

Stallerudveien 1B



Velkommen til

Stallerudveien 1B



Salgsoppgaven produsert 10. april 2025

Bogerud

Sjelden anledning! Stor enebolig på 325 kvm med solrik tomt - Hybel - Dobbelgarasje

Prisantydning	14 500 000,-
Omkostninger	363 850,-
Totalpris	14 863 850,-
BRA-i	325 kvm
Totalt BRA	365 kvm
Soverom	5
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1979
Megler	Bjørn Johan Grini
Telefon	413 98 533
E-post	b.grini@nordvikbolig.no
Megler 2	Oskar Johansson
Telefon	930 63 069
E-post	o.johansson@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Stallerudveien 1B!

- Meget sjelden anledning på Bogerud. Frittstående enebolig på hele 325 kvm + dobbelgarasje. Samme eier siden den ble bygget, og dermed første gang eiendommen er på markedet. Boligen holder eldre standard, da det meste stammer fra byggeår så det er naturligvis moderniseringsbehov. Dog er den originale planløsningen svært god, og de fleste rom kan pusses opp slik dem står. Se gjerne vedlagte plantegninger for moderate forslag til endring inkl. etablering av hybel 2.

Høydepunkter:
- Enebolig på egen tomt
- Dobbelgarasje
- Hybel klar for utleie
- Mulig å etablere enda en hybel for svært gode leieinntekter
- Solrike uteplasser
- Rett ved marka
- Kort vei til t-bane

- Ta kontakt med megler på tlf. 41 39 85 33 for evt. privatvisning.

Arealer og innhold

BRA-i:	325 kvm
BRA-e:	40 kvm
Totalt BRA:	365 kvm
TBA:	80 kvm

Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 167 kvm. Vindfang, entré, hobbyrom, bod, kjølerom, matbod, 2 bad, vaskerom, badstue, stue/kjøkken og 2 soverom.
Total BRA: 167 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 158 kvm. Vindfang, entré, gang, arbeidsrom, 2 bad, wc, kjøkken, stue, spisestue og 3 soverom.
Total BRA: 158 kvm.
TBA: 80 kvm. Opparbeidet terrasser.

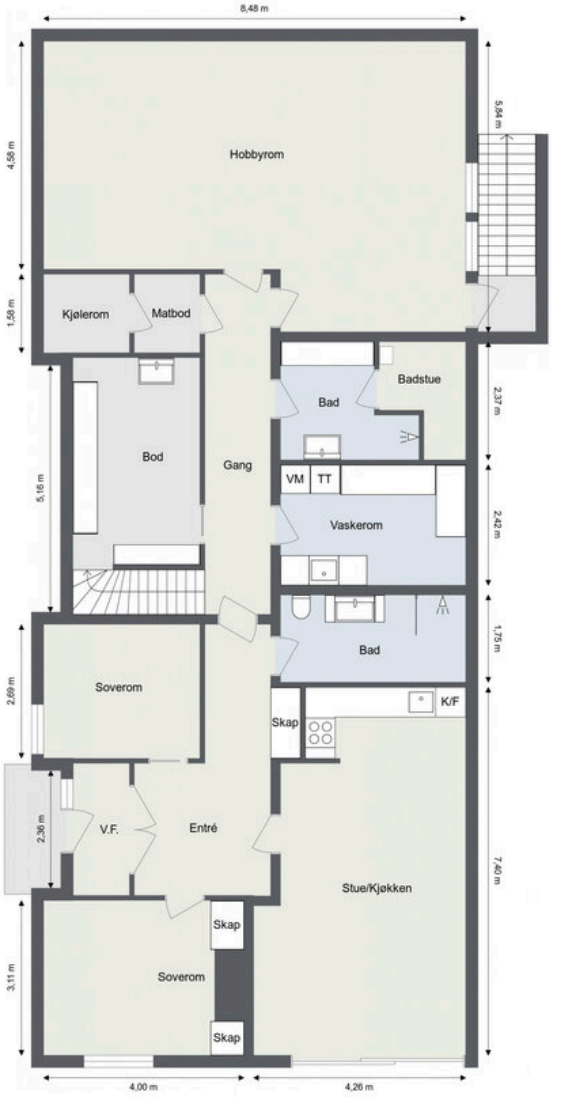
Frittstående garasje
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 40 kvm.

