B, C, D. M = 1 : 100.

1. etasje.

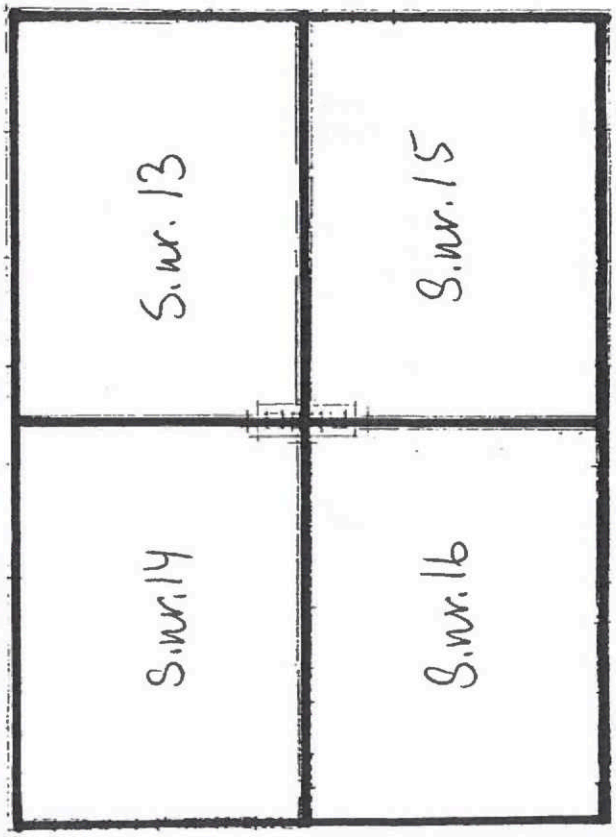
Oslo, 8/11-85

Jørgen Klaveness, advokat

Rett kopi bekreftes

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GAR I OVERKANT AV ARKET.

Side nr. 13 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av 2. etasje i huset i Stamhusveien 31, med inntegnede seksjonsnumre.
Huset mangler loft.



Gnr. 151, Bnr. 145
Stamhusveien 31 A, B, C, D

M: 1:100

Oslo, 8/11-85

Jørgen Klaveness, advokat

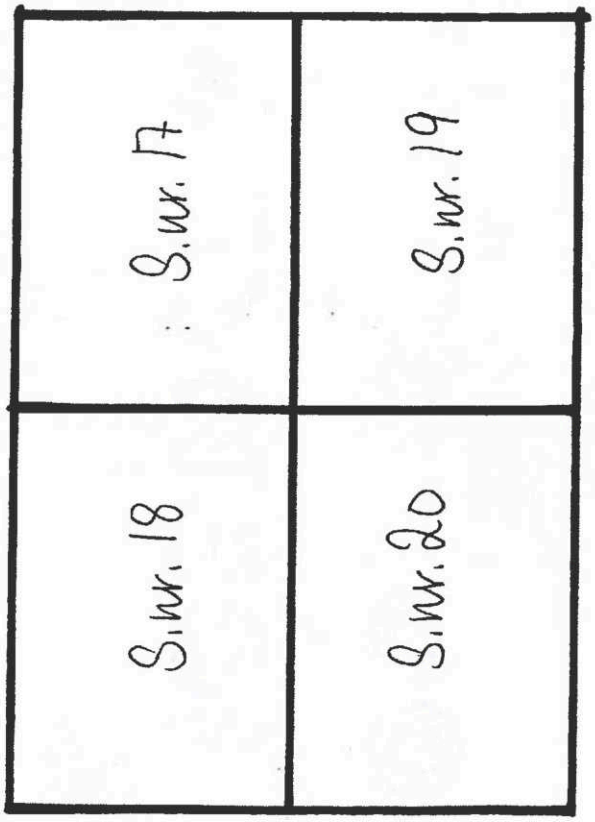
Rett kopi bekreftes

2. etasje

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GÅR I OVERKANT AV ARKET.

Side nr. 14 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av kjelleretasjen i huset i Stamhusveien 33, med inntegnede seksjonsnumre.

M = 1 : 100.



Gnr. 151, B.nr. 145
Stamhusveien 33 A,B,C,D

Kjeller.

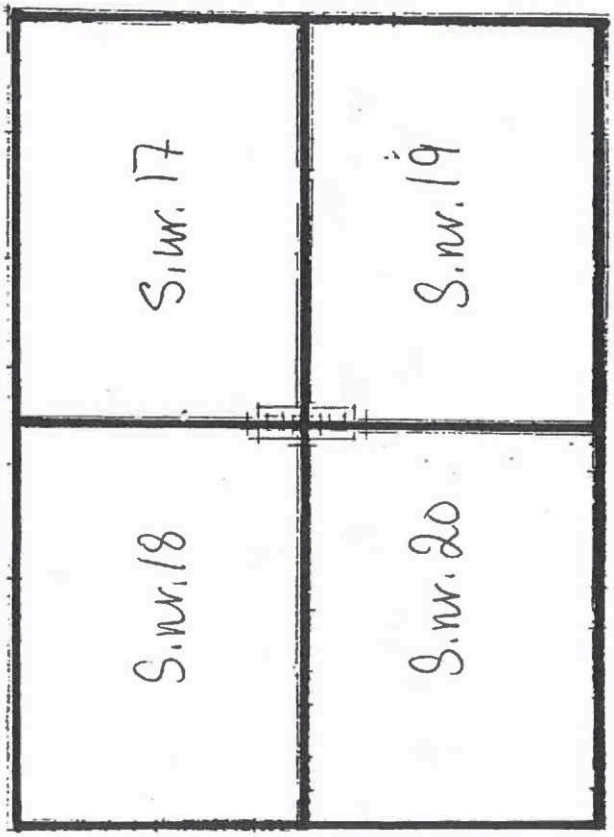
Oslo, 8/11-85

Jørgen Klaveness, advokat

Rett kopi bekreftes

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GÅR I OVERKANT AV ARKET.

