PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

STASJONSVEIEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Stasjonsveien 11, 0774 OSLO

OSLO kommune

gnr. 33, bnr. 465, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2524 **Eiendomsverdi ref nr:** BZ9604

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl

Uavhengig Takstingeniør

wahl@g15.no

901 77 776

Norsk takst

Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl
Heyerdahls vei 9C
0777 OSLO

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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Grunnmur av betong.
Yttervegger av teglsten, utvendig pusset og malt
Yttertak i trekonstruksjon tekket med taksten, ikke besiktiget.
Etasjeskiller av trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra ukjent årstall og 2012.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra ukjent årstall.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
Vinduer med 1+1 lags i stue/kjøkken.
Lyd og brann klassifisert entredør.
Leiligheten har eldre ytterdør fra 1998 inn til et soverom.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv fra 2023 og eik heltre 1 stav parkettgulv fra byggeår- alt lagt i fiskebenmønster.
Veggflater: glatte malte flater, noe synlig teglsten.
Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 3,17 meter.
Downlights på bad og 2 soverom.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdør til stue fra byggeår ellers glatte dører fra ukjent årstall.

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmekabler i entre/gang og kott.
Varmefolie på kontor/soverom og begge soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2023.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.
Det er flislagt gulv fra 2024 med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 30 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Baderom med vegghengt wc, kompositt servant , dusj i hjørne med skyvedør
samt opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning med snekkerbygde fronter fra 2023, kompositt benkeplate, Bora kullfilter vifte i platetopp, underlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, fryser og kjøleskap.
Waterguard og komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på bad.
Det er besiktiget i rørskap.
Noe av innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe på kjøkken.
Stoppekran bak luke på et soverom.

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe på kjøkken.
Stoppekran bak luke på et soverom.
Det er avløpsrør av plast og støpejern av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er av eldre støpejern.
Avløp er ført i lukkede konstruksjoner og vanskelig å besiktige.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kott.
Waterguard montert.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Det er samsvarserklæring, datert 2023-08-08, arbeidene gjelder: Elektroinstallasjon for nytt kjøkken, lys og stikkontakt stue, lys og stikk gang, gulv varme i 2 soverom, garderobe, nye stikk i 2 soverom, ny innmat i sikringsskap. Varmekabel og stikk på bad.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

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

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

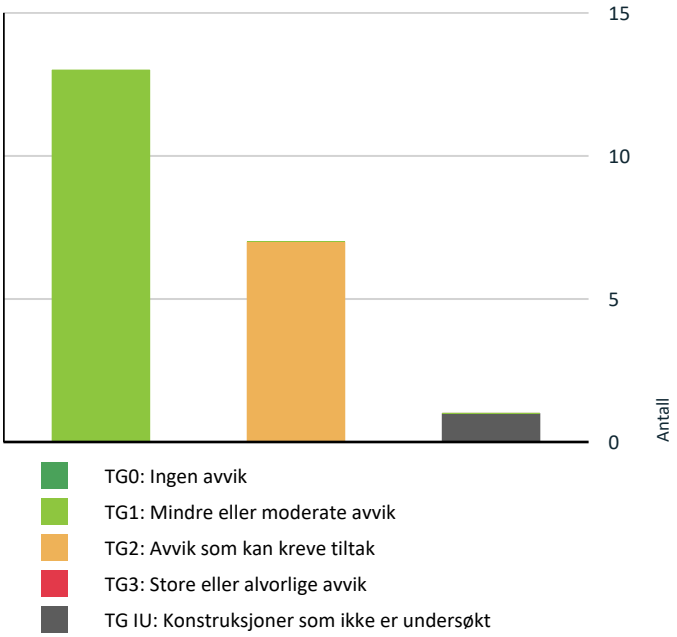
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Innvendig planløsninger avviker fra digitale tegninger som er tilgjengelig hos plan & bygningsetaten.

Det innerste rommet som i dag er innredet som soverom/garderobe er byggegodkjent som en trappegang og ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Senere ble dette seksjonert som en bod/tilleggsdel til seksjon 3 og felles bod for sameiet. Sameiet ble i november 2007 enige om at eier av seksjon 3 kunne kjøpe dette arealet som sitt boareal. Dette arealet er ikke blitt seksjonert inn i seksjon 3, men brukes og eies av seksjon 3 i dag. For å få dette arealet godkjent må det søkes til Plan & Bygg og reseksjoners. Ved en reseksjonering kan eierbrøken endres og felleskostnadene derav økes. Kjøper bærer risikoen selv for evt. godkjent reseksjonering og bruksendring hvis ønskelig.
Soverom ved bad har en størrelse og utforming som kan begrense tiltenkt funksjon. Arealet er omtalt i tilstandsrapporten etter dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1 etasje > Åpen kjøkkenløsning > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 1 Gå til side

Utvendig > Dører - 1 Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1 Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1920

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isolerglass fra ukjent årstall og 2012.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra ukjent årstall.
Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur, bruk av rom og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Uansett alder på vinduer så kan punktering forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer med 1+1 lags i stue/kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppussing eller utskifting av vinduene bør vurderes for å sikre tilstrekkelig tetthet mot karm.
Eldre vinduer kan medføre dårligere funksjon i lukkemekanismen, noe som øker risikoen for trekk, varmetap og redusert komfort.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd og brann klassifisert entredør.

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Leiligheten har eldre ytterdør fra 1998 inn til et soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Når dører blir eldre, kan lukkemekanismen fungere dårligere og tettelister miste elastisitet, noe som kan føre til at døren ikke lukker helt tett mot karm.
Dette kan medføre trekk og økt lydgjennomgang.
Oppussing eller utskifting av døren bør vurderes for å opprettholde god tetthetsfunksjon og unngå energitap og redusert bokomfort.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: eik 1 stav parkettgulv fra 2023 og eik heltre 1 stav parkettgulv fra byggeår- alt lagt i fiskebenmønster.
Veggflater: glatte malte flater, noe synlig teglsten.

Innvendig himling: malte flater.
Takhøyde i stue- 3,17 meter.
Downlights på bad og 2 soverom.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i leiligheten er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdør til stue fra byggeår ellers glatte dører fra ukjent årstall.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.
Varmekabler i entre/gang og kott.
Varmefolie på kontor/soverom og begge soverom.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon foreligger.
Baderom fra 2023.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling med downlights.

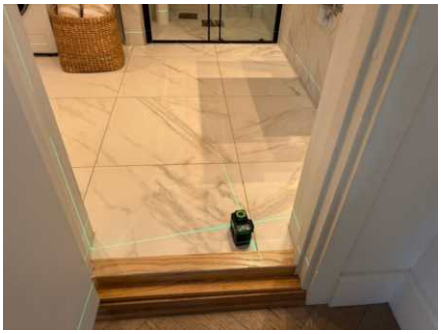
1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv fra 2024 med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 30 mm.

Tilstandsrapport



Fall til sluk målt med laser.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



PVC sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med vegghengt wc, kompositt servant , dusj i hjørne med skyvedør
samt opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kott.



Fuktsøk fra tilstøtende rom- ingen utslag.

KJØKKEN

1 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med snekkerbygde fronter fra 2023, kompositt benkeplate, Bora kullfilter vifte i platetopp, underlimt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, fryser og kjøleskap.
Waterguard og komfyrvakt montert.

1 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Ingen alvorlig konsekvens ved bruk kullfiltervifte. Ved å montere en ventilator vil damp/os bli trukket ut av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på bad.
Det er besiktiget i rørskap.
Noe av innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe på kjøkken.
Stoppekran bak luke på et soverom.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport



Rørskap plassert i kott.

TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe på kjøkken.
Stoppekran bak luke på et soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få en fagperson til å vurdere tilstanden på vannledningene og eventuelt planlegge utskiftning, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern av hva som lot seg inspisere.
Hovedsoil i gården er av eldre støpejern.
Avløp er ført i lukkede konstruksjoner og vanskelig å besiktige.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og påfølgende fuktskader.
Videre oppfølging og jevnlig kontroll anbefales for å redusere risikoen for uforutsette skader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kott.
Waterguard montert.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.
Det er samsvarserklæring, datert 2023-08-08, arbeidene gjelder: Elektroinstallasjon for nytt kjøkken, lys og stikkontakt stue, lys og stikk gang, gulv varme i 2 soverom, garderobe, nye stikk i 2 soverom, ny innmat i sikringsskap. Varmekabel og stikk på bad.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1920 Det ble foretatt ombygging/rehabilitering av leiligheten i 2023 og da ble det elektriske anlegget i all hovedsak lagt nytt.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Dette er kun en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.
Manglende radonmålinger og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet er trygt, og det kan være økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

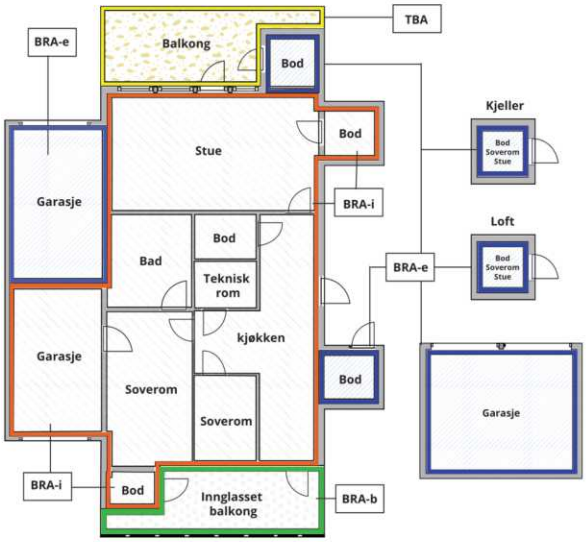
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	87			87	
1 etasje		2		2	
SUM	**87**	**2**			
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/gang, bad, soverom, soverom 2, kontor, åpen kjøkkenløsning, kott, stue, garderobe		
1 etasje		Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innvendig planløsninger avviker fra digitale tegninger som er tilgjengelig hos plan & bygningsetaten.

Det innerste rommet som i dag er innredet som soverom/garderobe er byggegodkjent som en trappegang og ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Senere ble dette seksjonert som en bod/tilleggsdel til seksjon 3 og felles bod for sameiet. Sameiet ble i november 2007 enige om at eier av seksjon 3 kunne kjøpe dette arealet som sitt boareal. Dette arealet er ikke blitt seksjonert inn i seksjon 3, men brukes og eies av seksjon 3 i dag. For å få dette arealet godkjent må det søkes til Plan & Bygg og reseksjoners. Ved en reseksjonering kan eierbrøken endres og felleskostnadene derav økes. Kjøper bærer risikoen selv for evt. godkjent reseksjonering og bruksendring hvis ønskelig.
Soverom ved bad har en størrelse og utforming som kan begrense tiltenkt funksjon. Arealet er omtalt i tilstandsrapporten etter dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten ble innvendig pusset opp i 2023.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Marte Morin ga opplysninger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	33	465		3	3016 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Stasjonsveien 11

Hjemmelshaver
Morin Marte

Eierandel
10 / 100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i flott herskapelig murvilla i veletablert boligområde på Slemdal/Tråkka.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.
1 biloppstillingsplass.