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Alternative plantegninger

Tyder



Forklaring av bilde/rommet

Alternativ plantegning ment som insiprasjon

Stor bod og vaskerommet beholdt i hovedel

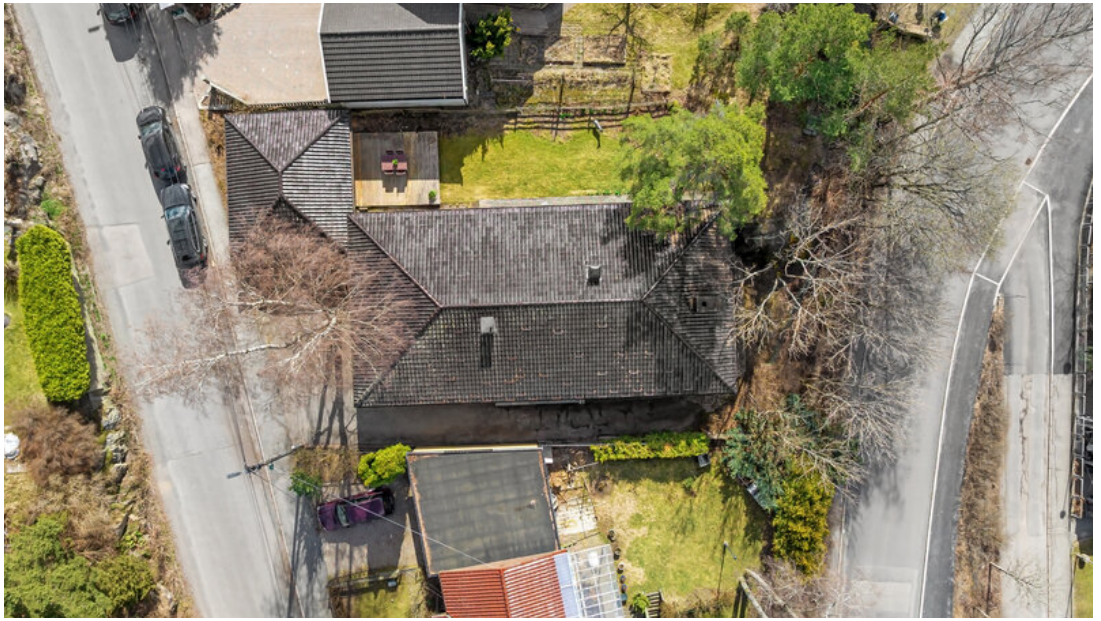


Hybel 1, med 2 soverom - allerede klar for å kunne leies ut

Forklaring av bilde/rommet

Boligen i bilder












3A































































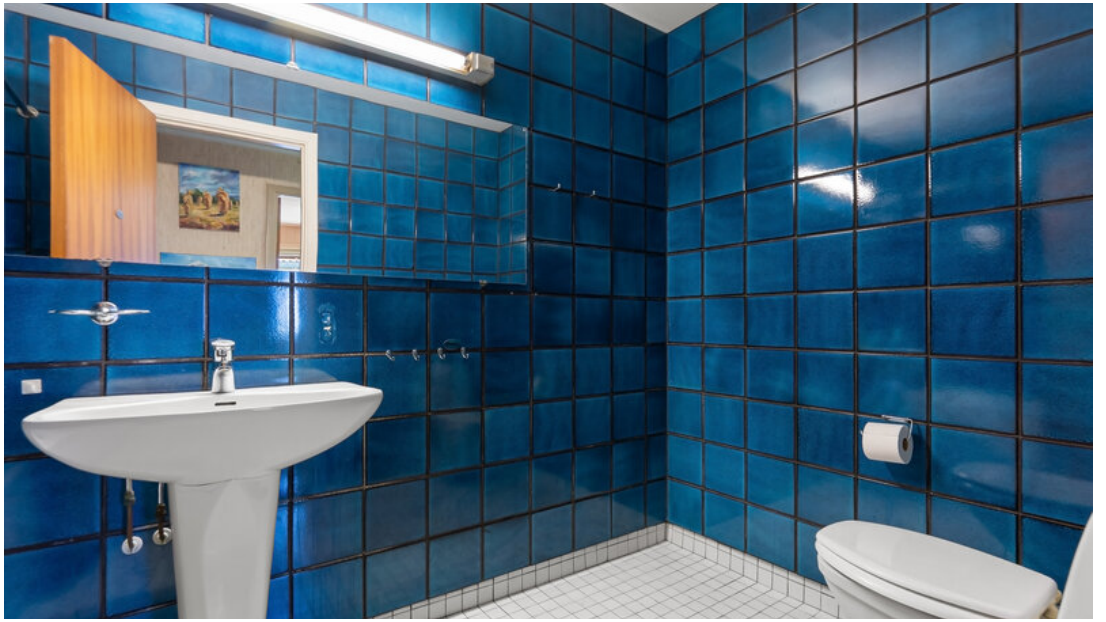

AEG












































AKRACING
AKRACING











Informasjon

Stallerudveien 1B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0171/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Stallerudveien 1B, 0693 OSLO
Gnr 163, bnr 104 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Dag Eikeri
Ståle Eikeri
Morten Eikeri

Kjøpesum og omkostninger
14 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
362 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
363 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
383 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 863 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 883 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 325 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 365 kvm
TBA: 80 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 167 kvm. Vindfang, entré, hobbyrom, bod, kjølerom, matbod, 2 bad, vaskerom, badstue, stue/kjøkken og 2 soverom.

Total BRA: 167 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 158 kvm. Vindfang, entré, gang, arbeidsrom, 2 bad, wc, kjøkken, stue, spisestue og 3 soverom.
Total BRA: 158 kvm.
TBA: 80 kvm. Opparbeidet terrasser.

Frittstående garasje
1. etasje:
BRA-e: 40 kvm. Garasjerom.
Total BRA: 40 kvm.

Innhold

Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.
1.etasje: Vindfang, entré, gang, arbeidsrom, 2 bad, wc, kjøkken, stue, spisestue og 3 soverom.
Underetasje: Vindfang, entré, hobbyrom, bod, kjølerom, matbod, 2 bad, vaskerom, badstue, stue/kjøkken og 2 soverom.

Frittstående garasje med plass til 2 biler.

Standard

Kjøkken:
- 1. etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap og laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra byggeåret.
- Underetasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter, fliser på vegg over benkeskap samt belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Bad 1 i 1.etasje:
Flislagt bad med dusj på gulv med dører i herdet glass og veggfestet klosett. Videre er det servant og bidet. Speil og belysning over servant. Opplegg for vaskemaskin. Badet er fra byggeåret. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Wc i 1.etasje:
Flislagt toalettrom med klosett, skyllekum i rusfritt stål. Speil og belysning over servant

Bad 2 i 1.etasje:
Flislagt bad med dusj i badekar, vegghengt klosett, servant samt speil og belysning over servant.
Badet er fra byggeåret. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Bad 3 i underetasje:
Flislagt bad med dusj på gulv, servant, benk i tre samt peil og belysning over servant. Badstue i forbindelse med badet med overflater av trepanel. Benker i tre, badstueovn og dør i tre med glassfelt. Badet er fra byggeåret. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Bad 4 i underetasje:
Flislagt bad med dusj på gulv med forheng, klosett og servant. Benkeskap med glatte fronter, laminat benkeplate samt speil og belysning over servant. Badet er fra byggeåret. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Vaskerom i underetasje:
Flislagt vaskerom med servant med dobbel kum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter og laminat benkeplater. Vaskerommet er fra byggeåret. På grunn av vaskerommets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Kjølerom i underetasje:
Kjølerom med kjøleaggregat (det er opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer).

Innvendige overflater:
Gulv:
- Underetasje: Fliser, laminat, gulvbelegg og tepper.
- 1. etasje: Fliser, gulvbelegg og tepper.

Vegger:
- Underetasje: Sparklet/pussede og malte overflater, tapet samt trepanel.
- 1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater. Tapet.

Himling:
- Underetasje: Malt glassfiberstrie. Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,34 meter.
- 1. etasje: Malt glassfiberstrie. Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,38 meter.

Øvrig:
- Sikringsskap i bod og vindfang i underetasjen, samt garasje med automatsikringer og skrusikringer. Anlegget ligger i hovedsak åpent.
- Varmekabler er ifølge eier lagt i deler av boligen, nøyaktig hvor er ukjent.
- Pusset og malt teglsteinspipe. Feieluke i underetasjen.
- Åpen peis i stue.
- Varmtvannsbereder på 280 liter, fra byggeåret. Berederen er montert i bod i underetasjen. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Boligen viser tegn på aldring og slitasje, og det er behov for oppgraderinger for å forbedre tilstanden.
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering og terrengforhold:
TG 2 er gitt på grunn av alder, manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

- Gulv på grunn:
Betonggulvet er stedvis foret opp med organiske materialer. Dette anses som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk, spesielt i endre boliger med forhøyede fuktverdier i betonggulvet. I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat. Store deler av betonggulvet er belagt med overflater, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. TG 2 er gitt grunnet nevnte forhold.

- Yttervegger:
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

Det er observert større områder med saltutslag på grunnmurens overflate i hobbyrommet. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering".

Det er observert skrå sprekker i grunnmuren på innsiden og utsiden av hobbyrommet, samt innvendig i vaskerommet. Vanligste årsaken er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

- Utvendig fasade:
Det er ikke tilfredsstillende lufting. Tilstrekkelig lufting er en viktig faktor for å begrense fuktpåkjenninger i veggkonstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje i form av sprekkdannelser og misfarge.

- Etasjeskiller:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

- Taktekking:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

- Utvendig beslag/nedløp:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

- Trapper:
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

- Ytterdører:
Skyvedør i underetasjen er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller

nedsatt funksjonsevne.

- Vinduer:
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke, og har behov for justering. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Gulv:
TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

- Vegger:
TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

- Pipe:
TG 2 er gitt da pipen og feieluken er tildekket med organiske og brennbare materialer. I henhold til gjeldende forskrifter skal pipeløp ha minimum 10 cm avstand fra brennbare materialer og alle 4 sider skal være synlige for inspeksjon. Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.

- Ventilasjon:
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

- Varmtvann:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

- Kjøkkeninnredning:
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, slitasje og svellinger/mindre fuktskader. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og det er påregnelig med utskifting.