Side nr. 15 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av 1. etasje i huset i Stamhusveien 33, med inntegnede seksjonsnumre.



Gnr. 151, Bnr. 145
Stamhusveien 33A, B, C, D

M= 1:100

1. etasje.

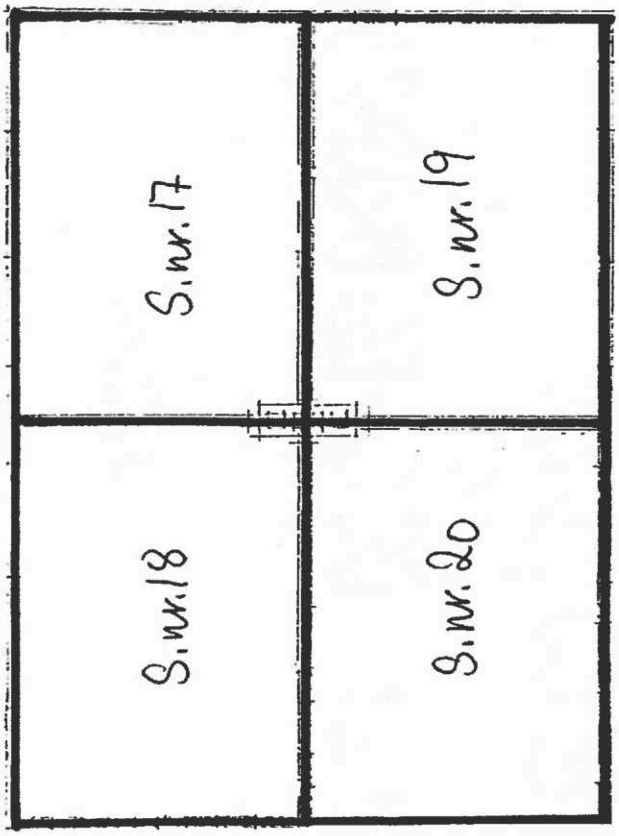
Oslo, 8/11-85

Jørgen Klaveness, advokat

Rett kopi bekreftes

TEGNINGEN ER ORIENTERT SLIK AT
STAMHUSVEIEN GÅR I OVERKANT AV ARKET.

Side nr. 16 av bilag til oppdelingsbegjæring
Gnr 151 Bnr 145 i Oslo
Plantegning av 2. etasje i huset i Stamhusveien 33, med inntegnede seksjonsnumre.
Huset mangler loft.



Gnr. 151, Bnr. 145
Stamhusveien 33A, B, C, D

M=1:100

Oslo, 8/11-85

Jørgen Klaveness, advokat

Rett kopi bekreftes

2 etasje

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Christian Stenerud 38251067
Vår referanse: 3768987/26552834
Bestilling: C3 2025-06-03 (5) 147

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13624	105	3.3.1989	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	151	145	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

S K J Ø T E

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

GNR 151 BNR 145 i Oslo

til eiere av:

Seksjonsnr.			Fødselsnr.	
	1.	Frida Mathisen	Fødselsnr.	251221
	2.	Bjarne Sagen	"	010615
	3.	Sissel Helene Ribland	"	210949
"	4.	Svein Orholt	"	290125
"	5.	Jostein Mølmann	"	091039
"	6.	Ingeborg Saanum	"	080517
"	7.	Håkon Riise	"	020221
"	8.	Solveig Hansen og	"	281020
		Einar Hansen	"	250119
"	9.	Wenche Mathisen	"	010746
"	10.	Per Mørch	"	080126
"	11.	Mari Antonsen	"	070854
"	12.	Inger Nilsen og	"	260238
"		Are Nilsen	"	041035
"	13.	Inga Marie Sveen	"	041211
"	14.	Elisabeth Magnus	"	300645
"	15.	Sigrunn Marie Sætre	"	300862
"	16.	Morten Krogh	"	110538
"	17.	Terje Endresen	"	060538
"	18.	Henry Kvam	"	241018
"	19.	Mai-Britt Prøhl	"	250552
"	20.	Adolf Svendsen	"	191219

DAGBOKFØRT
03.MRS.89 0136246
BYSKRIVEREN I OSLO

for en kjøpesum

stor kr.780.867,-
kronersyvhundreogåttitusenåttehundreogsekstisyv00/100

Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende heftelser:

1. Vegetasjonen pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet). Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/-lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av tomteeieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt kan kommunen la det utføre på eierens bekostning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

Mot nåværende og framtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomteeieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeholdet er stedsevarig, jf. § 2 i Lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt, rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

   Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse, nødvendig adkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i planog bygningslovens § 46 nr. 2. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel på enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

   Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt OK krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av OK (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av OK. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

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

4. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommen blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f.eks. veigrunn o.l.

Oslo, den 30. januar 1989.

Johan Frid
eiendomssjef

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN *

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser.