Boliggård fra 1920 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i første etasje med lys fra tre sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	15.04.2026	
3	16.04.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• 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/BZ9604

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 Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260093

Selger 1 navn
Marte Morin

Gateadresse
Stasjonsveien 11

Poststed	Postnr
OSLO	0774

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 5559094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260093

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Forrige eier hadde skrudd på varmekabler ved en feil for tidlig etter fuging av fliser ved nytt bad. Det ble noen ujevnheter i fug og dette ble utbedret og hele gulvet lagt på nytt. Dette var rett etter overtagelse og badet var helt nytt.

Arbeid utført av: A interiør AS og VVS kompaniet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: De måtte legge ny membran da de endret dette

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260093

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: 18260093

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260093

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

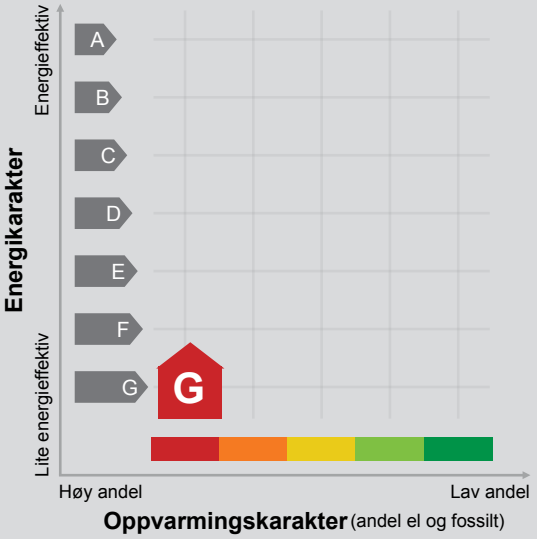
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Morin	41b1849942f3fbc4401afd c155857bd637c8a5f3	24.03.2026 09:21:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260093

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Stasjonsveien 11
Postnummer	0774
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	465
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80093535
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	78a0bcc0-53cd-48ef-9845-d45373708497
Dato	19.10.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av

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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stasjonsveien 11
Postnummer: 0774
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0102
Dato: 19.10.2023 20:43:43
Energimerkenummer: 78a0bcc0-53cd-48ef-9845-d45373708497

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 33
Bruksnummer: 465
Seksjonsnummer: 3
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80093535

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Sameiemøte 23.03.2026



Årsregnskap 2025

Årsregnskap 2025- Sameiet Stasjonsveien 11

Andel fellesutgifter/lån 1.1 - 31.12.2025

Fellesutg.	*Før endring* pr. mnd	*Etter endring* pr. mnd	Antal mnd før endring	pr. år	*Split per seksjon*	Eier 2025
Snr. 1	5 550	5 883	4	69 264	*30,4 %*	Benzon -> Johansson/Witt
Snr. 2	5 966	6 324	4	74 456	*32,6 %*	Mokkelbost
Snr. 3	3 385	3 588	4	42 244	*18,5 %*	Morin
Snr. 4	3 385	3 588	4	42 244	*18,5 %*	Ludvigsen / Sundelin
Totalt fellesutg.	**18 286**	**19 383**		**228 208**	***100,00 %***	
Ekstrainnbetaling større prosjekter				40 000		
Renter				0	Brøk	
Utbetaling forsikring				0	Brøk	
Betaling fra naboene (snømåking, grus)				9 675	Likt	
Totale krav til innbetaling				**277 883**		

- Over er årsregnskapet for 2025.
- Den viser de to satsene som var aktuelle for året.
- Den nye satsen ble aktuell og iverksatt til fra og med mai 2025.
- Totale fellesutgifter: **228 208,-**
- Totale krav til innbetaling: **277 883,-** (inkl. større prosjekter & betaling fra naboen)

Fordeling av utgifter 2025

Fordeling av utgifter 2025

	Benzon -> Johansson/Witt	*Mokkelbost*	*Morin*	*Ludvigsen / Sundelin*		
Seksjon	**Seksjon 1**	**Seksjon 2**	**Seksjon 3**	**Seksjon 4**	**Total**	
Brøk	32,5 %	35,6 %	15,9 %	15,9 %	100,0 %	*SANN*
Utgifter fordelt per brøk	66 708	73 240	32 765	32 765	205 478	*SANN*
Utgifter fordelt per enhet	13 873	13 873	13 873	13 873	55 493	*SANN*
Utgifter fordelt per boenhet	0	0	0	0	0	*SANN*
Utgifter dekket av enheten	0	4 340	0	0	4 340	*SANN*
- Totale utgifter	**80 581**	**91 453**	**46 638**	**46 638**	**265 311**	***SANN***
+ Kontantbalanse starten av året (per brøk)	**12 638**	**13 876**	**6 208**	**6 208**	**38 929**	***SANN***
+/- til gode/(utestående) 2024	(1 166)	(6 223)	3 695	3 695	(0)	
+ Innbetalinger 2025	83 366	95 355	43 710	44 928	267 359	*SANN*
+ Andre sameierinnbetalinger	0	0	0	0	0	
Justering (nullstilling ved mindre differanser etter salg)	0	0	0	0	0	
+ Andre innbetalinger	2 419	2 419	2 419	2 419	9 675	*SANN*
- Totale utgifter	(80 581)	(91 453)	(46 638)	(46 638)	(265 311)	
Kontantbalanse slutten av året	**16 676**	**13 973**	**9 393**	**10 610**	**50 652**	***TRUE***
Kontantbalanse slutten av året per brøk	16 444	18 054	8 077	8 077	50 652	
Tilgode/(utestående) 2025	**232**	**(4 081)**	**1 316**	**2 534**	**(0)**	
Av dette manglende / for høy innbetaling	*(50)*	*418*	*(1 218)*	*0*	*(849)*	
Andel av totale utgifter	30,4%	34,5%	17,6%	17,6%	100,0%	

- Utgifter for brøyting/måking av snø er fordelt likt på alle seksjonene.
- Alle andre utgifter er fordelt på brøk/prosent.
- Det er også dratt ut en sum for kostnader for strøm som ble brukt til lading av el-bil . Denne summen er dekket av seksjon 2 og kommer frem i en egen linje over.

Kostnadssammendrag 2025

Kostnadssammendrag 2025

	NOK	Andel av totale utgifer	Andel av normale utgifter
Kommunale avgifter / eiendomsskatt	110 755	*42 %*	*51 %*
Forsiking	44 343	*17 %*	*20 %*
Brøyting	49 555	*19 %*	*23 %*
Innkjøp	609	*0 %*	*0 %*
Strøm	8 630	*3 %*	*4 %*
Andre tjenester	2 971	*1 %*	*1 %*
Normale utgifter	**216 862**	***82 %***	***100 %***
Lån	0	*0 %*	*0 %*
Større prosjekter	48 449	*18 %*	
Totale utgifter inkludert større prosjekter	**265 311**	***100 %***	

Tilgodehavende / Utestående per enhet etter 2025

Fellesutg.	Tilgodehavende / utestående 31. desember 2025	Ekstraordinær innbetaling 2026	Totalt
Snr. 1	232	–	232
Snr. 2	(4 081)	–	(4 081)
Snr. 3	1 316	–	1 316
Snr. 4	2 534	–	2 534
Totalt	**(0)**	–	**(0)**

Her er en oversikt over de to satsene som ble brukt i 2025.
Det satsen var for de fire første måneden, og den justerte satsen ble brukt for de resterende 8 måneden.
Det gjorde at noen enheter sitter igjen med en sum som skal bli utbetal eller trukket fra neste innbetaling.
Seksjon 2 må betale inn summen som de har utstående for strøm (el-bil lading)

Kontantstrøm 2025

Kontantstrøm

Kontantbeholdning 31.12.2024	**38 929**	
Totale innbetalinger	277 034	
Totale utgifter inkludert større prosjekter	(265 311)	
Uforklart delta	0	
Kontantbeholdning 31.12.2025	**50 652**	*11 723*
Test	*50 652*	

Her er en oversikt over total kontantstrøm for 2025.
Fra 31.12.2024 til 31.12.2025.

Kontantstrøm 2025 - Månedsbalanser

Månedsbalanser

	Dato	BoP	CF	EoP	
	31.12.2024			38 929	
1	31.01.2025	38 929	(748)	38 181	
2	28.02.2025	38 181	12 091	50 271	
3	31.03.2025	50 271	(32 171)	18 101	*SANN*
4	30.04.2025	18 101	34 998	53 098	*SANN*
5	31.05.2025	53 098	(9 538)	43 560	*SANN*
6	30.06.2025	43 560	(611)	42 949	*SANN*
7	31.07.2025	42 949	18 398	61 348	*SANN*
8	31.08.2025	61 348	(8 427)	52 920	*SANN*
9	30.09.2025	52 920	7 757	60 677	*SANN*
10	31.10.2025	60 677	(28 225)	32 452	*SANN*
11	30.11.2025	32 452	28 081	60 533	*SANN*
12	31.12.2025	60 533	(9 881)	50 652	*SANN*



Nye satser for 2026

Fellesutg.

	Ny brøk 2026	Innbetalinger ex brøyting	Brøyting	Totalt
Snr. 1	30,28%	56 801	10 407	67 207
Snr. 2	25,12%	47 122	10 407	57 528
Snr. 3	13,87%	26 018	10 407	36 425
Snr. 4	13,87%	26 018	10 407	36 425
Snr. 5	16,86%	31 627	10 407	42 033
Totalt	**100,00%**	**187 586**	**52 033**	**239 618**
				SANN
	2025	228 208		
	Økning (%)	5,0%		
	2026	239 618		
	Brøyting fra 2026 budsjett	*52 033*		
	Innbetalinger ex brøyting	*187 586*		

- **Det er nå 5 enheter i sameiet og de nye brøkene er basert på kvadratmeter per enhet.**
- **De totale utgiftene for 2025 er lagt til grunn for budsjetteringen av kostnadene for 2026. Det er lagt inn en økning på 5%, som skal ta hensyn til inflasjon, LPS, og andre ukjente forhold.**
- **Ettersom brøyting/snømåking ikke er avregnet på brøk så den kostnaden dratt ut av totalen, og fordelt likt på alle enhetene.**

Månedlige satser 2026

Fellesutg. per måned	2026 (Jan-Des)
Snr. 1	5 601
Snr. 2	4 794
Snr. 3	3 035
Snr. 4	3 035
Snr. 5	3 503
Totalt	**19 968**

Dette er oversikten over de månedlige satsene for 2026.

Dersom sameiet kommer til en enighet om at alt skal fordeles på brøk i 2026, vil disse satsene bli justert.

Dette kan vises i sameiemøtet om det er ønskelig.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET STASJONSVEIEN 11

Vedtatt i sameiermøte den 6. mars 2021, i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Sameiet Stasjonsveien 11 (heretter sameiet) har org. nr. 916 367 724 og forretningskontor i Stasjonsveien 11. Sameiet består av 4 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 33 bnr. 465 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenheten som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt i sameiermøtet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameierbrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Disse er dokumentert i vedlegg 1 til vedtektene.

§ 3. RÅDERETT

Fysisk råderett

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Avgjørelser om drift, vedlikehold og fornyelse tas i fellesskap av de sameiere som har enerettsarealer.

Ytterligere bebyggelse av separate hus på tomten er ikke tillatt.