- Terrasse/balkong:
Det er registrert enkelte løse heller og sprekkdannelser i terrassebord. Tg 2 er gitt på grunn av ovennevnte rekkverksavvik, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

- Gulv- og veggoverflater, sluk, sanitær og fast inventar (wc):
Tg 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Rom under terreng:
TG 3 er gitt på grunn av påvist fukt.

- Fallsikring:
Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet. TG 3 er gitt på grunn av manglende rekkverk langs deler av skrående terreng.

- Ledningsnett for sanitær:
TG 3 er gitt på grunn av defekt hovedstoppekran, samt alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for

lekkasjer.

- Terrasse/balkong:
Det er registrert sprekkdannelser og store skjevheter i konstruksjonen. Trapp til spisestuen er ikke tilstrekkelig festet. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt manglende rekkverk langs trapp.

- Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar (bad 1):
Tg 3 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis), motfall, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

- Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar (bad 2):
Det er registrert sprekkdannelser i flis og soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. Tg 3 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis), utilstrekkelig fall mot sluket, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Det er dusj i badekar på badet, og vann renner fra badekar og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget.

- Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar (bad 3):
Det er registrert bom/løse fliser og sprekkdannelser på vegger i dusjsone. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

- Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar (bad 4):
Det er registrert sprekkdannelser i flisfuger. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, utilstrekkelig fall mot sluket, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

- Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar (vaskerom):
Det er registrert misfarge og soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. Tapeten bærer preg av sprekkdannelser og høy fuktpåkjenning. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, utilstrekkelig fall mot sluket, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

- Kjølerom (teknisk anlegg):
Det er opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer, og derfor vurdert til TG 3.

- Elektrisk anlegg:
Ja. Det elektriske anlegget er gitt TG 3 på grunn av løse kabler og manglende dokumentasjon, samt alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Frittstående garasje på 40 kvm. Biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Modernisering og påkostninger

- 2020: Installert luft til luft varmepumpe.

Sammendrag selgers egenerklæring

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Fliser i dusjområdet på hovedbadet + dusj dører.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei.
Eventuell kommentar: Det har vært et «apparat» i peisen - vet ikke om det har vært for å få bedre trekk.

- 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er en utleiedel i underetasjen, men vet ikke om denne er søkt om. Sjekk med megler.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja.
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra april 2025 i forbindelse med salget.

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja.
Beskriv: Dødsbo. Arvinger har enten ikke bodd i boligen eller bodd der på 30-40år - og har derfor ikke kunnskap til å svare på de fleste spørsmålene i egenerklæringen. Vi har derfor svart nei på det meste, selv om enkelte ting kan være synlige for alle. Vi viser
til takstmannens tilstandsrapport og meglers info.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Eneboligen går over to etasjer, med underetasje og 1. etasje. Grunnmuren er oppført i lettklinkerbetong, mens ytterveggene består av bindingsverk, utvendig kledd med malt trepanel. Taket er et valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Takrenner og nedløp i metall ført i drensrør. Pipe over yttertaket er helbeslått.

Utvendig drenering er fra byggeåret. Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Støpt betonggulv på grunn. Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Badstue og kjølerom. Rommene er innredet fra byggeåret.

Boligen har vinkel trapp mellom etasjene med trinn, vanger og håndløpere i tre. Rettløps trapp i betongkonstruksjon til entré med trappetrinn belagt med skifer og rekkverk i metall. Rettløps trapp i betongkonstruksjon til hobbyrom med rekkverk i metall. Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet. Videre er det rekkverk i metall langs vestsiden av tomten. Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

I underetasjen er det ytterdører i tre og skyvedør med tolags isolerglass fra stue/kjøkken, produsert i 2005. I 1. etasje er det entrédør i tre, tøfløyet balkongdør med tolags isolerglass i ett soverom, fra byggeåret. Skyvedør med to- og trelags isolerglass fra stue og kjøkken, uten synlig datomerking, av noe nyere dato. Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Innvendig er det i underetasjen tofløyet dør med glassfelt, glatte skyvedører samt glatte innvendige dører.

I 1. etasje er doble skyvedører med glassfelt, glatte skyvedører og glatte innvendige dører.

Vestvendt terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 24 kvm. Heller på dekke og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,84 m.
Frittliggende terrasse vest for garasjen i trekonstruksjon, ca. 24 kvm. Terrassebord på bjelkelag.
Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra spisestue, ca. 32 kvm. Terrassebord på bjelkelag og enkle trapper i tre.

Til eiendommen hører også en frittstående dobbelgarasje på ca. 40 kvm. Garasjen har dekke i betong og grunnmur i lettklinkerbetong. Ytterveggene er av bindingsverk, kledd med trepanel, og også her er det valmtak i trekonstruksjon tekket med takstein. Garasjen har elektrisk leddport, hvor garasjeporten åpnes i dag manuelt. Selgerne opplyser at motoren fungerer, men trolig ikke er koblet til porten. Dette er ikke undersøkt nærmere.
Videre er det ytterdør i tre med glassfelt og vinduer med trelags isolerglass. Det er lagringsloft med adkomst via loftsluke, og det er installert strøm og belysning. Garasjen regnes som en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Energi og oppvarming

Energimerking

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke kunnskap om strømforbruket. Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske

anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming via varmekabler, peis i stue samt luft til luft varmepumpe i 1. etasje.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 33 316,-pr. 2025

- Feie- og tilsynsgebyr kr. 486,-
- Renovasjonsgebyr kr. 10 255,-
- Vann- og avløpsgebyr kr. 22 576,-

Andre utgifter

Det opplyses om at boligen har følgende kostnader knyttet til boligen:

- Eiendomsskatt pr. 2025: kr. 4 374,-
- Kommunale avgifter pr. 2025: kr.33 316,-
- Årlig bygningsforsikring: Varierer fra husstand til husstand.
- Alarm: Varierer fra husstand til husstand.
- Kabel-tv/internett: Varierer fra husstand til husstand.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 4 374,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Megler har ikke lyktes med å hente formuesverdi.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 805 kvm (Eiertomt)

Tomt i skrående terreng med plenareal, trær og diverse beplantning. Asfaltert innkjørsel. Område belagt med belegningsstein. Opparbeidet terrasser.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et hyggelig og svært barnevennlig område, med kort vei til flotte rekreasjonsområder. Her har du blant annet naturskjønne Østensjøvannet med et rikt fugleliv, Østmarka med flotte ski-, tur- og sykkelstier, og bademuligheter ved Nøklevann. Dagligvarehandelen kan gjøres på Bøler senter. Dersom man ønsker flere alternativer er Kiwi på Bogerud også innen gangavstand. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Bryn senter og Manglerud et godt og variert butikkutvalg, samt et bredt tilbud av diverse kafeer, restauranter, mangeartede forretninger og helsetjenester.

Fra boligen er det nærhet til flere skoler og barnehager. De nærmeste er Bøler Menighets barnehage og Bogerud Gård barnehage, og Bøler skole 1. - 10. kl., og Rustad skole 1.-7. Godt idrettsmiljø med en rekke organisert breddeidrett. Rustad IL har ca. 1400 medlemmer.

Området har et godt kollektivtilbud med buss, T-bane og tog. Nærmeste holdeplass er Bøler T som ligger i kort gangavstand fra boligen. Med bil tar det ca. 20 min til Majorstuen, 15 min til Oslo S og 42 min til Oslo Lufthavn.