.....
Kjøper Stamhusveien Sameie

RETT TINGLYSNINGSGJENPART BEKREFTES
OSLO KOMMUNE
EIENDOMSKONTORET
Oslo, den 30. januar 1989

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Christian Stenerud 38251067
Vår referanse: 3768986/26552829
Bestilling: C3 2025-06-03 (5) 146

Dato
03.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
51917	105	11.8.2005	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	151	145	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
DAGBOKNR.: 51917
11 AUG 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr 151 Bnr 145** Seksjon 1-20
Stamhusvn 33C
Arbeidets art : **Garasje**

Tiltakshaver : Arild Gustafson

Den 03.05.05 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven paragraf 7 meddelt midlertidig unntak fra veglovens paragraf 29 i anledning bygningens avstand til ikke nærmere enn 9 m fra regulert senterlinje i Stamhusvn.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Doknr 51917 Tinglyst 11.08.2005 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 3/5-05.

Arild Gustafson
Eiers underskrift

1 4 1 2 6 9 [redacted]
Fødselsnr.

Styret i Stamhusveien Sameie II har ingen innvendinger mot at det tinglyses en midlertidighetserklæring for garasjen.
Oslo, 3. mai 2005

Stamhusveien Sam...
Stamhusveien 33
1181 Oslo

Ragnhild Øveren
Styremedlem

Jan Solberg
Formann

Marthe Kroglie
Nestformann

Skatteetaten

Dato
06.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 151 Bnr 145 Fnr 0 Snr 15

Eiendommens adresse:

Stamhusveien 31C, 1181 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 588 759
Som sekundærbolig:	kr 6 355 037

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Håkon Weiberg
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Hw@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251067 . Vår ref.: 6068-1-15 Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stamhusveien Sameie 2
Organisasjonsnr:	997404033
Seksjonseier:	Eriksen, Linda Haugen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	15
Adresse:	Stamhusveien 31 C, 1181 OSLO
Seksjonsnummer:	15
Gnr.	151
Bnr.	145

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84832174.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Seksjoner med tilbygg blir fakturert for andel forsikringspremie og kommunale avgifter av sin tilleggsdel.
Ja

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 774,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Andel kom.avgift	382,00	
Forsikring tilbygg	268,00	
Internett, fiber	580,00	
Fellesutgifter	2 544,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 867,-
Fradragsberettigede kostnader:	132,-
Annen formue:	31 417,-

Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas William Vorpenes Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Arild Gustafson, e-post: stamhusveiensameie2@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6068
STAMHUSVEIEN SAMEIE 2

Velkommen til årsmøte i STAMHUSVEIEN SAMEIE 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

19. juni 2025 kl. 18:00, I hagen til Arild Gustafson, 33c.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i STAMHUSVEIEN SAMEIE 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Arild Gustafson

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat føres mot egenkapital]

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 6068 Stamhusveien Sameie 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 12 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arild Gustafson

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gøril Johnstad Hansen

STAMHUSVEIEN SAMEIE 2
ORG.NR. 997 404 033, KUNDENR. 6068

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	725 730	670 865	875 000	970 257
Andre inntekter		0	10 221	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**725 730**	**681 086**	**875 000**	**970 257**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 500	-2 000
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	5	-8 017	-16 310	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-58 930	-54 165	-57 415	-60 000
Konsulenthonorar	6	-2 183	-4 270	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-186 195	-98 135	-106 000	-147 000
Forsikringer		-144 078	-133 064	-146 128	-175 000
Kommunale avgifter	8	-304 580	-284 621	-334 047	-348 875
TV-anlegg/bredbånd		-138 534	-132 135	-138 600	-144 000
Andre driftskostnader	9	-6 925	-9 873	-11 000	-11 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-860 850**	**-743 983**	**-817 690**	**-910 875**
DRIFTSRESULTAT		**-135 120**	**-62 897**	**57 310**	**59 382**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	37 332	26 996	-106 000	14 000
Finanskostnader	11	-2 644	-46	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**34 688**	**26 950**	**-106 000**	**14 000**
ÅRSRESULTAT		**-100 433**	**-35 947**	**-48 690**	**73 382**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-100 433	-35 947		

STAMHUSVEIEN SAMEIE 2
ORG.NR. 997 404 033, KUNDENR. 6068

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 305	964
Forskuddsbetalte kostnader		2 792	2 618
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Driftskonto OBOS-banken		41 817	152 394
Sparekonto OBOS-banken		639 302	602 906
SUM OMLØPSMIDLER		**698 216**	**758 882**
SUM EIENDELER		**698 216**	**758 882**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		616 925	717 358
SUM EGENKAPITAL		**616 925**	**717 358**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 913	18 034
Leverandørgjeld		13 183	670
Annen kortsiktig gjeld	12	34 195	22 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		**81 290**	**41 524**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**698 216**	**758 882**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Stamhusveien Sameie 2

Arild Gustafson Odd Ivar Lekang Lindi Magnus

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	436 320
TV/Internett	138 630
Forsikring tilbygg	82 668
Andel Kommunale avgifter	68 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**725 730**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 410**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 10 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 017.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 183**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-12 216
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-105 429
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 630
Egenandel forsikring	-36 920
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-186 195**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-214 259
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-87 057
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-304 580**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-2 428
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 367
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-6 925**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	14 463
Renter bank	22 582
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	287
SUM FINANSINNTEKTER	**37 332**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 644
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 644**

NOTE: 12

Gebyr og fakturaomkostninger	35
Avsatt styrehonorar for 2022, 2023 og 2024	-34 230
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-34 195**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i STAMHUSVEIEN SAMEIE 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til STAMHUSVEIEN SAMEIE 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z5EG7-41BYY-7MVBX-BF8EA-62DT3-PJOK3

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-03 13:53:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z5EG7-41BYY-7MVBX-BF8EA-62DT3-PJOK3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.06.25
Selskapsnummer: 6068 **Selskapsnavn:** STAMHUSVEIEN SAMEIE 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for STAMHUSVEIEN SAMEIE 2