Øvrige fellesarealer, herunder felles adkomstvei, benyttes av sameierne i fellesskap. Samtlige seksjoner skal ha tilgang til sine tekniske installasjoner, herunder el-tavle, hovedvannkran og varmtvannsbeholder.

Husordensregler fastsettes med alminnelig flertall av sameiermøtet og sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Det er tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning, men styret skal informeres om eventuelle husdyr. Husdyret skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan herunder leies ut av seksjonseier. Leietaker skal få informasjon om gjeldende husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

I sameiets utendørs bod har seksjon 2 råderett over to boder, seksjon 3 har råderett over en bod og seksjon 4 har råderett over en bod. På sameiets øvre parkering med totalt tre parkeringsplasser har seksjon 1 råderett over en parkeringsplass og seksjon 2 råderett over to parkeringsplasser.

§ 4 FELLESUTGIFTER OG INNTEKTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet vedtektsfestes, med tilslutning fra de sameiere det gjelder, jf. eierseksjonslovens § 29. Unntatt er fellesutgifter til vedlikeholdsarbeider på fellesarealet ute, herunder snømåking, gressklipping, kosting og fjerning av grus, veiarbeider, innkjøp til hagearbeid, osv. Disse kostnadene skal fordeles likt mellom sameierne. Unntatt er også kostnader hvor særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, og hvor unntaket vedtas av sameiermøtet.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av sameiermøtet. Ved årsslutt kan styret beslutte å utligne eventuelle forskjeller mellom innbetalt akontobeløp og faktisk beløp for hver seksjon ved innbetaling fra eller utbetaling til den enkelte sameier. Den enkelte sameier kan også kreve at styret foretar en slik utligning.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier hefter innad i Sameiet for den andel av fellesutgiftene som faller på ham i henhold til vedtektene og lov om eierseksjoner.

Den enkelte sameier hefter utad for felles forpliktelser i forhold til sin sameierbrøk.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av egen seksjon med tilleggsdeler påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier, og dette inkluderer ytre vedlikehold av trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene. Individuelt vedlikehold og annet arbeid med elektriske installasjoner, våtrom/VVS og ildsteder skal utføres av autorisert håndverksbedrift med ansvarsrett i henhold til gjeldende regelverk. Dette for å sikre forsikringsdekning for bygningsmassen ved å oppfylle vilkårene for sameiets «forsikring for boligsammenslutning».

Sameiets styre skal kontrollere at vedlikehold av utvendige tilleggsarealer blir holdt på et forsvarlig nivå. Unnlater en eller flere seksjonseiere å foreta nødvendig vedlikehold, kan styret etter skriftlig varsel

sørge for å utføre vedlikeholdet, og fordele kostnadene på den sameier som har vedlikeholdsansvaret. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger (inkludert bod bak øvre parkering), utendørs fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar i henhold til lov om eierseksjoner.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Ved et slik vedtak vil det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ved erverv av en seksjon må ny eier meldes til styret for registrering.

Ved utleie skal den relevante seksjonseier til enhver tid holde styret informert om hvem som bor i seksjonen, inkludert antall personer og navn, telefonnummer og e-postadresse til leiers kontaktperson. Det skal også informeres om eventuelle husdyr.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en representant fra hver av de fire seksjonseierne. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder og økonomiansvarlig velges særskilt for 2 år av gangen.

Vervet som styreleder bør fortrinnsvis rullere mellom sameierne.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelser eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Styreleder eller et annet styremedlem kan forplikte sameiet og tegne for sameiet ved fullmakt fra samtlige sameiere.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Eventuell revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen sirkuleres etter møtets avslutning og godkjennes av de fremmøtte sameierne. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ved behov kan sameiermøtet avholdes digitalt som telefon- eller videokonferanse.

§ 12 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhand varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PA ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 14 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Plikt til å føre regnskapStyret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Mulighet til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig misligholde gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Beslutning som medfører endring av bruksrett til biloppstillingsplasser og enerettsareal, jf. § 3, betaling av utgifter for enerettsarealene, jf. § 4, samt bestemmelser om drift og vedlikehold av enerettsarealer, jf. § 5, kan ikke skje uten samtykke fra alle sameierne.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg, eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om dike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 23 TILTREDELSE

Alle sameierne skal tiltre disse vedtekter ved sin underskrift. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter, og sørge for hans underskrift på disse. Styre skal notere eierskifte av seksjonene etter mottak av signatur, og sameierne plikter å gi melding til styret om slikt eierskifte samt innhente signatur fra erververen.

Vedlegg:

1. Oversikt over sameierbrøk
2. Kartskisse over eiendommen

VEDLEGG 1 OVERSIKT OVER SAMEIERBRØK

Seksjonsnummer	**Seksjon 1**	**Seksjon 2**	**Seksjon 3**	**Seksjon 4**
Sameierbrøk	32,46%	35,64%	15,95%	15,95%

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Charlotte Gjefle
STASJONSVEIEN 11

Dato: 24.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529269
9081765

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 465

Vi viser til bestilling av 20260324 for STASJONSVEIEN 11.

GNR. 33 BNR. 465

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.04.1919.

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

3018 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

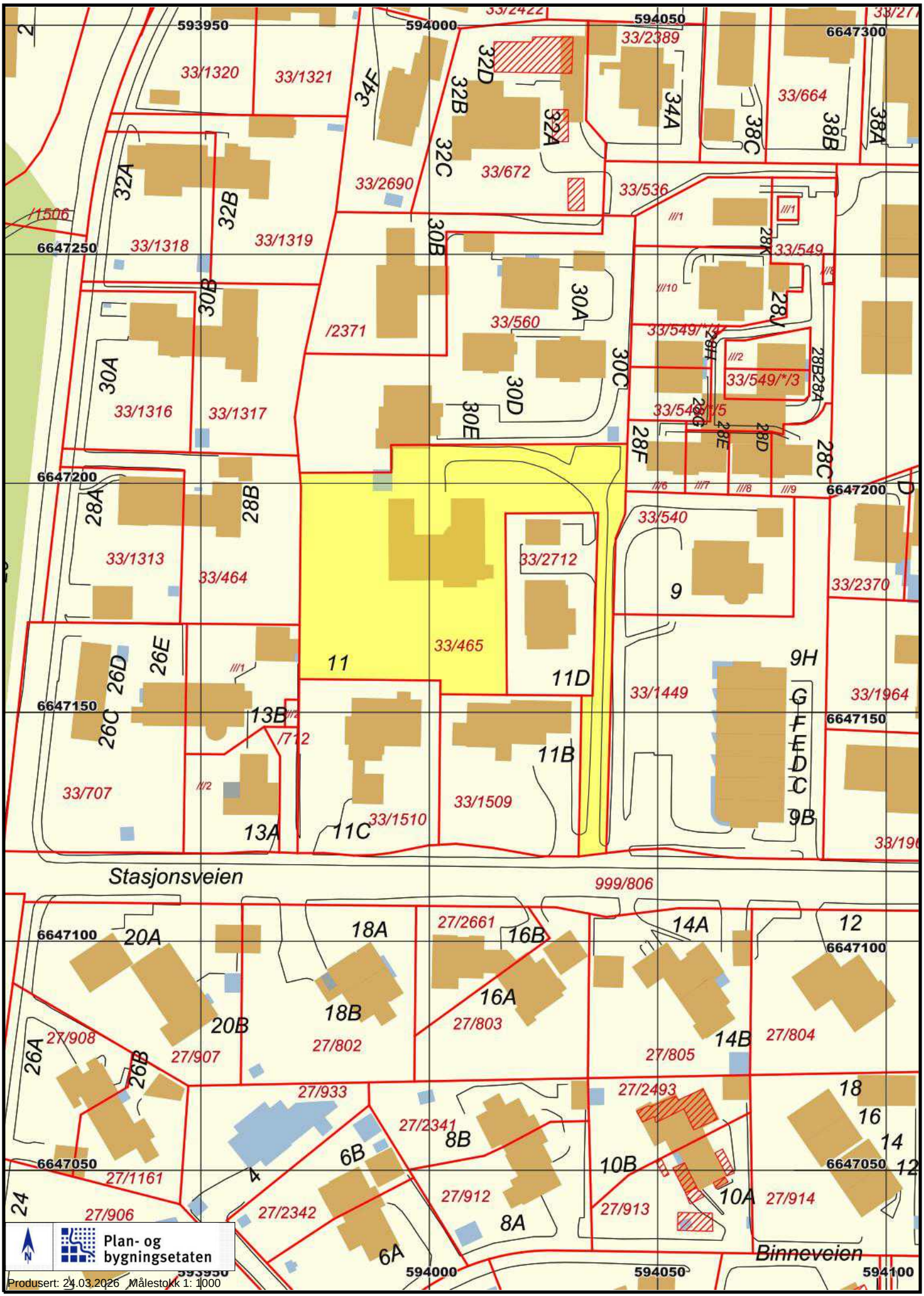
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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


593950
594000
594050
6647300
6647250
6647200
6647150
6647100
6647050
33/1320
33/1321
33/2422
33/2389
33/664
33/1318
33/1319
33/2690
33/672
33/536
33/549
33/1316
33/1317
33/2371
33/560
33/549/*/4
33/549/*/3
33/549/*/5
33/1313
33/464
33/540
33/2712
33/2370
33/465
33/1449
33/1964
33/707
33/1509
33/1510
33/712
33/1506
33/2661
33/803
33/802
33/907
33/908
33/933
33/2341
33/2493
33/805
33/804
33/1161
33/906
33/2342
33/912
33/913
33/914
999/806
Stasjonsveien
Binneveien
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 24.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