Nærområdet byr også på mange aktiviteter og fritidstilbud som bl.a. Nøklevann ro & padleklubb (NRPK), Rustad idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn barneidrett og allidrett, samt populære Oslo Klatresenter. Dette er ikke bare et tradisjonelt klatresenter, her finnes et stort tilbud på opplevelser til deg som aldri har klatret før. Det er også kort vei til lekeplass, ballfelt på Rustad, idrettshall, golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. Det er ca. 7 minutters gange til Skullerud sportssenter.

Bebyggelse

Området består av frittliggende småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Nøklevann barneskole. Elever på ungdomstrinn går videre til Skullerud ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tomannsbolig (generasjonsbolig) datert 22.09.1982 og garasje datert 22.08.1980.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- Rommet som benyttes som bad i underetasje (beliggende mot hobbyrom) er byggemeldt som bod/vaskerom.
- Rommet som benyttes som soverom i underetasje (liggende mellom vindfang og bod) er byggemeldt som bod.

For at rommene lovlig skal kunne benyttes somrom for varig opphold må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-866, vedtaksdato 14.10.1960. Eiendommens grenser går ut i et område som er regulert til friområde/park med gjeldende reguleringsplan S-866. Videre går også eiendomsgrensene ut i Stallerudveien som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan V131061, vedtaksdato 13.10.1961.

Iht. kommuneplan er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg (nåværende) og grønnstruktur (eksisterende). Videre ligger eiendommen innenfor støysonen veg, gul sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1740117858/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Pågående plansaker i nærheten:

Stallerudveien 61, 61 C og 63 - Detaljregulering til offentlig ettersyn - Bevaring
- Saksnr. 201413992
- Mottatt sak: 16.10.2014
Meglers kommentar: Planforslaget omfatter et område på 2 800 kvm og legger til rette for ett nytt boligbygg samtidig som eksisterende bebyggelse og friområder bevares. Arealbruken fordeles med 1 575 kvm til boligformål og 1 225 kvm til friområde, der et arealbytte sikrer kompensasjon for tapt friareal. Uteoppholdsarealet utgjør 2 364 kvm. Maks utnyttelse er 15,5 % BYA, basert på 103 kvm nybygg og 333 kvm eksisterende bygg. Nybygg kan oppføres i inntil to etasjer, og parkering løses på egen tomt. Saksstatus er sist oppdatert 10.05.2023. FOr mer informasjonen om detaljregulering, benytt følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201413992

Rustadgrenda 2 - Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger
- Saksnr. 202303164
- Mottatt sak: 27.02.2023
Meglers kommentar: Solon Bolig AS ønsker å omregulere Rustadgrenda 2 fra bensinstasjon og parkeringshus til boligformål med ca. 62 boenheter, sambruksarealer og et mindre næringslokale. Planen omfatter to boligblokker (5–6 etasjer) og minst ni rekkehus (2–3 etasjer). Plan- og bygningsetaten støtter hovedgrepet, men påpeker behov for bedre tilpasning til naboer, uteareales og natur, samt redusert parkeringskjeller og oppgradering av krysset Rustadgrenda/General Ruges vei/Stallerudveien. Saksstatus er sist oppdatert 27.02.2025. For mer informasjon om plansaken, benytt følgende link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303164

Kjøper må påregne støy og anleggsarbeid i forbindelse med utbygging i området.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1977/4628-1/105 02.03.1977 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
- Meglers kommentar: Omhandler erklæring vedrørende Stallerudveien 1B sin garasje. Eieren av Stallerudveien 1B har fått midlertidig unntak fra avstandskravet og bygget garasjen 6 meter fra regulert senterlinje i Stallerudveien. Garasjen må kunne fjernes eller endres uten erstatning hvis veisjefen krever det. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra veisjefen. Servitutten/heftelsen ligger vedlagt salgsoppgaven.

1969/17664-1/105 23.10.1969 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 163
BNR: 84

23.10.1969 - Dokumentnr: 17664 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:163 Bnr:84

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 163 bnr. 84 i Oslo kommune («hovedbølet»), hvor følgende heftelser og rettigheter følger eiendommens matrikkel:

1969/11571-1/105 14.07.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om benyttelse
ang kjelelr
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
- Meglers kommentar: Omhandler erklæring for Stallerudveien 1 (gnr. 163 bnr. 84) angående godkjent peisstue/hibbyrom i kjeller for midlertidig. Ikke gjeldende for Skullerudveien 1B. Servitutten kan fås hos megler.

1969/11572-1/105 14.07.1969 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
- Meglers kommentar: Omhandler erklæring angående rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger. Servitutten kan fås hos megler.

1964/3534-1/105 17.03.1964 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 163

1964/919983-1/105 10.08.1964 SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:
gnr 167 bnr 30

1969/17664-1/105 23.10.1969 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 163
BNR: 104

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er ikke registrert som verneverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Eiendommen (hus, garasje og uteområde) er enkelt ryddet og rengjort til visning. Den overtas i samme stand, og det vil ikke gjøres ytterligere rengjøring eller rydding før overtakelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 75 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar max 2 betalt - evt. resten gratis kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 500,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 170 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 11. april 2025

Megler

Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Megler 2

Oskar Johansson, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF / Partner
Tlf. 93063069

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Vedlegg

Stallerudveien 1B

Stallerudveien 1B

Nabolaget Stallerud/Martin Linges vei - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	8 min 0.6 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	9 min 0.8 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	8 min 0.7 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	6 min 3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	21 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

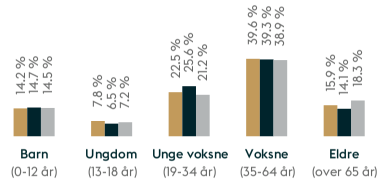
Offentlig transport

Bogerud T Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	3 min 0.3 km
Bogerud Linje 2, 3	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4.5 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

Barnehager

Østensjøstua barnehage (0-5 år... 43 barn	5 min 0.4 km
Bogerud Gård barnehage (1-5 år... 135 barn	7 min 0.6 km
Rustad Gård barnehage (1-5 år) 25 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stallerud/Martin Linges v...	1 309	632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Stallerud borettslag ballplass	4 min
Nøklevann skole	7 min
EVO Bøler Senter	16 min
Skullerud Sport Senter	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Stallerudveien 1 B, 0693 OSLO