Organisasjonsnummer: 997404033
Møtet ble avholdt 19. juni kl. 18:00, I hagen til Arild Gustafson, 33c.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Egeland (OBOS-representant) ble foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Eirik Egeland. Anders Mathisen ble foreslått som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at negativt resultat føres mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat føres mot egenkapital]
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 12 000 kr.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Arild Gustafson

Følgende stilte til valg:
Arild Gustafson

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gøril Johnstad Hansen

Følgende stilte til valg:
Gøril Johnstad Hansen

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557549998938

Dokument

6068 Stamhusveien sameie 2 19.06.2025
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2025-06-19 19:27:34 CEST (+0200) av Eirik Egeland (EE)
Ferdigstilt 2025-06-19 19:50:40 CEST (+0200)

Underskriverne

Eirik Egeland (EE)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
eirik.egeland@obos.no
Signert 2025-06-19 19:27:35 CEST (+0200)

Anders Spiten Mathisen (ASM)
andersmathisen@hotmail.com
+4793228935
Signert 2025-06-19 19:50:40 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

V E D T E K T E R

F O R

S T A M H U S V E I E N S A M E I E 2

Grunn-nummer 151, bruksnummer 145 (Stamhusveien 25 - 33)
Organisasjonsummer: 997404033

Revidert januar 2017. Endring/tillegg av §9 vedlikehold av hus og fellesarealer. Revidert mars 2017. Ny §13, §15 og § 16. Vedtatt i ordinært sameiermøte 29. mars 2017. Revidert 13.mars 2018. Revidert 28.mars 2019

I. Om sameiet

§ 1 Eiendommene

Eiendommene gnr. 151, bnr. 145 i Oslo er oppdelt i eierseksjoner
Sameiet Stamhusveien 2 er oppdelt i 20 like store eierseksjoner, hver på en 20. part av sameiet.

§ 2 Sameiebrøk

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av leilighetenes opprinnelige boareal. Ved beregningen er det sett bort fra utvidelser i form av innredning av kjeller eller påbygninger, så langt disse er bekostet av seksjonens eier og ikke av Stamhusveien Sameie 2.

§ 3 Om eierforhold

Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon.
Ingen kan eie mer enn to seksjoner i sameiet.
Det er anledning til å slå sammen leiligheter ved siden av hverandre.

§ 4 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Ved overdragelse av seksjon, såvel frivillig som tvungen, skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag.

Styret skal ha melding ved utleie av seksjonen, men kan bare nekte når det foreligger saklig grunn til det. Varer utleien lenger enn tre år skal styret ha ny melding. Styret skal motta informasjon om leietakers navn, telefon og e-post.

Ingen seksjonseier har adgang til å kreve innløsning av sin seksjon eller oppløsning av sameiet. En seksjonseier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen seksjonseier, jfr § 7 om mislighold.

§ 5 Fellesutgifter

Seksjonseierne er forpliktet til å delta i eiendommenes finansiering og drift, hver med en

andel tilsvarende sin sameiebrøk. Det beregnes et fast beløp pr måned, som skal betales forskuddsvis.

Det månedlige beløpet fastsettes på følgende måte:

Samtlige fellesutgifter utlignes på den enkelte seksjon. Ved fastsettelsen skal det kun tas hensyn til eiendommenes drift og vedlikehold. Offentlige reguleringer skal ikke ha innflytelse på fastsettelsen.

Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter, offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l., samt eventuelle utgifter til renter og avdrag på pantelån som påhviler begge eiendommer.

Påkostninger på de delene av eiendommene som tjener til felles bruk, skal finansieres ved innbetaling av en andel beregnet etter sameiebrøken.

For seksjoner med tilbygg beregnes årlig - på høsten, den eiendoms- og feieravgift som den enkelte selv må betale. De berørte får egen innbetalingsgiro.

Forsikring av tilbygg inngår i sameiets felles forsikring av eksisterende bygningsmasse og blir betalt av sameiet. Den enkelte seksjonseier med tilbygg vil i januar hvert år få tilsendt en giro med innbetalingskrav for sitt tilbygg. Dette er beregnet ut fra størrelsen på tilbygget.

§ 6 Fond

Sameiet kan legge opp fond.

§ 7 Mislighold

Hvis en seksjonseier misligholder sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte seksjonseier eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, kan vedkommende pålegges å flytte og å selge seksjonen, med minst tre måneders skriftlig varsel.

Sameiet har panterett for inntil kr. 50 000 - femtitusen - i hver seksjon, for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for seksjonseiernes egne pantelån til etter 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

I tilfelle det oppstår uenighet om hva seksjonens verdi er, fastsettes den ved verditakst avholdt av takstmann som er medlem av Norges Takseringsforbund eller som er godkjent av forsikringsrådet.

§ 8 Fellesanntenne

Sameierne har i fellesskap bruksretten til fellesantenneanlegget, derunder forsterker plassert i Stamhusveien 27.