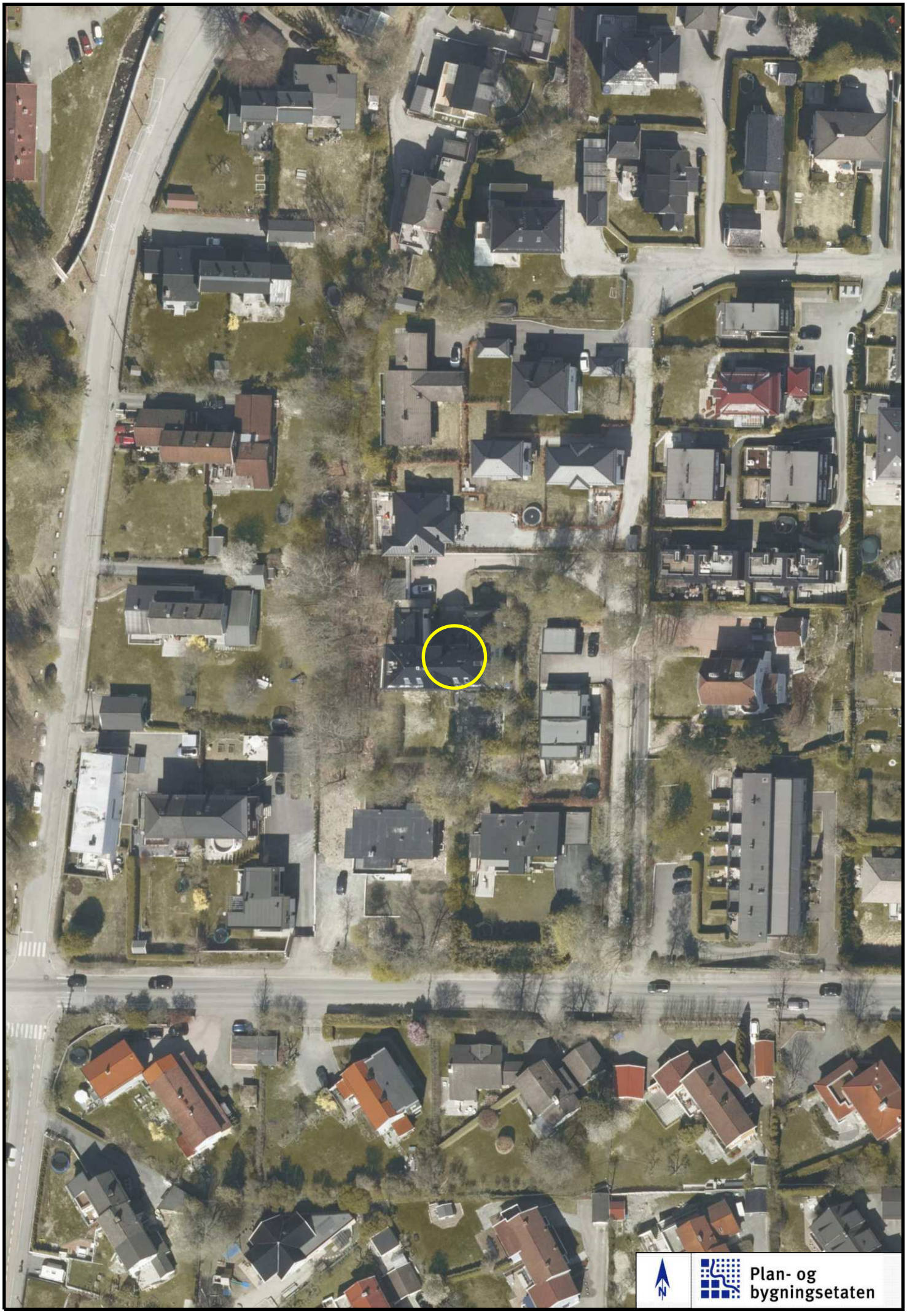
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

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



Stasjonsveien 11

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.03.2026

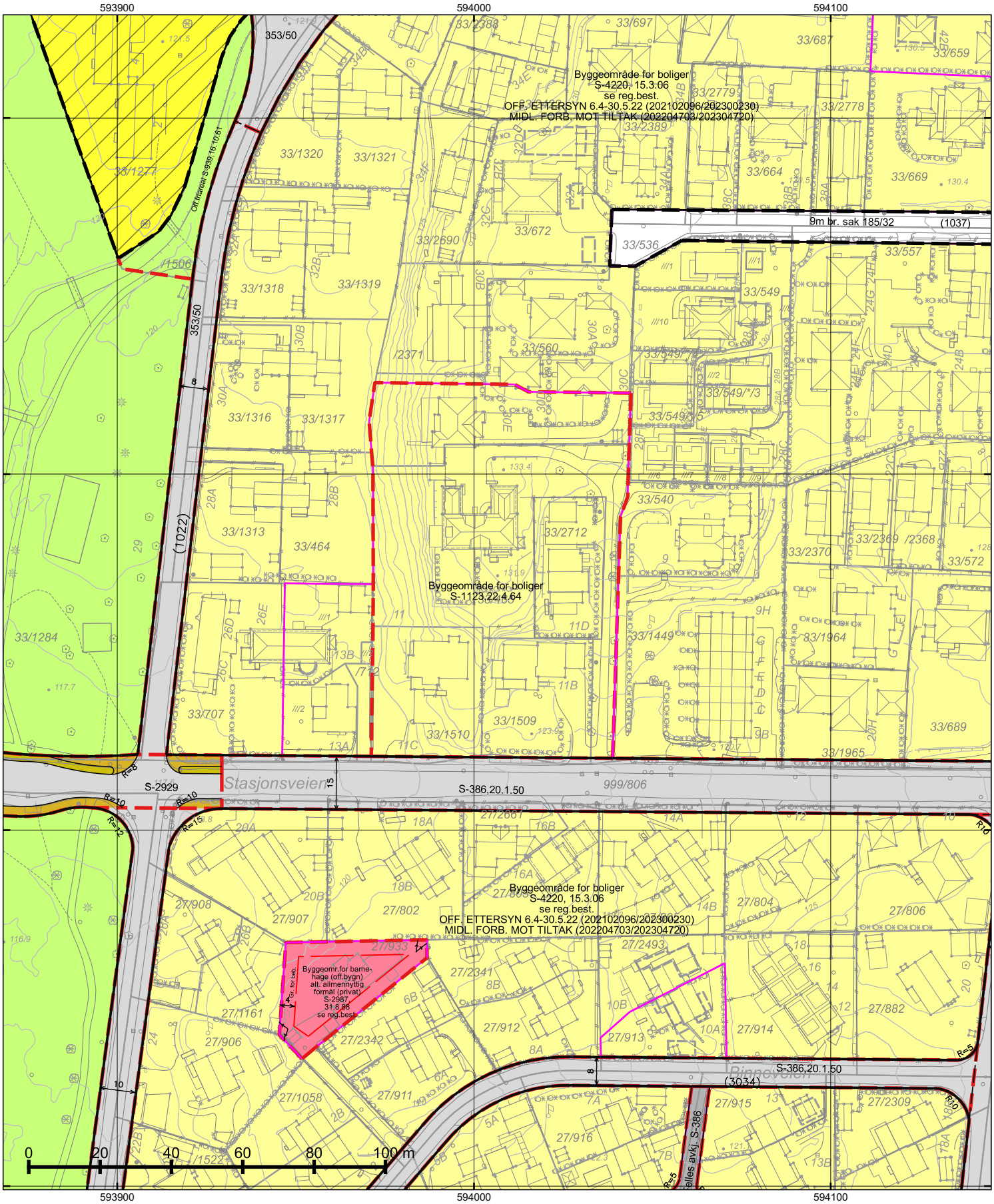
Oversiktskart

Adr.:	Stasjonsveien 11	Bydel :	VESTRE AKER
Gnr bnr :	33 / 465	Skolekrets (2020/2021):	Slemdal



Dato: 24.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155066/ 86529269

Adresse: Stasjonsveien 11

Gnr/Bnr: 33/465

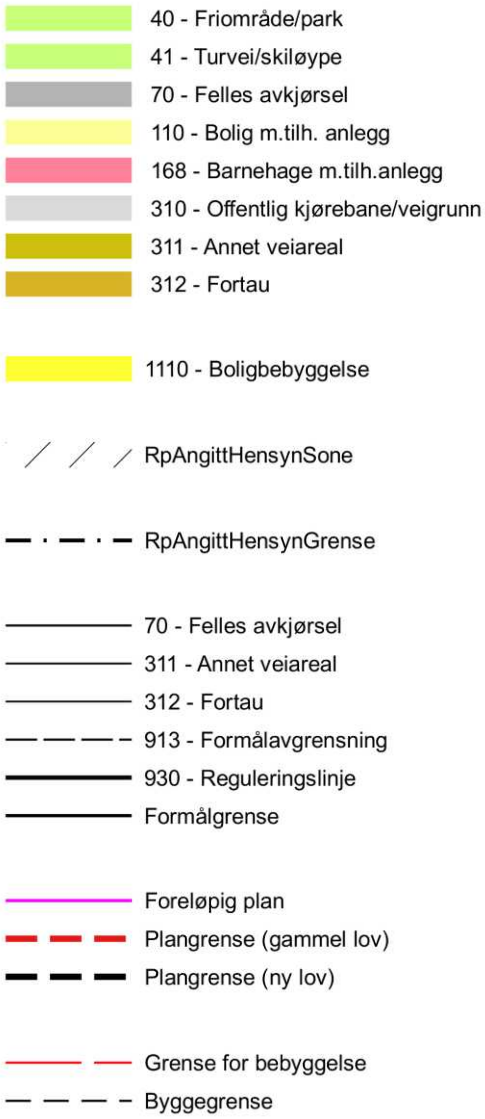
Deres ref.:

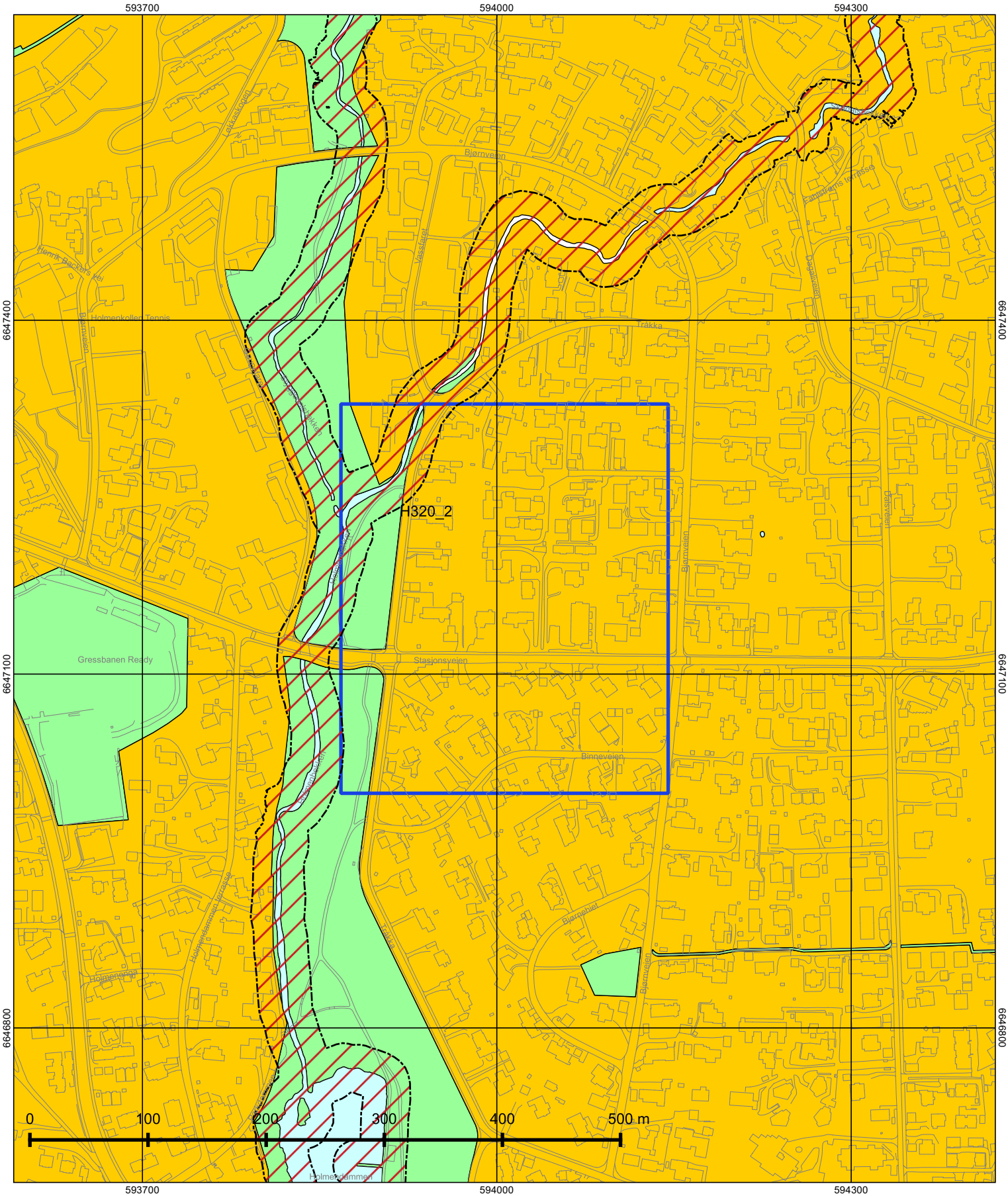
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155066/86529269
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1123

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.33 bnr.465, Stasjonsveien 11, Slemdal.