Oppdragsnr: 10385

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Peder Vilhelm Aubert
Uavhengig takstmann
pa@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen viser tegn på aldring og slitasje, og det er behov for oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Drenering og terrengforhold	Alder, manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur.
TG 2	Gulv på grunn	Skjevheter og fuktindikasjoner.
TG 3	Rom under terreng	Påvist fukt. Kr. 10 000 - 20 000.
TG 2	Yttervegger	Saltutslag. Skrå sprekker. Alder.
TG 2	Utvendig fasade	Alder og slitasje. Utilstrekkelig lufting.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter. Knirk.
TG 2	Taktekking	Alder og slitasje.
TG 2	Utvendig beslag/nedløp	Alder og slitasje.
TG 2	Trapper	Alder og slitasje.
TG 3	Fallsikring	Manglende rekkverk. Kr. 5 000 - 10 000.
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Gulv	Høy slitasje.
TG 2	Vegger	Høy slitasje.
TG 2	Pipe	Alder. Tildekket feieluke.
TG 3	Ledningsnett for sanitær	Defekt hovedstoppekran. Alder og normal slitasje. Kr. 2 500 - 5 000.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Terrasse/balkong - 2	Lav rekkverkshøyde. Åpninger i rekkverk. Alder og slitasje.
TG 3	Terrasse/balkong - 2	Skjevheter. Sprekkdannelser. Manglende rekkeverk. Kr. 20 000 - 30 000.
TG 3	Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar - bad 1	Bom (hulrom under flis), motfall, alder og slitasje. Kr. 200 000 - 300 000.
TG 3	Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar - bad 2	Sprekkdannelser, bom (hulrom under flis), utilstrekkelig fall mot sluket, alder og slitasje. Kr. 200 000 - 300 000.
TG 3	Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar - bad 3	Bom/løse fliser, sprekkdannelser, alder og slitasje. Kr. 200 000 - 300 000.
TG 3	Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar - bad 4	Sprekkdannelser, alder og slitasje. Kr. 200 000 - 300 000.
TG 3	Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar - vaskerom	Misfarge og soppdannelse, sprekkdannelser, fuktbelastning, alder og slitasje. Kr. 200 000 - 300 000.
TG 2	Gulv- og veggoverflater, sluk, sanitær og fast inventar - wc	Alder og slitasje .
TG 3	Kjølerom - teknisk anlegg	Defekt kjøleaggregat. Kr. 15 000 - 30 000.
TG 3	Elektrisk anlegg	Manglende dokumentasjon. Alder. Slitasje. Løse kabler. Kr. 25 000 - 50 000.

Kommentar

Totalt kostnadsestimat: kr. 1 062 500 - 1 645 000.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Underetasje	167			
1. etasje	158			80
Sum	**325**			**80**
Totalt bruksareal	**325**			

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Underetasje	To bad, vaskerom, badstue, stue/kjøkken, to soverom, vindfang, entré, hobbyrom, bod, kjølerom og matbod		
1. etasje	To bad, wc, kjøkken, stue, spisestue, tre soverom, vindfang, entré, gang og arbeidsrom		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
Underetasje	167	147	20	To bad, vaskerom, badstue, stue/kjøkken, to soverom, vindfang, entré og hobbyrom	Bod, kjølerom og matbod
1. etasje	158	158		To bad, wc, kjøkken, stue, spisestue, tre soverom, vindfang, entré, gang og arbeidsrom	

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		40		
Sum		**40**		
Totalt bruksareal	**40**			

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår	1979 Kilde Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Enebolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje. Bolig Grunnmur i lettklinkerbetong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Sidebygning Frittstående dobbel garasje med dekke i betong, på ca 40 m². Grunnmur i lettklinkerbetong. Ytterveggger i bindingsverk, kledd med trepanel. Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Elektrisk leddport. Ytterdør i tre med glassfelt. Vinduer med trelags isolerglass. Lagringsloft med adkomst fra loftsluke. Strøm og belysning. Garasjen er en enkel sidebygning, og derfor ikke tilstandsvurdert.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og varmekabler. Peis i stue. Luft til luft varmepumpe i 1. etasje.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilhørende arealer	Parkering Biloppstillingsplasser på gårdsplassen.
Om tomten	Tomt i skrående terreng med plenareal, trær og diverse beplantning. Asfaltert innkjørsel. Område belagt med belegningsstein. Opparbeidet terrasser.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2020	Installert luft til luft varmepumpe.	Håndverker	Ikke fremvist

VURDERINGENE

Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget. Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja, det er fremvist plantegninger datert 06.05.1977, men det er registrert følgende avvik:
Underetasje: Ett rom beskrevet som bod, brukes i dag som bad og badstue. Vegg mellom to opprinnelige boder er i dag fjernet, og rommet fremstår i dag som soverom.
1. etasje: Tegningene samsvarer med dagens bruk.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Rombeskrivelsen er utført etter dagens bruk av rommene.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Grunn og fundamenter

Her vurderes bygningens fundament dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

TG IU *

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innsiden av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering og terrengforhold

TG 2 *

Utvendig drenering er fra byggeåret. Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. I dette tilfellet heller terrenget mot boligen fra enkelte sider.

Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig. Det bør derfor påregnes at det ikke er etablert, noe som kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren.

Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur. Det ble målt fukt utover normale verdier ved hulltaking. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

TG 2 er gitt på grunn av alder, manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Dreneringen har i dette tilfellet begrenset effekt, og tidspunktet for utbedringer nærmer seg. Ved eventuell endring av bruken av rommene under terreng, må det påregnes utskifting/utbedring av dreneringen.

* Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentert og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Det er også vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen.

Gulv på grunn

TG 2 *

Støpt betonggulv på grunn.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Underetasje: Skjevheter over to meters avstand i hobbyrommet er målt til 10 mm. Totalt avvik i hobbyrommet er målt til 20 mm.

Vurdering
Betonggulvet er stedvis foret opp med organiske materialer. Dette anses som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk, spesielt i endre boliger med forhøyede fuktverdier i betonggulvet.

I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Store deler av betonggulvet er belagt med overflater, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene.

TG 2 er gitt grunnet nevnte forhold.

* Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppførede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldende Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppført betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldende i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldende for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

TG 3 *

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Badstue og kjølerom.
Rommene er innredet fra byggeåret.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Hulltaking er utført i kjølerommet. med fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Det ble benyttet fuktmåler med pigger på veggens treverk og oppforet gulv i kjølerommet under befaringen, og det ble påvist fukt utover normale verdier. Det ble målt over 20 % i veggens treverk. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av påvist fukt.

Prisestimat: Kr. 10 000 - 20 000.
Kostnadsestimatet er basert på fjerning av alt organisk materiale mot gulv på grunn og vegger mot terreng.

Forholdene må sees i sammenheng med “drenering”.

* Rom som er utført og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Yttervegger og fasade

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feilutførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Yttervegger

TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i lettklinkerbetong.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Bygningsdelen er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke.

Det er observert større områder med saltutslag på grunnmurens overflate i hobbyrommet. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med “drenering”.

Det er observert skrå sprekker i grunnmuren på innsiden og utsiden av hobbyrommet, samt innvendig i vaskerommet. Vanligste årsaken er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

* Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år.

Utvendig fasade

TG 2

Yttervegger er kledd med stående og liggende trepanel. Fasaden er for blendet med teglstein langs inngangspartiet til 1. etasje. Fasade langs underetasjen med pusset og malte overflater. Det er registrert museband/sperre ved stikkprøver.

Vurdering
Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Det er ikke tilfredsstillende lufting. Tilstrekkelig lufting er en viktig faktor for å begrense fuktpåkjenninger i veggkonstruksjonen.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje i form av sprekkdannelser og misfarge.

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
1. etasje: Totalt avvik i stuen er målt til 23 mm.

Vurdering
Det er stedvis registrert knirk og bevegelse ved normal gange i 1. etasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

TG 1

Valmtak i trekonstruksjon. Luftespalter i gesimser. Loft med adkomst fra loftsluke. Gangbart gulv på loftet.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Ja.

Vurdering
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Taktekking

TG 2

Yttertaket er tekket med takstein, fra byggeåret.
Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Vurdering
Det er ikke observert fuktmerker på loftet. Det ble utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen.