§ 9 Vedlikehold av hus og fellesarealer

Seksjonseiers ansvar:

- Alt vedlikehold av tilbygg påhviler, uten unntak, den enkelte seksjonseier.
- Alt innvendig vedlikehold er seksjonseiers ansvar. Unntatt fra dette er brann- og/eller vannskader som faller inn under sameiets felles forsikring. Egenandelen må betales av den berørte seksjonseier.
- Utvendig vedlikehold, utskifting og maling av seksjonens yttervegger, vinduer, dører, takrenner, taknedløp og gjerder. Alle fire seksjoner i ett hus skal bruke samme fargekode på malingen (fargekode oppgis av styret), dette gjelder også evt. utebod.
- Den enkelte seksjon plikter å vedlikeholde sitt uteareal og bærer kostnadene ved dette vedlikeholdet. Dersom utearealet ikke blir vedlikeholdt, kan styret gjennomføre dette arbeidet for seksjonseiers regning.
- Utskifting og vedlikehold av elektrisk anlegg fra utvendig fordelingsskap (inntakssikring).
- Isolering av vegger og tak.
- Takbelegg på opprinnelige tak

Dersom den enkelte seksjonseier ikke utfører pålagt vedlikehold av bygning som fastsatt ovenfor, kan styret gjennomføre dette arbeidet for seksjonseiers regning.

Ansvaret for det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Med utvendig vedlikehold menes:

- Opprinnelig pipe over tak inkludert beslag og beslag på opprinnelig ventilasjonspiper.
- **Vanninntak** frem til forgrening til hver seksjon.
- **Avløpsopplegg** frem til forgrening til hver seksjon.
- **Strøminntak** frem til og med utvendig fordelingsskap (inntakssikring)
- Sameiet har ansvar for å påse at **el- og brannsikkerheten** kontrolleres og iverksetter tilsyn hvert 5 år
- **Felles brannvarslingsystem**
- **Tv/Internett opplegg,** dvs. kabelanlegg frem til og med første tilkoplingsboks. Dekoder om modem er den til enhver tid gjeldene leverandørs eiendom og den skal ikke fjernes fra leiligheten.

Felles vei / porter/gjerder. Felles vei defineres som frem til opprinnelig inngang til B og D seksjonene.

§ 10 Forbedringer/endringer og påbygg

Ved påbygging skal det innhentes tillatelse fra bygningsmyndighetene og samtykke fra styret **før** arbeidet settes i gang. Styret kan ikke nekte igangsetting uten saklig grunn. Husets øvrige beboere og naboer i husene på hver side skal nabovarsles samtidig med at utbygger sender nabovarsel til tilgrensende grunn-numre. Utbygger skal også påse at naboer underskriver på at varsel er mottatt. Liste med signaturer leveres styret.

Fellesrom i kjeller kan oppdeles i 4 deler slik at hver sameier får sin del, hvis det er enighet om dette. Skilleveggene skal settes opp i henhold til gjeldende brannforskrifter.

Styret skal informeres i forkant hvis seksjonseier ønsker å sette opp utebod, lekestue eller lignende. Seksjonseier skal følge retningslinjene gitt av Plan- og bygningsetaten i Oslo. Retningslinjene er tilgjengelige på etatens nettsider eller i etatens servicesenter.

Ved bytte av ytterdør kan det fritt velges dørtype.

Ved utskifting av gammel panel eller ny panel på tilbygg, skal det brukes samme panel som opprinnelig, dvs. Vestlandspanel (OBS gammel dimensjon, «weatherboard», dimensjon høyde 173 mm.)

Dersom kjøkkenet flyttes ned i første etasje, skal vegg mot naboen isoleres. Opplegg for vann skal plasseres mot trappegangen.

Arbeid på husene kan utføres fra kl 7 til kl 22 på hverdag og frem til kl 18 dag før helligdag. Utenom denne tiden skal det ikke utføres arbeid som forstyrrer naboer.

All skade som påføres naboens hage, husets kabler, rørledninger osv., skal settes i stand av den som bygger.

Etter utbygging skal tomtearealet være istandsatt senest 2 år etter gravestart/ byggestart.

Ved påbygging/tilbygg skal seksjonseieren sørge for at kapasiteten på eksisterende vann, avløp, strøm og renovasjon ikke reduseres som følge av påbygget/tilbygget. Dersom kapasiteten på eksisterende vann eller avløp eller strøm eller renovasjon må utvides eller legges separat, må seksjonseieren selv bekoste dette.

Forsikring av tilbygg inngår i sameiets felles forsikring av eksisterende bygningsmasse og blir betalt av sameiet. Den enkelte seksjonseier med tilbygg vil i januar hvert år få tilsendt en giro med innbetalingskrav for sitt tilbygg. Dette er beregnet ut fra størrelsen på tilbygget.

§ 11 Piper/ildsteder

All bruksendring på felles pipeløp skal meldes til styret før noe endres. Dvs. montering av nytt ildsted eller fjerning av gammelt ildsted. Alt arbeid må utføres i henhold til de til enhver tid gjeldende brannforskrifter. A og B leilighetene deler pipeløp, det samme gjør C og D leilighetene. Ved endring av ildsted må den som gjør endringer forsikre seg om at brannforskriftene er fulgt i den tilstøtende leilighet som deler pipeløpet. De pipeløp som er avstengt med lukket pipetopp kan ikke brukes. Dersom det er ønske om å gjenåpne stengte pipeløp må den gjeldende seksjonseier finansiere halvparten av kostnaden for rehabilitering av pipeløpet med stålrør i henhold til gjeldende oppstillingsvilkår nivå 3. Det er styret som koordinerer en slik rehabilitering.

§ 12 Grunnmur/drenering

Utbedring/lufting/drenering av grunnmur påhviler den enkelte seksjonseier. Dette omfatter også opprinnelig bygning.

§ 13 Brannalarmanlegg

Sameiet har felles brannalarmanlegg. Brannalarmanlegget er sameiets eiendom og skal ikke demonteres eller flyttes på uten varsling til leverandør og styret. Det er kun leverandør av brannalarmanlegget som skal vedlikeholde og foreta utskifting av batterier. Seksjonseierne plikter å sette seg inn i gjeldende branninstruks og påse at alle beboere i sin enhet er kjent med denne.