S-1123 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.04.1964

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196401377

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-386

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Østre Holmen, gnr.27 bnr.328,V.Aker.

Vedtaksdato: 20.01.1950

Vedtatt av: Forsynings og gjennreisningsdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 56948, V021253, V171178, V050949

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

Vedtekter i forbindelse med bebyggelsesplan for eiendommen gnr.27, bnr. 328 (tidligere gnr.33, bnr1.) Godkjent senest av Oslo reguleringsråd i møte 10/5.1949 (sak 248/49).

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus ikke over 2 etasjer, inneholdende maksimum 2 leiligheter og ut hus ikke over 1 etasje.

§ 2. Våningshusene og garasjene (uthus) legges i sådant forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvis forskriftsmessige avstander oppnås, kan mindre utbygg på våningshusene tillates foran byggeflukten, når de ikke gis større framspring enn 2,5 m og ikke oppføres i mer enn 1 etasje.

§ 2b. Beliggenheten av våningshusene på parsellene 90 - 94 bestemmes etter at trærne på arealet er innmålt og angitt på situasjonskart i M. 1:500. Treklyngene skal skånes i størst mulig utstrekning.

§ 3. Våningshusets størrelse kan være opptil 11% av tomtas netto areal. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Ens takform må gjennomføres. Takvinkel skal være 22 grader.

§ 4. På parseller hvor garasje kommer nærmere nabogrense enn 2,5 m skal de være ildfaste. Garasjens (uthusets) størrelse må ikke overstige 25m2. Garasjen kan plasseres i våningshusets kjeller. I så fall bortfaller retten til frittstående garasje.

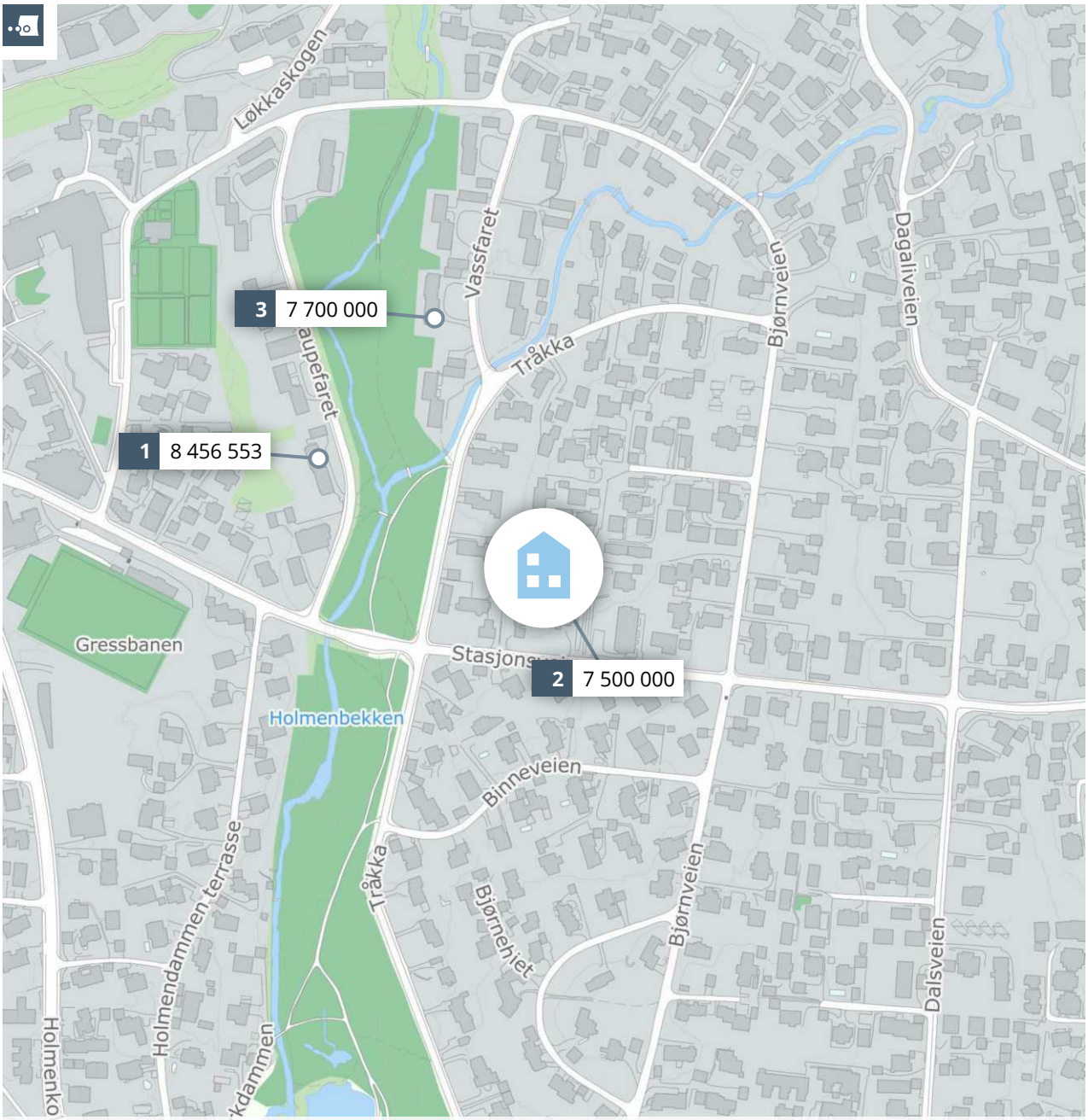
§ 5. Mot regulert vei må oppsettes tregjerder. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge.

§ 6. Hus- og gjerdefargen må godkjennes av bygningsvesenet.

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

§ 8. Unntak fra disse vedtekters punkt 1,-2,3,4 og 5 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.



Meglers verdivurdering

STASJONSVEIEN 11

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Solli & Partnere AS den 15.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stasjonsveien 11, 0774 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1920

GNR 33 BNR 465 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SVENSTUA

Verdivurdert til

8 000 000

-	8 000 000	93 023
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	87 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1920

Fellesutgifter	2 708
Formue	0
Soverom	2
Etasje	1
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gaupefaret 8				08.05.2025	7 990 000	**8 400 000**	56 553	8 456 553	**103 129**
	82 m²	1958	2. etg	3 sov						
2	Stasjonsveien 11				04.09.2024	7 500 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**87 209**
	86 m²	1920	1. etg	3 sov						
3	Vassfaret 6				27.05.2025	7 700 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**92 771**
	83 m²	1953	3. etg	3 sov						

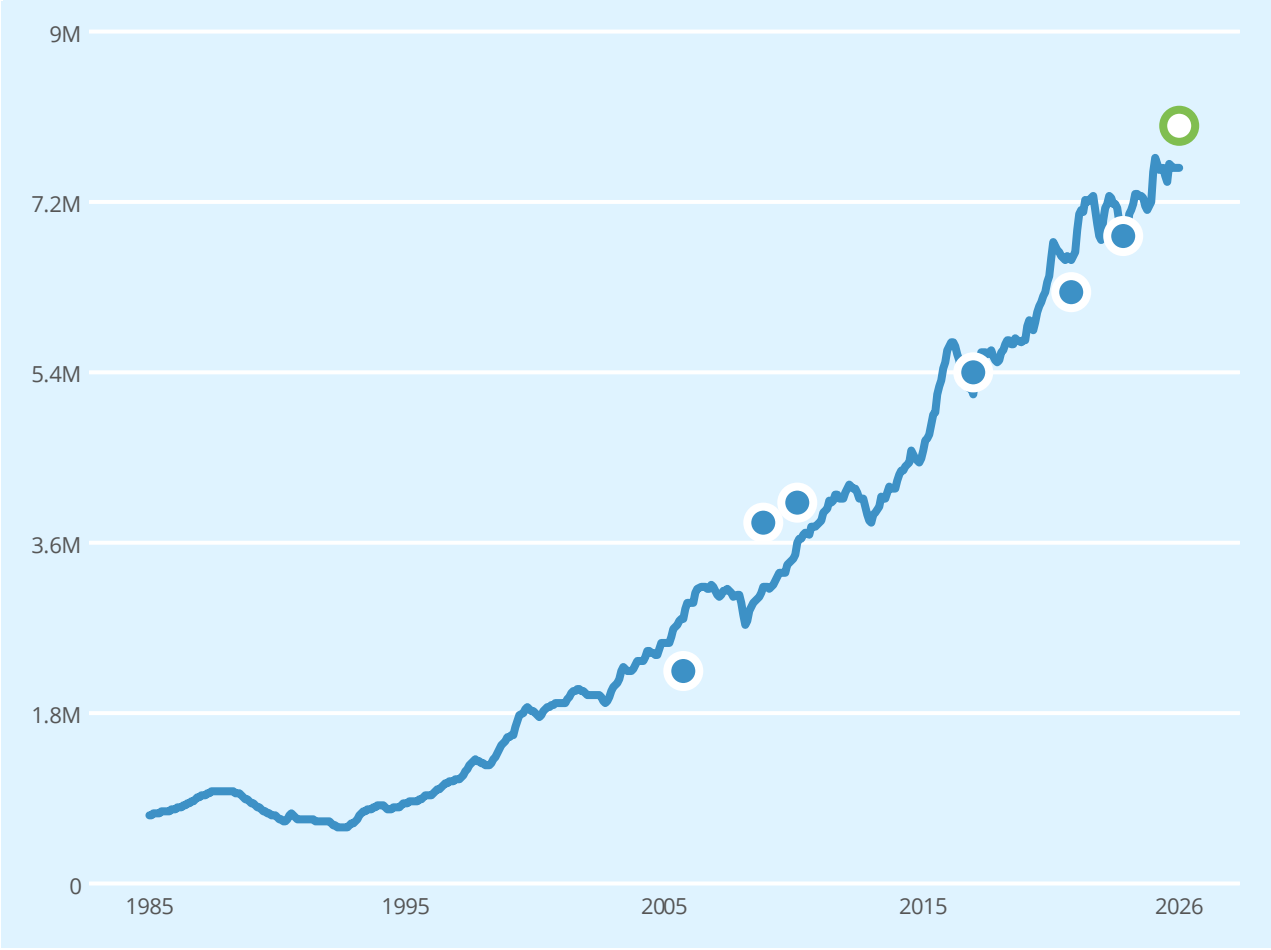
Slemdal/Sirilund - Nyoppusset leilighet med god standard i historisk villa | Nytt bad og kjøkken 2023 | Biloppstillingsplass - Barnevennlig området nær skoler, barnehager, idrettsanlegg og Nordmarka

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.10.2023	14.11.2023	01.12.2023	7 200 000	6 850 000	0	6 850 000	
28.08.2021	15.10.2021	08.11.2021	6 500 000	6 250 000	0	6 250 000	
04.11.2017	22.12.2017	02.02.2018	5 700 000	5 400 000	0	5 400 000	
07.05.2012		07.05.2012	-	1 497 500	-	1 497 500	2
10.01.2011	18.01.2011	18.03.2011	3 890 000	3 975 000	44 256	4 019 256	
18.05.2009		07.09.2009	3 850 000	3 760 000	50 000	3 810 000	
12.07.2006		12.07.2006	-	2 250 000	-	2 250 000	

+1 omsetninger

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SVENSTUA grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

18.7M
18.2M
17 535 000 Prisantydning i snitt
17.2M
16.7M
16.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
125
dager

Leiligheter solgt i SVENSTUA grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

7.5M
7.4M
7.3M
7 235 000 Prisantydning i snitt
7 152 000 Salgspris i snitt
7.0M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

99 834 SVENSTUA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

93 023 Stasjonsveien 11 Totalpris 8 000 000

91 928 Vestre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 33 Bnr.: 465 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):

Gateadresse:	Stasjonsveien 11
Gatenr:	16952
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0774 OSLO
Bydel:	7 VESTRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:15.04.2026 kl. 14.11

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

2023/1345124-1/200	HJEMMEL TIL
01.12.2023 10:45	EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK
	Omsetningstype: Fritt salg
	MORIN MARTE
	F.NR:

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/332391-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

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.