Det er observert enkelte knuste takstein og mose/begroing i yttertaket, dette anbefales utbedret/fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

* Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Utvendig beslag/nedløp TG 2

Takrenner og nedløp i metall ført i drensrør. Pipe over yttertaket er helbeslått.

Vurdering
Det er montert snøfangere, men de tilfredsstiller ikke dagens krav. Det var ikke krav om snøfangere på byggemeldingstidspunktet. Nevnt forhold gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

* Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper TG 2

Vinkel trapp mellom etasjene med trinn, vanger og håndløpere i tre.
Rettløps trapp i betongkonstruksjon til entré. Trappetrinn belagt med skifer. Rekkverk i metall.
Rettløps trapp i betongkonstruksjon til hobbyrom. Rekkverk i metall.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Fallsikring TG 3

Rekkverk i metall langs vestsiden av tomten.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Vurdering
Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet. TG 3 er gitt på grunn av manglende rekkverk langs deler av skrående terreng.

Prisestimat: Kr. 5 000 - 10 000.
Kostnadsestimatet er basert på å etablere gjennomgående rekkverk langs vestsiden av tomten.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører TG 2

Underetasje: Ytterdører i tre. Skyvedør med tolags isolerglass fra stue/kjøkken, produsert i 2005.

1. etasje: Entrédør i tre. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass i ett soverom, fra byggeåret. Skyvedør med to- og trelags isolerglass fra stue og kjøkken, uten synlig datomerking, av noe nyere dato.

Vurdering
Skyvedør i underetasjen er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering
Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke, og har behov for justering. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører TG 1

Underetasje: Tofløyet dør med glassfelt. Glatte skyvedører. Glatte innvendige dører.
1. etasje: Doble skyvedører med glassfelt. Glatte skyvedører. Glatte innvendige dører.

Vurdering
Dørene er av noe eldre dato, men fremstår velholdt, og er derfor vurdert til TG 1.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv — TG 2

Underetasje: Fliser. Laminat. Gulvbelegg. Tepper.
1. etasje: Fliser. Gulvbelegg. Tepper.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Vegger — TG 2

Underetasje: Sparklet/pussede og malte overflater. Tapet. Trepanel.
1. etasje: Sparklet/pussede og malte overflater. Tapet.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Himling — TG 1

Underetasje: Malt glassfiberstrie. Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i gang er målt til 2,34 meter.
1. etasje: Malt glassfiberstrie. Sparklet og malte overflater. Himlingshøyde i stue er målt til 2,38 meter.

Vurdering
Det er registrert noen sprekkdannelser. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen. Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Pipe — TG 2

Pusset og malt teglsteinspipe.
Feieluke i underetasjen.

Vurdering
TG 2 er gitt da pipen og feieluken er tildekket med organiske og brennbare materialer. I henhold til gjeldende forskrifter skal pipeløp ha minimum 10 cm avstand fra brennbare materialer og alle 4 sider skal være synlige for inspeksjon. Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.

Ildsteder — TG 1

Åpen peis i stue.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær — TG 3

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør. Avløpsrør i plast, delvis skjult i konstruksjonen. Stoppekran er lokalisert i bod i underetasjen. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Det er montert vask og sluk i boden i underetasjen.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet, men den fungerer ikke tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av defekt hovedstoppekran, samt alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Prisestimat: Kr. 2 500 - 5 000.
Kostnadsestimatet er basert på utbedring av stopperkanen. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør, og ytterligere kostnader må da påregnes.

Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann — TG 2

Varmtvannsbereder på 280 liter, fra byggeåret. Berederen er montert i bod i underetasjen. Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon TG 2

Friskluftsventiler/spalteventiler i vinduer i oppholdsrom. Mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom, wc og boder i underetasje. Ventilatorer i kjøkken med avtrekk ut. Luftespalte under dører mot bad og wc i 1. etasje.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei, avtrekksventiler er funksjonstestet og vurdert ikke tilfredsstillende.

Det er manglende lufttilførsel mot våtrom i underetasjen, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning TG 2

1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Underetasje:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, slitasje og svellinger/mindre fuktskader. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og det er påregnelig med utskifting.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong TG 2

Vestvendt terrasse i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 24 m².
Heller på dekke. Rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,84 m.

Frittliggende terrasse vest for garasjen i trekonstruksjon, ca. 24 m².
Terrassebord på bjelkelag.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Det er registrert åpninger større enn maks tillatte åpninger på 0,1 meter. Det bør gjøres tiltak for å utbedre forholdet av hensyn til sikkerhet.

Vurdering
Det er registrert enkelte løse heller og sprekkdannelser i terrassebord. Tg 2 er gitt på grunn av ovennevnte rekkverksavvik, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Terrasse/balkong TG 3

Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra spisestue, ca. 32 m².
Terrassebord på bjelkelag. Enkle trapper i tre.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Det mangler rekkverk langs trapp fra spisestuen.

Vurdering
Det er registrert sprekkdannelser og store skjevheter i konstruksjonen. Trapp til spisestuen er ikke tilstrekkelig festet. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold, samt manglende rekkverk langs trapp.

Prisestiamt: Kr. 20 000 - 30 000.
Kostnadsestimatet er basert på å etablere ny terrasse og trapp.

Bad 1 - 1. etasje

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg og andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar TG 3 *

Sluk og hjelpesluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv med dører i herdet glass. Veggfestet klosett.Servant. Bidet. Opplegg for vaskemaskin. Speil og belysning over servant.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Målinger viser motfall på deler av gulvet utenfor dusjsone. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Tg 3 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis), motfall, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget.

Prisestimat: Kr. 200 000 - 300 000.
Kostnadsestimatet er basert på rehabilitering av badet.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Bad 2 - 1. etasje

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja, hulltaking er utført i gang. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar TG 3 *

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj i badekar. Vegghengt klosett. Servant. Speil og belysning over servant.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Målinger viser lite/ingen fall på deler av gulvet. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert sprekkdannelser i flis og soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. Tg 3 er gitt på grunn av bom (hulrom under flis), utilstrekkelig fall mot sluket, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Det er dusj i badekar på badet, og vann renner fra badekar og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget.

Prisestimat: Kr. 200 000 - 300 000.
Kostnadsestimatet er basert på rehabilitering av badet.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Bad 3 - underetasje

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja, hulltaking er utført i badstue. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar

TG 3 *

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv. Servant. Benk i tre. Speil og belysning over servant.

Badstue i forbindelse med badet med overflater av trepanel. Benker i tre. Badstueovn. Dør i tre med glassfelt.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert bom/løse fliser og sprekkdannelser på vegger i dusjsone. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget.

Prisestimat: Kr. 200 000 - 300 000.
Kostnadsestimatet er basert på rehabilitering av badet.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Bad 4 - underetasje

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret. På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg og andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar

TG 3 *

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte. Dusj på gulv med forheng. Klosett. Servant. Benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplate. Speil og belysning over servant.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Målinger viser lite/ingen fall på deler av gulvet utenfor dusjsone. Forholdet kan medføre begrenset drenering av brukswann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert sprekkdannelser i flisfuger. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, utilstrekkelig fall mot sluket, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget.