§ 14 Bilplass på egen tomt

Det er adgang til å anlegge bilplass/garasje på egen tomt, med tilhørende adkomstvei fra Stamhusveien.
Veibredden skal være to meter. Beplanting, gjerder, mur e.l., skal ikke være til hinder for inn- og utkjøring.
Bilplass må kultes, asfalteres eller støpes og markeres med pen sten eller støpte kanter, eventuelt med gjerde.
Garasje må følge bygningsrådets vedtak (kfr. styret).
Portstolper og port må settes opp, og skade på hekker osv. må repareres.
Kostnadene forbundet med dette må dekkes av den/de seksjonseiere som ønsker veien/parkeringsplassen.

§ 15 Om adkomst til sletta

Det skal være port ut til Ekebergsletta. Den skal være plassert midt mellom B og D i enhetene i hus 27, 29 og 31, og til siden for hus 25 og 33. Beboerne i A og C enhetene skal ha fri adgang gjennom denne porten.

§ 16 Om midlertidig eksklusiv bruksrett til uteområder tilhørende eierseksjon

Det er midlertidig eksklusiv bruksrett til uteområdet tilhørende eierseksjon, i henhold til oppmåling av tomtestørrelser referert i protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 16.september 1985, men på det vilkår av at seksjonseiere i A og C enhetene sikres fri adgang til sletta. Med dette menes at det skal være minimum 1 meter fri passasje frem til port i gjerdet. Det skal ikke settes opp hekk eller gjerde midt i delingslinjen mellom bruksrettsområdene.

§ 14 Dyrehold

Det er tillatt å holde hund og katt.

II. Om sameienes forvaltning

§ 15 Styret

Sameiet ledes av et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt minimum 1 varamann. Funksjonstiden for lederen, de øvrige styremedlemmer og varamenn er to år, dog slik at leder og ett styremedlem står på valg et år og ett styremedlem neste år. Styrets leder velges i separat valg. Styret velger i sin midte varaformann og sekretær.

Tre styremedlemmer, styreleder, nestleder og sekretær, forplikter med signatur.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret skal føre protokoll.

Styret representerer sameiene utad i alle saker.

Styret opptrer på seksjonseiernes vegne i saker nevnt under § 7. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

§ 16 Årsmøtet

Sameiets høyeste organ er årsmøtet. Samtlige seksjonseiere er medlemmer av årsmøtet.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Styret skal varsle seksjonseierne om årsmøtedato og siste frist for innlevering av saker om ønskes behandlet. Hovedinnholdet i forslaget skal være beskrevet i møteinnkallingen.

På årsmøtet har seksjonseier stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre seksjonseiere.
Årsmøtet ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av årsmøtet.

Det skal, under møteleders ansvar, føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal etter eventuell renskriving, underskrives av to av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Referat fra møtet skal omdeles seksjonseierne innen 4 uker fra møtet ble avholdt.

§ 17 Årsmøtets kompetanse

Med de unntak som følger av lov eller annet sted i vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjør styrelederens stemme. Har han ikke stemt eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekking.

§ 18 Ordinære årsmøter

Ordinært årsmøtemøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Innkalling til årsmøte sendes primært per e-post, men per brevpost til de uten kjent e-postadresse. Innkalling sendes med minst åtte dager, høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Styrets årsrapport med revidert regnskap skal følge innkallingen.

I det ordinære årsmøtet skal følgende behandles

1. Konstituering
2. Styrets årsmelding og regnskap
3. Godkjenning av årsregnskapet, inkludert spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Ansvarsfrihet for styret
5. Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan

karakteriseres som normalt årlig vedlikehold.

6. Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen
7. Eventuell godtgjøring til styret
8. Andre saker nevnt i innkallingen
9. Velge revisor
10. Velge formann, styremedlemmer og varamenn.

Vedtak under punktene 5 og 6, krever 2/3 flertall.

§ 19 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære årsmøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

III. Om utfyllende bestemmelser og endringer av kontrakten.

§ 20 De fravikelige bestemmelser i Lov om eierseksjoner står tilbake for bestemmelsene i denne kontrakt.

§ 21 Skulle det oppstå uenighet om hvorledes reglene om sameiets forvaltning skal praktiseres, kan aksjelovens regler anvendes så langt det passer - forutsatt at Lov om eierseksjoner ikke bestemmer noe annet.


Ekeberg
Røhrtsveien
Stamhusveien
Ballplassveien
Lek
Friareal
S-1248,20.9.65
Sletten

Oslo

S-473

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.151 bnr.5,Ekeberg.

Vedtaksdato: 14.03.1953

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195301469

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V240653, V040653

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Ad gnr. 151, bnr.5, Ekeberg, Oslo.

Vedtektene lyder:

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus i 2 etasjer.

§ 2. Planen angir bebyggelsens plassering i forhold til de regulerte veier, tomtegrenser og eiendomsgrenser, samt byggeflukt og bygningenes lengderetning. Bygningenes form og størrelse i plan blir fastsatt ved byggeanmeldelsen.

§ 3. Hver rekkehusenhet må ikke inneholde mer enn 1 leilighet 4-manns-boligene skal ikke overstige 120 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Ens takform og takvinkel må gjennomføres kvartalsvis eller i samme byggeflukt.