1980/16-2/105 02.01.1980	ERKLÆRING/AVTALE PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 3,000 MED PRIORITET ETTER NOK 300.000
2026/96529-1/200 27.01.2026 10:39	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS ORG.NR: 971 227 222 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/332391-1/200 24.03.2026 13:31	PANTEDOKUMENT Beløp: Panthaver: SOLLI & PARTNERE AS ORG.NR: 888 622 152 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/332391-2/200 24.03.2026 13:31	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: SOLLI & PARTNERE AS ORG.NR: 888 622 152 ELEKTRONISK INNSENDT

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:

1926/900790-1/105 04.06.1926	BEST. OM ADKOMSTRETT GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465

1926/900791-1/105 22.10.1926 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465

1927/901118-1/105 25.11.1927 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
Bestemmelse om septiktank m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465

1927/901119-1/105 25.11.1927 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om septiktank m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465

1928/901175-1/105 28.09.1928 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465

1935/909539-1/105 03.05.1935 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 540
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 549

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
1935/909540-1/105 03.05.1935	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 540 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
1935/909541-1/105 03.05.1935	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 540 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
1937/6940-1/105 24.06.1937	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
1938/10597-1/105 10.09.1938	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
1964/13972-1/105 22.10.1964	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
1965/13496-1/105 01.10.1965	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Byggeforbud på nærmere angitt avstand Kan ikke slettes uten samtykke fra EIERENE AV BNR 560, 549 550 OG 572 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
1966/6655-1/105 18.05.1966	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse ANG KJELLER Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
1967/14147-1/105 17.10.1967	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 1511 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
1974/24639-1/105 11.12.1974	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ANG GESIMS

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
1980/16-6/105 02.01.1980	ERKLÆRING/AVTALE TIL D.SEKSJON TILHØRER 3/100 AV GRUNNEN SAMT BRUKSRETT TIL BOD OG LEILIGHET M.V.
1980/17-1/105 02.01.1980	BEST. OM ADKOMSTRETT Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om garasje/parkering Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1988/78297-1/105 14.11.1988	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
1989/31874-1/105 25.05.1989	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 2712 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 33 BNR: 465
2003/77647-3/105 21.11.2003	ERKLÆRING/AVTALE Denne seksjon har tilleggsdel - areal. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/755659-1/200 09.09.2013	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Bestemmelse om vann og kloakkledning Bestemmelse om vedlikehold Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2014/510895-1/200 23.06.2014	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Bestemmelse om adkomstrett Rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lav- og høyspenningskabelanlegg Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

GRUNNDATA

1973/14444-2/105 08.08.1973	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 14/100 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER
2003/77647-2/105 21.11.2003	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL Endring av Formål/sameiebrøk: SNR: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 10/100 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
2025/917511-1/200 07.08.2025 21:00	RESEKSJONERING SNR: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 10/100 VEDERLAG: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Deling av seksjon

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Skatteetaten

Dato
24.03.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

CHARLOTTE ELISABETH STEAD GJEFLE
Breivikveien 2A H0101
1394 NESBRU

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 33 Bnr 465 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Stasjonsveien 11, 0774 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 835 201
Som sekundærbolig:	kr 7 340 803

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 24.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 24.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/465 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Stasjonsveien 11 0774 OSLO
Fakturamottaker:	Sameiet Stasjonsveien 11 Stasjonsveien 11 0774 OSLO
Eiernavn:	Stasjonsveien 11 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 111 628,37
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 111 628,37

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2023	1	**0,00**	**−1 570,96**	26030001011022024	11934040	05.03.2026	25.03.2026
2026	2024	1	**0,00**	**−1 841,22**	26030002011022022	11934041	05.03.2026	25.03.2026
2026	2025	1	**0,00**	**−1 962,17**	26030003011022020	11934042	05.03.2026	25.03.2026
2026	2026	1	**27 781,80**	**0,00**	26030000011022026	11933807	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**22 407,45**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	948,00
Renovasjonsgebyr	36 584,81
Vann- og avløpsgebyr	74 095,56
Totale avgifter	**111 628,37**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 24.03.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-33/465/0/3 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Stasjonsveien 11 0774 OSLO
Fakturamottaker:	Morin Marte Stasjonsveien 11 0774 OSLO
Eiernavn:	Morin Marte

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 405,00
Totalt	NOK 405,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	**101,25**	**0,00**	26030000122080053	11865436	05.03.2026	25.03.2026
Totalt å betale			**101,25**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	405,00
Totale avgifter	**405,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til		
Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, ~~Trondheimsveien 5,~~ ~~0560~~ OSLO		☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner x Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	33	465		1 – 4

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
141072 35303	Tor Erik Hermansen	1	1/1
160559 34650	Karin Goller	2	1/1
140320 30638	Ellen Opsahl	3	1/1
290750 33271	Wenche Hultberg	4	1/1

TINGLYST DAGBOKNR.: 77647 27 NOV 2003 OSLO SKIFTERETT OG SYKRIVERAMBETET

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	37	G	11				21				31			
2	B	42	BG	12				22				32			
3	B	10	BG	13				23							
4	B	11	G	14				24							
5				15				25							
6				16				26							
7				17				27							
8				18				28							
9				19				29							
10				20				30							
SUM BRØK	100			SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

Doknr: 77647 Tinglyst: 21.11.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SUM BRØK (TELLERE) 100 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

Kan tinglyses
for Advokat Torbjørn Eikås

4. Supplerende tekst [7]

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

Tidligere fellesarealer i kjeller gjøres til en del av seksjon 1 og seksjon 4. Loftet legges som en del av seksjon 2.

Utomhus gjøres mesteparten av hagen til tilleggsdel til seksjon 1. ~~Dette gjelder ikke tilleggsdel til seksjon 3 og 4 og heller ikke fellesarealer. Videre legges biloppstillingsplassene til seksjonene.~~

SEKSJONENE 2, 3 OG 4 FÅR OGSÅ TILLEGGSDELER I TOMT, I FØLGE NY SITUASJONSPLAN.
EIERBRØKER FOR ALLE SEKSJONER ENDRES NOE. SUM BRØK FORBLIR UENDRET.

Rettet/justert etter avtale m. rekvirenter. 11.11.03. SVE Bellsvik PBE

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Wenche Hultberg Karin Goller Ellen Opsahl

© Eftertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	x	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	x	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	x	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	x	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	x	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	x	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	x	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	x	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	x	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

Kan tinglyses
Advokat Torbjørn Ek AS

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [a)]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [c)]
Oslo 30/5-03		TERJE HERMANSEN	
Oslo 4/6-03		WENCHE HULTBERG	
Oslo 17/6-03		KARIN GOLLER	
Oslo 31/6-03		ELLEN OPSAHL	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at samelemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
1/7-03	Wenche Hultberg	WENCHE HULTBERG
	Se pkt. 7, hvor alle 4 underskriver.	

Pkt. 7 skal alltid avtale m. rekvirant tel. 11.11.03 v/s Balsvik PBE

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
33	465		1, 2, 3, 4	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
12/11-03		Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

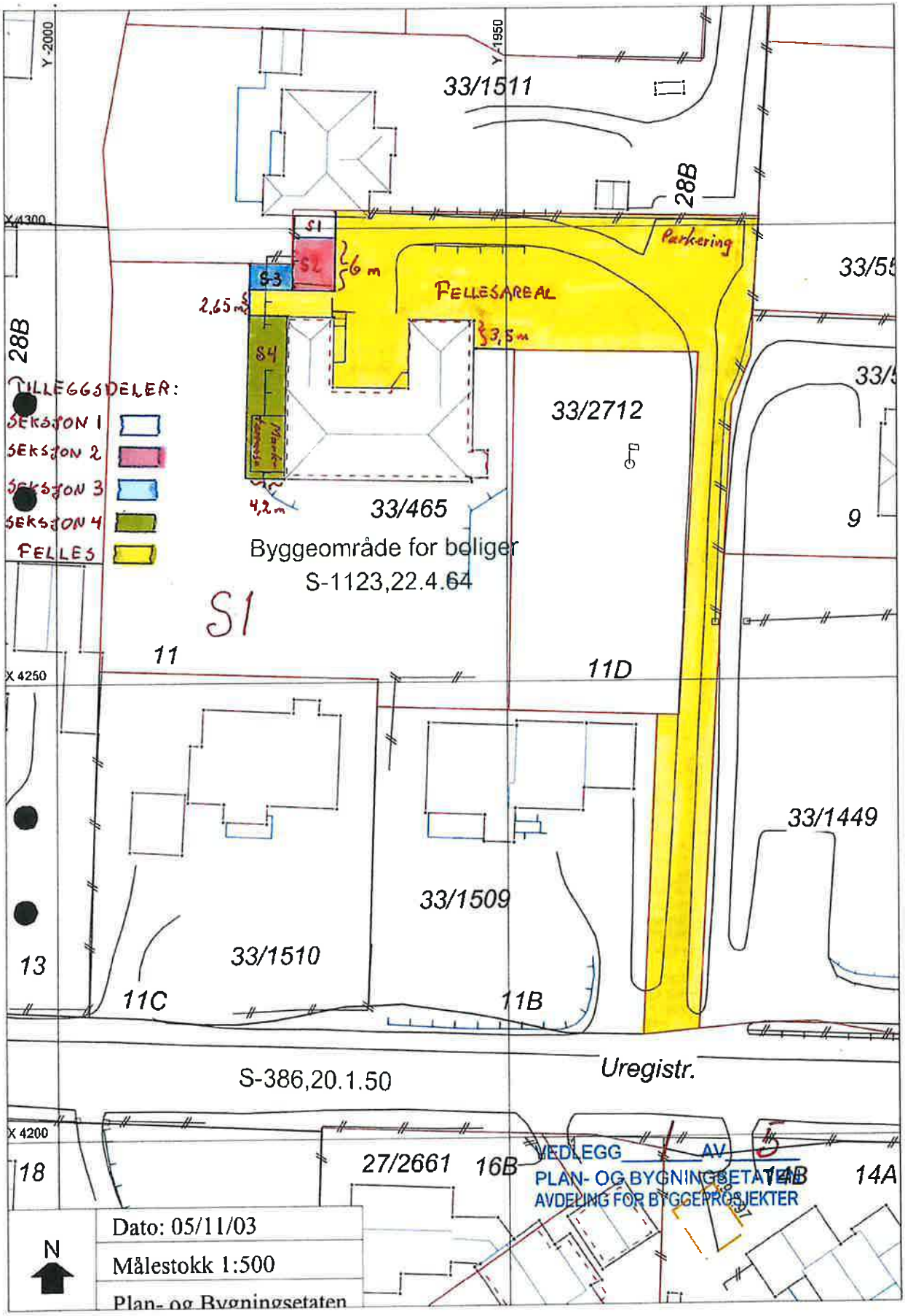
Kan tinglyses
pr. fullmakt Tarbjørn Ek AS