Prisestimat: Kr. 200 000 - 300 000.
Kostnadsestimatet er basert på rehabilitering av badet.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Vaskerom - underetetasje

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er fra byggeåret. På grunn av vaskerommets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg og andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt, sluk, sanitærutstyr og fast inventar — TG 3 *

Sluk i plast. Gulvet er flislagte. Vegger med tapet. Servant med dobbel kum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Laminat benkeplater.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Målinger viser lite/ingen fall på deler av gulvet. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
Det er registrert misfarge og soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene. Tapeten bærer preg av sprekkdannelser og høy fuktpåkjenning. Tg 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, utilstrekkelig fall mot sluket, samt alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Eldre våtromskonstruksjoner er en risiko i forbindelse med fuktproblematikk, da det er ukjent hvordan konstruksjonen og tettesjikt er oppbygget.

Prisestimat: Kr. 200 000 - 300 000.
Kostnadsestimatet er basert på rehabilitering av badet.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Wc - 1. etasje

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Gulv- og veggoverflater, sluk, sanitær og fast inventar — TG 2 *

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagt.
Klosett. Skyllekum i rusfritt stål. Speil og belysning over servant.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Kjølerom - underetasje

Teknisk anlegg — TG 3 *

Kjøleaggregat.

Vurdering
Det er opplyst at kjøleromsaggregat ikke fungerer, og derfor vurdert til TG 3.

Prisestimat: Kr. 15 000 - 30 000.
Kostnadsestimatet er basert på utskifting av kjøleaggregatet.

Se punkt for «rom under terreng» for øvrig angående kjølerommet.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 3 *

Sikringsskap i bod og vindfang i underetasjen, samt garasje med automatsikringer og skrusikringer.
Anlegget ligger i hovedsak åpent. Varmekabler er ifølge eier lagt i boligen, nøyaktig hvor er ukjent.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Ja, det er registrert løse kabler i flere områder.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. Det elektriske anlegget er gitt TG 3 på grunn av løse kabler og manglende dokumentasjon, samt alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Prisestimat:: Kr. 25 000 - 50 000.
Kostnadsestimatet er basert på gjennomføring av en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Estimatet er kun basert på kontroll av anlegget, det må påregnes ytterligere kostnader for eventuelle skjulte feil og mangler.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	2. apr. 2025
Selger/eier til stede	Boets representant v/Dag Eikeri
Takstingeniør til stede	Peder Vilhelm Aubert
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Stallerudveien 1 B, 0693 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-163/104/0/0
Eiendomsbetegnelse	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	805.4 m²
Hjemmelshaver	Steinar Trygve Eikeri (død)

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eikeri, Ståle	9578-5993-4-3755762	2025-04-11 00:29:16
Eikeri, Morten	9578-5998-4-849286	2025-04-10 17:43:01
Eikeri, Dag Einar	9578-5998-4-852199	2025-04-10 16:11:08

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
10. apr. 2025

Oppdragsnummer
13-0171/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stallerudveien 1B, 0693 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Dag Eikeri, Morten Eikeri, Ståle Eikeri

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Selma Helene Eikeri

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 000 - vi har ikke polisenummeret
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Fliser i dusjområdet på hovedbadet + dusj dører

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Det har vært et «apparat» i peisen - vet ikke om det har vært for å få bedre trekk

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Oppvaskmaskin på hovedkjøkken virker ikke. Det hadde stått vann som ikke ble pumpet ut i lang tid. Noe lukt i nærheten av oppvaskmaskinen - ukjent årsak. Tror ikke kjølevifte i kjølerom virker.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er en utleiedel i underetasjen, men vet ikke om denne er søkt om. Sjekk med megler.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra april 2025 i forbindelse med salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Dødsbo. Arvinger har enten ikke bodd i boligen eller bodd der på 30-40år - og har derfor ikke kunnskap til å svare på de fleste spørsmålene i egenerklæringen. Vi har derfor svart nei på det meste, selv om enkelte ting kan være synlige for alle. Vi viser til takstmannens tilstandsrapport og meglers info.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0171/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eikeri, Dag Einar	**2025-04-10**	**Eikeri, Morten**	**2025-04-10**

Identifikasjon

bankID Eikeri, Dag Einar

Identifikasjon

bankID Eikeri, Morten

Navn	Dato
Eikeri, Ståle	**2025-04-11**

Identifikasjon

bankID Eikeri, Ståle

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[58] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: 163/104 av bnr. 84 Stallerudveien 1 B	Journalnr. 77/63	Tegn. nr. 1-2-
Arbeidets art: Tomannsbolig (generasjonsbolig)	Innlevert 7.1.77	
Bygningens art:		
Byggherre: Steinar Eikeri, Stallerudveien 85, Oslo 6		
Anmelder: Mesterhus Oslo og Akershus, Langesgt. 9, Oslo 1		

Oslo den, 9. februar 1977. OHO/SH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 4.2.77 på situasjonskartet.
Ventilasjon må anordnes i henhold til gjeldende forskrifter kap. 47:13.
Rörleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann-og kloakkvesenet.
Rom i underetasje mrk. soverom og stue kan godkjennes som rom til varig opphold. Yttervegger mot terreng og gulv i disse rom må isoleres mot kulde og fukt. Tekjökken i underetasje må få bedre lysforhold og mer benke/skapplass. Skjema av peis må sendes inn og være godkjent för arbeidet med peisen påbegynnes. Endelig sokkelhöyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniör. Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.
Lydisolasjonen mellom leilighetene må utföres i overensstemmelse med byggeforskriftenes kap. 53:3.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

Odd Hanche-Olsen

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

SKJ. B 17

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Mesterhus Oslo og Akershus A/L
Langesgt. 9

OSLO 1.

1. mars 1977.

Avd. arkitekt Hanche-Olsen

OHO/SH 77/63

Gnr. 163 bnr. 104 av bnr. 84, Stallerudveien 1 B.
Tomannsbolig (generasjonsbolig).
Byggherre: Steinar Eikeri.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 3 samt brev av 17.2.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

Oslo, den 6. januar 1978.

Mesterhus Oslo og Akershus A/L
Postboks 6858, St.Olavs plass

OSLO 1

Avd. arkitekt Hanche-Olsen

OHO/BK 77/63

Gnr. 163/104 av bnr. 84, Stallerudveien 1 B
Tomannsbolig (generasjonsbolig)
Byggherre: Steinar Eikeri

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 4, samt brev av 15.12.77. approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Peisen må utføres i henhold til gjeldende forskrifter.

Gulv foran peisen må være dekket av ikke brennbart materiale til 30 cm. foran peisbunnen.

Bygningskontrollen har intet ansvar for mulige dårlige trekkforhold på grunn av peisens utforming.

Oslo bygningskontroll

Odd Hanche-Olsen

Ikke gelyi: Vårt kca.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — OSLO 5 — 11 50 60

KOPI

Oslo, den 03.11.82

SO/ISH

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 163, bnr. 104 av bnr. 84, Stallerudveien 1 B
Oslo 6.

Journalnr.
77/63

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
22.09.82

Bygningens art
Tomannsbolig (generasjonsbolig)

Byggherre
Steinar Eikeri, Stallerudveien 1 B, Oslo 6

Byggemelder
Mesterhus Oslo og Akershus, Langesgt. 9, Oslo 1

Ansvarshavende
Byggm. Arvid Fjeld, Kildeveien 9, Oslo 5

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SNL 0115. ANDVORD. 4000.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted	163/104 av bnr. 84 Stallerudveien 1 B
Arbeidets art	Tomannsbolig (generasjonsbolig)
Bygningens art	
Byggherre	Steinar Eikeri, Stallerudveien 85, Oslo 6
Byggemelder	Mesterhus Oslo og Akershus, Langesgt. 9, Oslo 1

Journalnr. 77/63 — Innlevert 7.1.77 — Tegn.nr.