§ 4. Mot naboeiendom kan oppsettes 0,90 meter høye nettinggjerder. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge. Før gjerde oppsettes må terrenget planeres hvor gjerde skal stå etter byplankontorets nærmere bestemmelse. Byplanrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Gjerde kan her erstattes av levende hegn.

§ 5. Tørkestativer kan anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.

§ 6. Bygningenes takform og takvinkel samt hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 8. Terrenget omkring og innenfor boligbebyggelsen innpasses i områdets parkmessige behandling. Foran hvert hus i rekkebebyggelsen kan anordnes en privat terrasse, resten av arealet kan være felles.

§ 9. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters punkt 1, 2, 3, 4, 5 og 8 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innefor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

151	145	Byggherre	Arkitekt	Anmelder	Ansvarshavende
		Tømrernes Byggelag, Ivar Bull Bauck			
Hus II		Henrik Ibsensgt. 7	Torggt. 17, Rom 307		

ARKIV:

Tomt nr.: 231 til Stambusen

Parsell nr.: Sted:

Ferdigattest: 28/9-60

Veiattest: 8/60 | Kloakkattest: | Feierattest: 9/6 53 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: | Retur: 13/1-53

Datum	Lnr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	
23/12-52	4271		Firemannsbolig	17/1-53	G.O. 29/12 — 1-4+7-11
	9/4		(4619)		
			Nabosa varslet Kritt. sehrieb		
			Graving Sindb.	3/4 53	
			Plassert	9/6 53	Trap, Tilpas, Terrasse 2321
4/6-53			Mott. bil		Uteil hus I
2/4-53			Skr. fra O. Flatmk. Hamkus		— " — III
12/12 53	19965		Dekn. Smith. Kilen 17		
			§ 21 og § 51		Ubell. Hus I
25/8 54	12863		Ferdig		
31/5 56			Mangler rettet		
			Tømrern Kr. Hansen	26/8 59	
			Ulicks ang. fudigbrukt		
30/5 62			delingsskjell hus 1.		Avv 5/6 -
			Eier tilskr. ny fra-	8/	
			slag til delingsskjell	66	
19/3-63			Tilsatt via oppmv og		
			byggbank.		vedl. hus 1.

1 etg:	110	m²
2 etg:	110	m²
etg:		m²
etg:		m²
Gar.:		m²
Uthus:		m²
I:	17/21	

TB/NR.

28-9-1960.

Gnr. 151, bnr. 145, Stamhusveien 31. Hus 4. 52/4271.

Nybygg. 13-8-1960.

Firemannsbolig.

Stamhusveiens Borettslag, v/formann G.Evans, Stamhusvn. 5,Simensbråten p.å.

Arkitekt Ivar Bull Bauch, Torggt. 17 rom/307, Oslo.

Tömmermester Kristoffer Hansen, Seterliveien 2, Nordstrandshögda.

Distriktsingeniör
T. Busch

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NAV AS
Hallinggate 5
0170 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.11.2021
Annicken Toft-Zibell	201310235 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marius Larivaara-Nærum	

Adresse:	STAMHUSVEIEN 31C	Eiendom:	151/145/0/0
Tiltakshaver:	LINDA HAUGEN ERIKSEN	Søker:	NAV AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Stamhusveien 31 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg og ombygging bolig, mottatt 11.11.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201310235			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	10.06.2016	7/8
Plan	A1.1	01.09.2021	12/5
Snitt	A2.1	01.09.2021	12/6
Fasader		01.09.2021	12/7