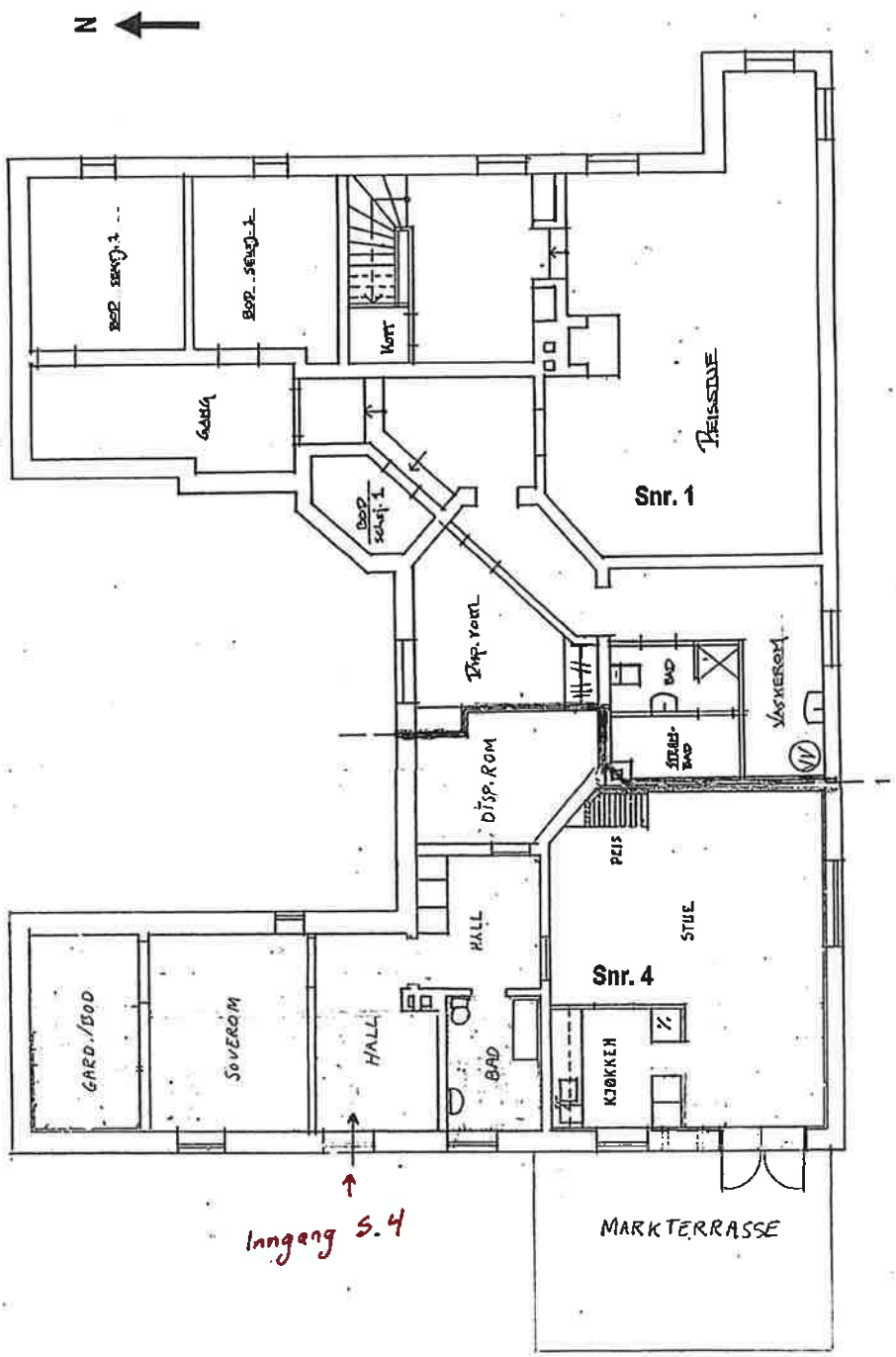
Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da samlebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samlemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Wenche Hultberg Karin Gl... Tarjei Gjessing

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

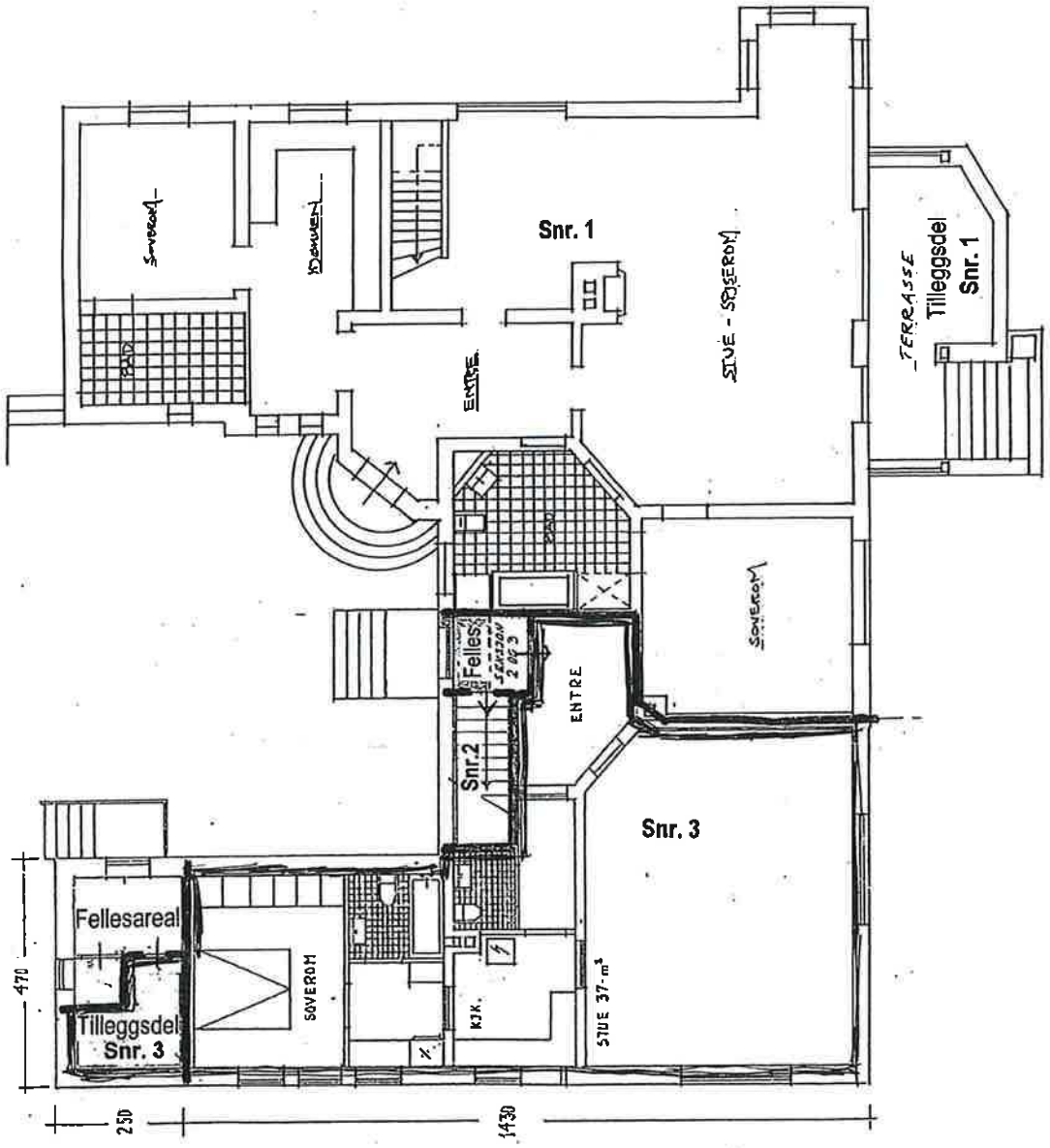

Y -2000
Y -1950
X 4300
X 4250
X 4200
33/1511
28B
S1
S2
S3
S4
6 m
2,65 m
3,5 m
4,2 m
Parkering
FELLESAREAL
33/2712
33/465
Byggeområde for boliger
S-1123,22.4.64
S1
TILLEGGSDELER:
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SEKSJON 3
SEKSJON 4
FELLES
11
11D
33/1449
33/1509
33/1510
13
11C
11B
S-386,20.1.50
Uregistr.
18
27/2661
16B
14B
14A
9
VEDLEGG 5 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
N
Dato: 05/11/03
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten



TEH
W.H
U.
E D

VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring, side 3
Gnr. 33 bnr. 465, Stasjonsveien 11, 0774 Oslo
Plan underetg. Målestokk ca. 1 : 125
Ajourført dato: 3.12.02 Sign.: Band