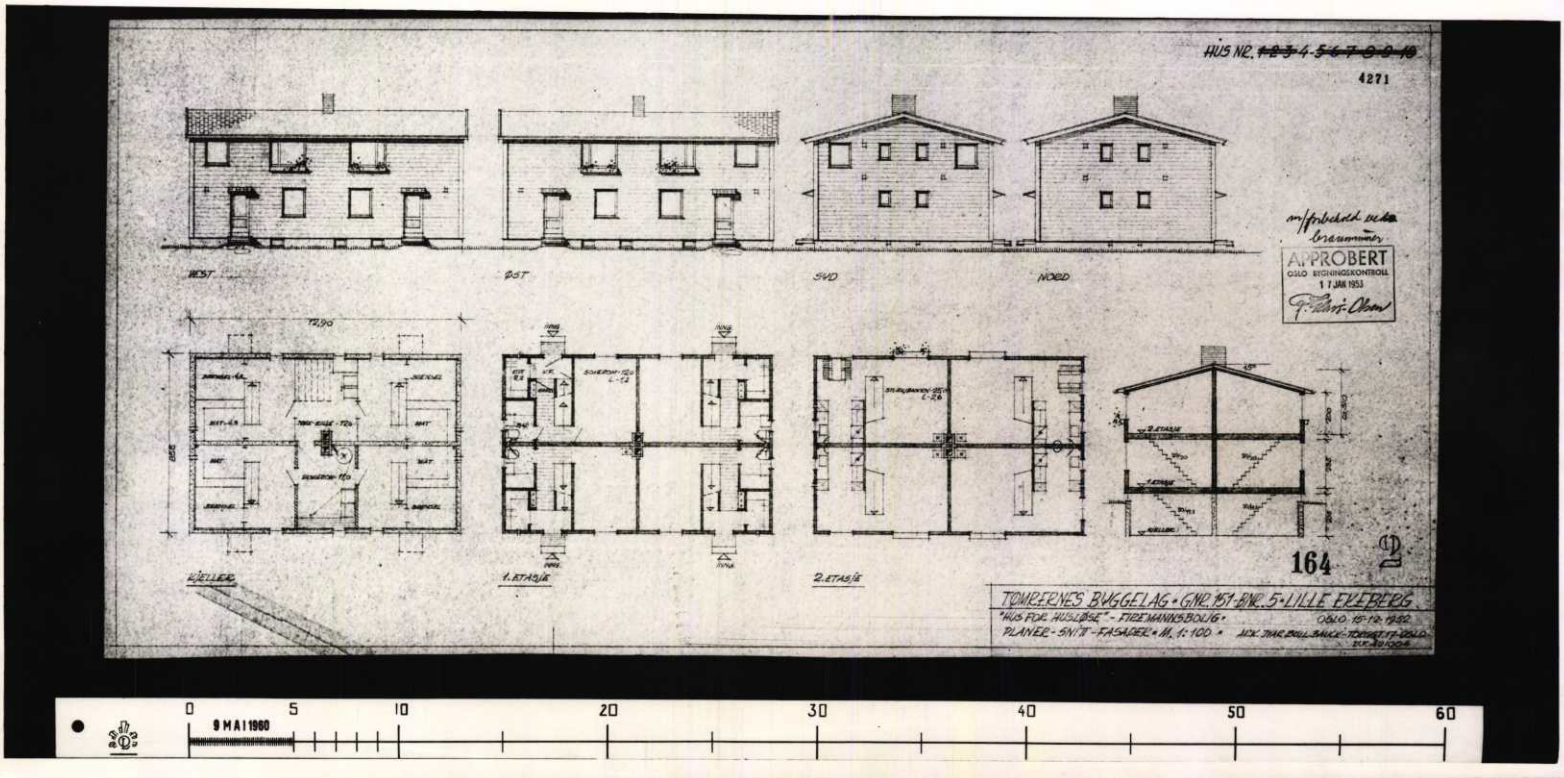
Klagefristen er tre uker

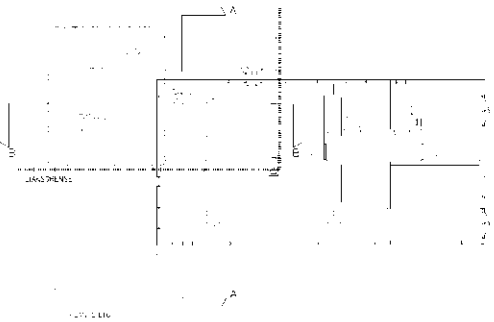
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

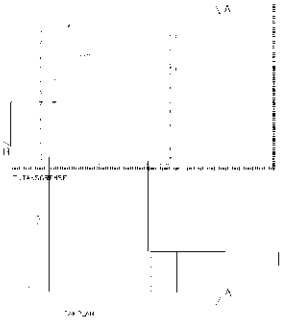
Vennlig hilsen

Marius Larivaara-Nærum - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
sør

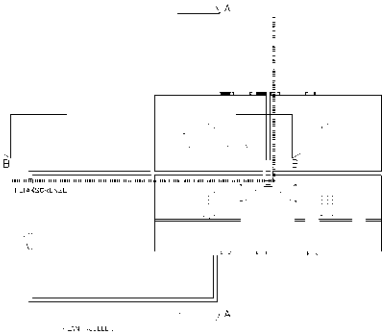
Kopi til:
LINDA HAUGEN ERIKSEN, STAMHUSVEIEN 31 C, 1181 OSLO


HUS NR. 1234-5670-10
4271
VEST
ØST
SYD
NORD
KJELLER
1. ETASJE
2. ETASJE
TOMTERNES BYGGELAG • GNR. 157 - BNR. 5 • LILLE FREBERG
"HUS FOR HUSLØSE" - FIREMANNSBOLIG •
OSLO 15-12-1952
PLANER - SNITT - FASADER • M. 1:100 •
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 JAN 1953
9 MAI 1960
0 5 10 20 30 40 50 60









PLANER NY SITUASJON	A1.1	C

PLANER NY SITUASJON	A1.1	C

STAMHUSVN 31C

PLANER
NY SITUASJON

NAV

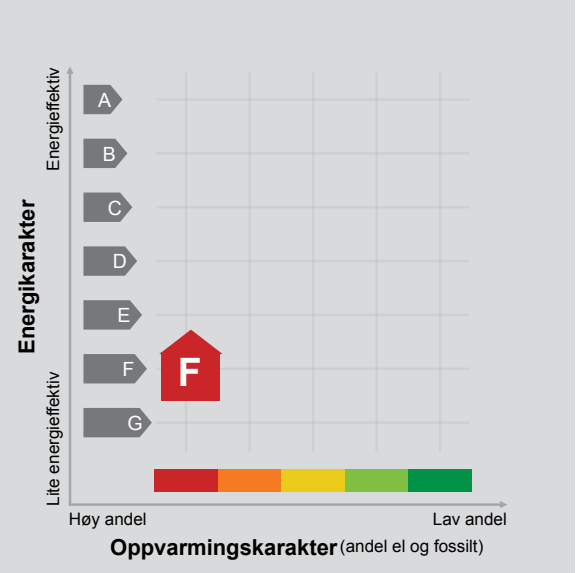
Hallingsgate x • 0170 Oslo
T: 55 20 16 50 • F: 55 20 18 45

RAMMESØKNAD

0513 A1.1 C

ENERGIATTEST

Adresse	Stamhusveien 31C
Postnummer	1181
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	151
Bruksnummer	145
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80356900
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143751
Dato	04.07.2025



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 13 567 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:

13 567 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 9: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 19: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

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:
Stamhusveien 31C, 1181 Oslo
Gnr. 151, Bnr. 145, Snr. 15, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251067

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