WH
Uo
EO

VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

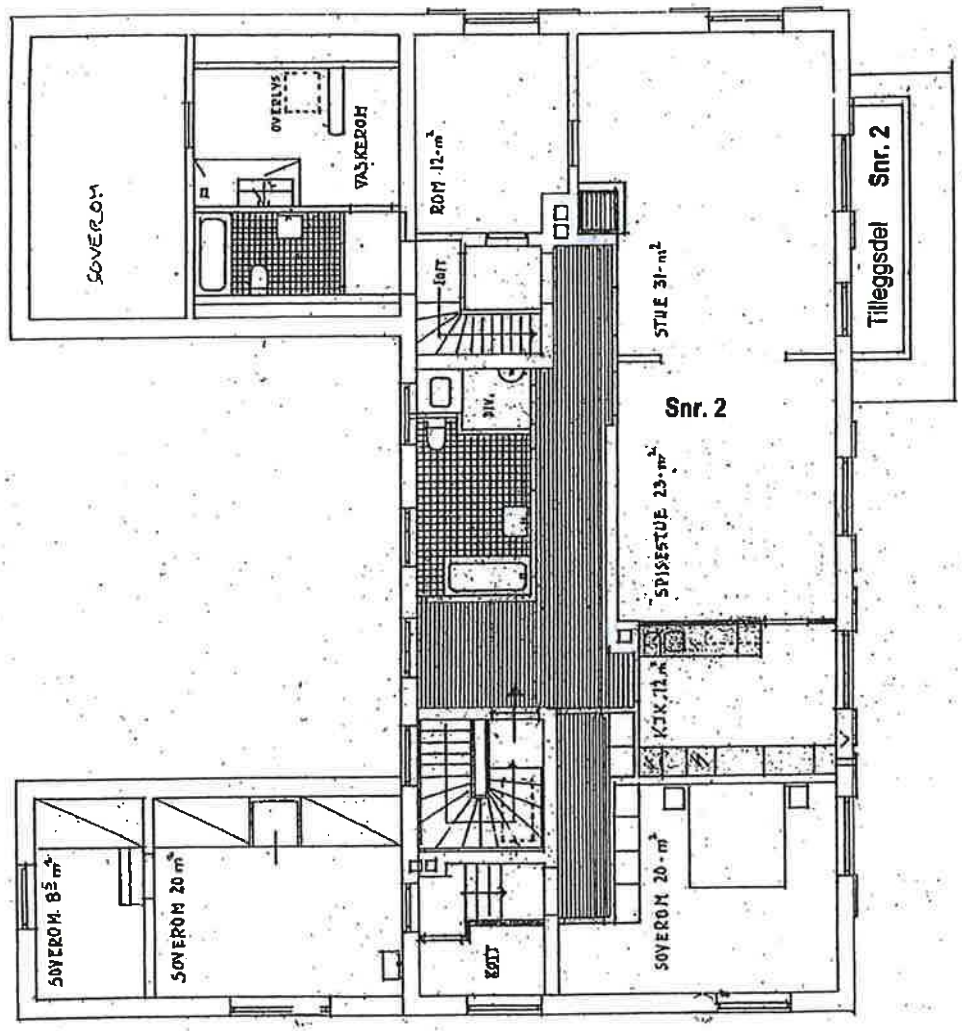
Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring, side 4

Gnr. 33 bnr. 465, Stasjonsveien 11, 0774 Oslo

Plan 1. etasje Målestokk ca. 1 : 125

Ajourført dato: 15.04.03 Sign.: B. Sand

N



W.H
LL
E O

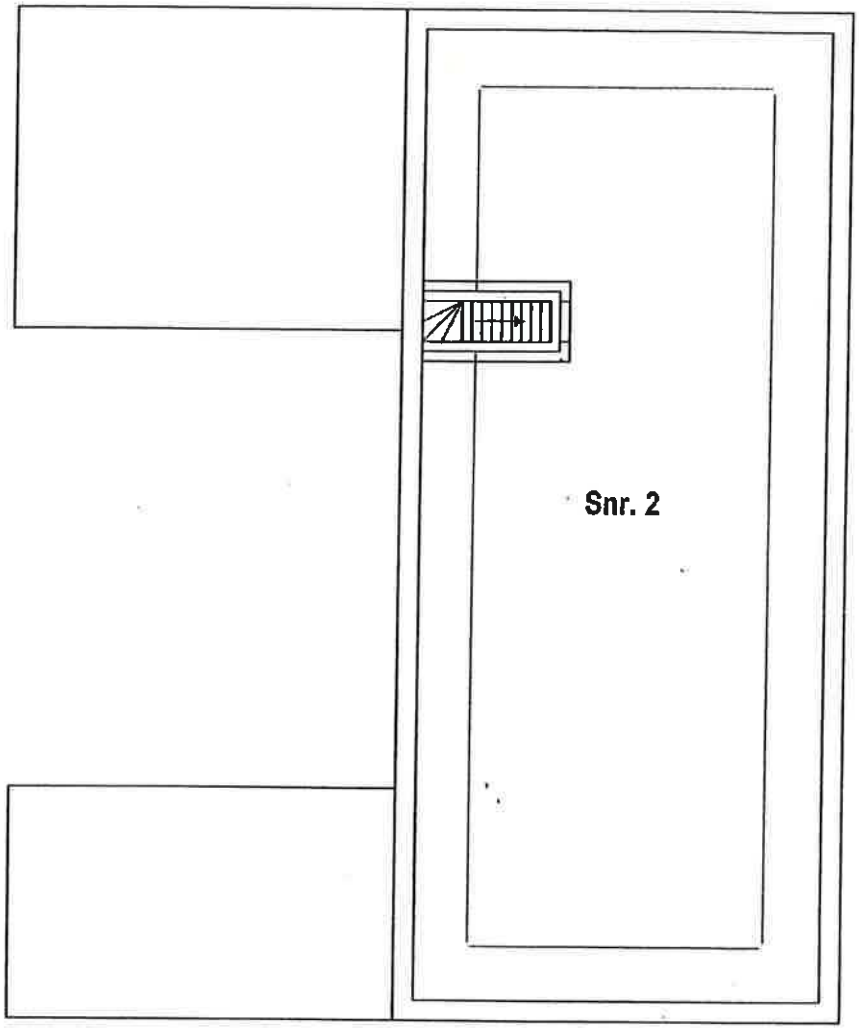
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring, side 5

Gnr. 33 bnr. 465, Stasjonsveien 11, 0774 Oslo

Plan 2. etasje Målestokk ca. 1 : 125

Ajourført dato: 15.04.03 Sign.: T. Sand



TH
W.H
LV
EB

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Vedlegg til reseksjoneringsbegjæring, side 6

Gnr. 33 bnr. 465, Stasjonsveien 11, 0774 Oslo

Plan loft Målestokk ca. 1 : 125

Ajourført dato: 15.04.03 Sign.: B. Sand

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/17/105
Uthentet 2023-10-12 10:44

17

0 2 JAN. 1980

E R K L Æ R I N G

Undertegnede sameiere i eiendommen Stasjonsveien 11, g.nr 33 b.nr. 465 i Oslo, erklærer herved at vi i tilslutning til bestemmelsene i begjæring om oppdeling av eiendommen i eierseksjoner tinglyst 8.8.1973, er enige om følgende:

1. Seksjonseierne har felles bruksrett til adkomstvei fra Stasjonsveien.
2. Seksjonene kan kun benyttes til beboelse og eventuelt hjemmekontor i forbindelse hermed.
3. Seksjon nr. 3 og 4 har hver bruksrett til en biloppstillingsplass innenfor eiendommen.
   Seksjon nr. 2 har bruksrett til en biloppstillingsplass og plass for en gjestebil på gårdsplassen.
4. Ytterligere bebyggelse av tomten kan ikke finne sted.
5. Seksjon nr. 1, 2 og 3 har bruksrett til bygningens hovedloft.
6. Hver seksjonseier kan fritt leie ut og/eller selge sin andel.
7. Tidligere inngåtte avtaler står ved makt i den utstrekning ikke ovenstående bestemmelser har gjort endring.

Oslo, den 5. juni 1979.

Som eier av seksjon nr. 1 og 4 .....

" " " " " 2 .....

" " " " " 3 .....

Riktig kopi bekreftes:

Advokat

Stasjonsveien 11

Nabolaget Svendstuen/Slemdal vestre - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	10 min 0.7 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	19 min 1.4 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	23 min 1.8 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	23 min 1.9 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Holmenhavna Linje 46	4 min 0.3 km
Slemdal Linje 1	10 min 0.8 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	4 min 2.2 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	9 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 10.1 km

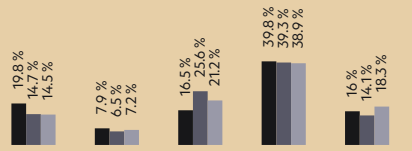
BARNEHAGER

Villa Utsikten Frilufts- og idretts... 27 barn	6 min 0.6 km
Holmen Kanvas-barnehage (1-5 år) 44 barn	12 min 1 km
Davinas (1-5 år) 48 barn	13 min 1 km

DAGLIGVARE

Joker Holmenhavna	5 min
Kiwi Slemdal	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Svendstuen/Slemdal vestre	880	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Gressbanen	8 min
Slemdal skole	9 min
Heming Treningssenter	16 min
SATS Njårdhallen	20 min

«Nær marka og nær T-bane.Stille strøk»

— Sitat fra en lokalkjent

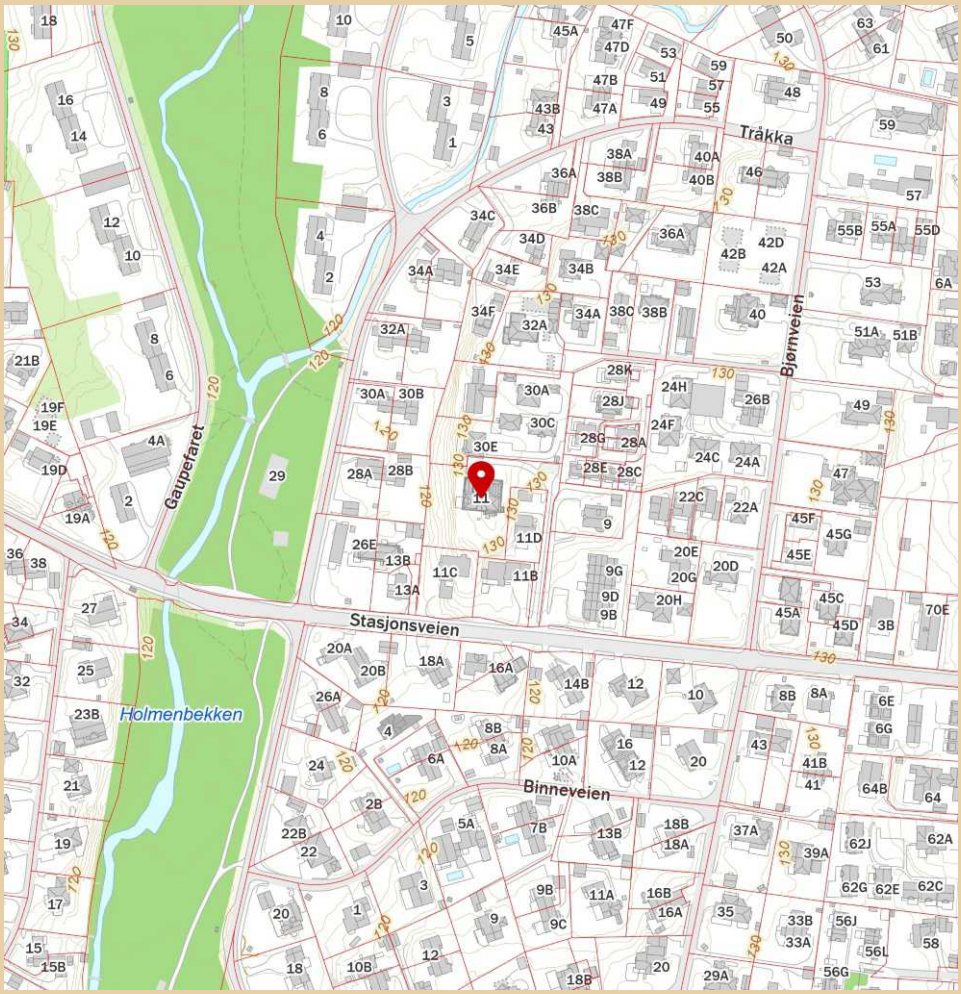
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



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

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:
Stasjonsveien 11, 0774 Oslo
Gnr. 33, Bnr. 465, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
18260093

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Axel Kolle

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 928 07 332

E-post: axel.kolle@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.