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

Jnr. 77/63 Sendes oppmålingsvesenet 9/2-77

Bolig BYGNINGSENHETS nr. 8 0 1 7 0 1 0 0

gar BYGNINGSENHETS nr. 8 0 1 8 0 9 1 1 0 7

SEND BYGGETILLATELSE 16/3 1977 RV 16-3-77 yp

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet av SER. 16/3-77 N.H.

Melding 29-8-77. Ltr. 2 Melding 19-6-79

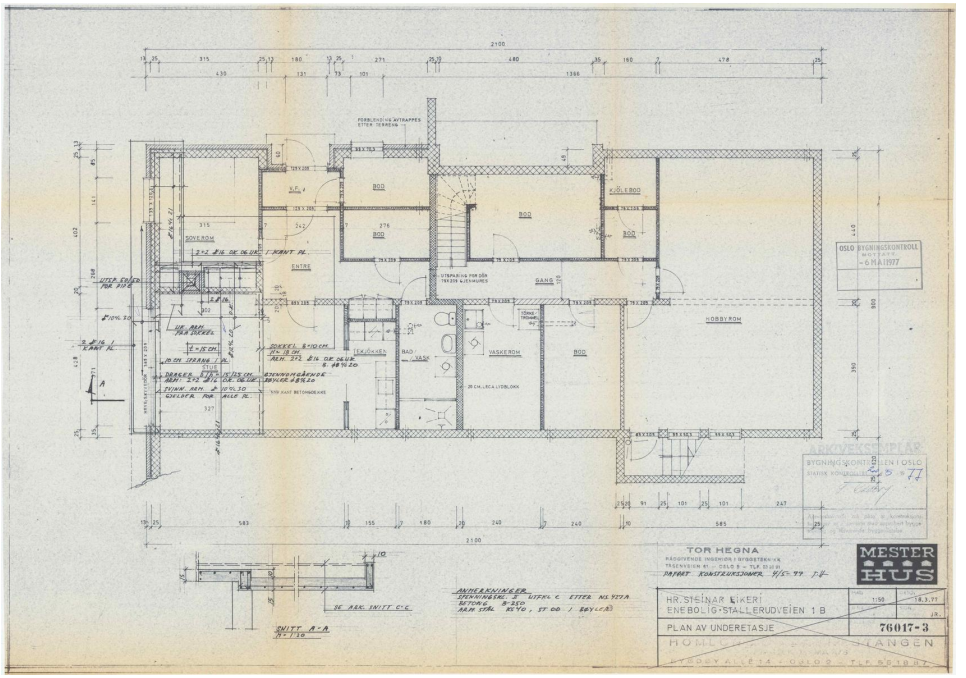
~~SEND BYGGETILLATELSE (Navn på Bolig)~~

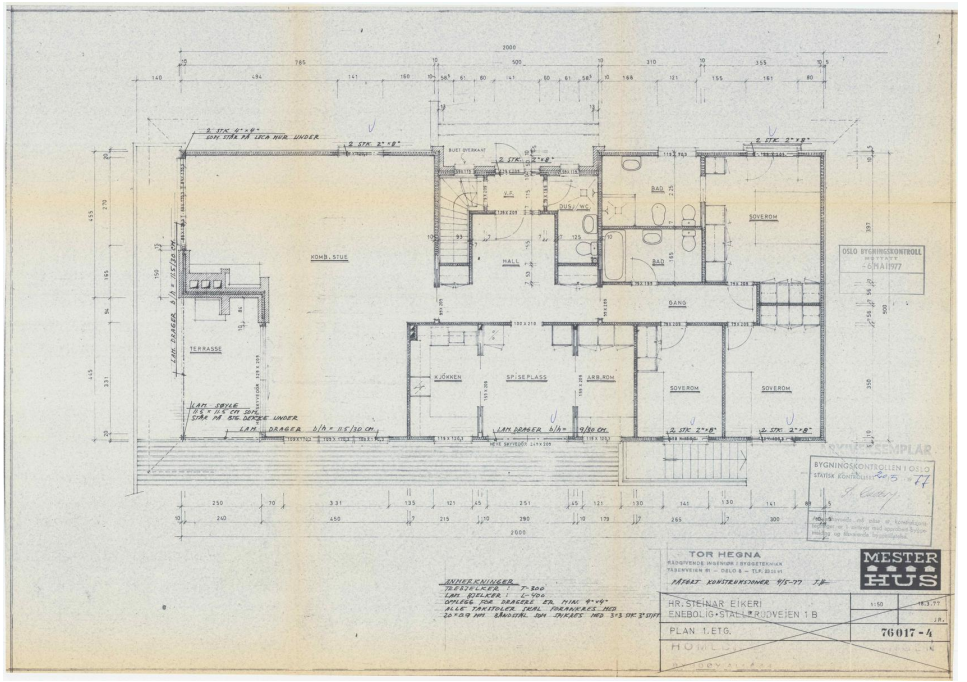
~~Ltr. Tillatelse av 16/3 77~~

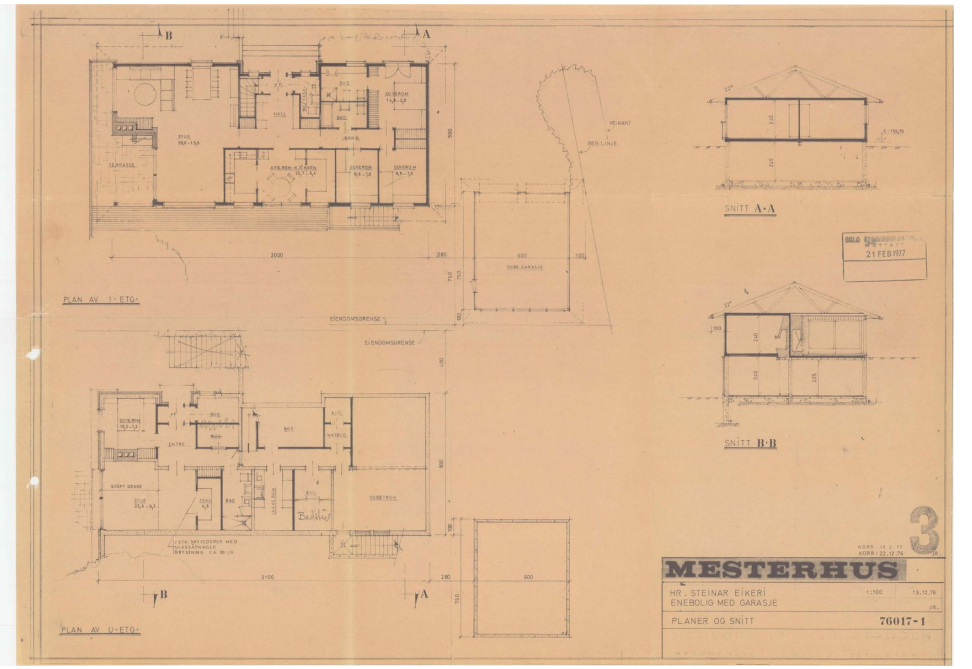
~~Navn Stallerudveien 1 B~~ 7/6 77 RV

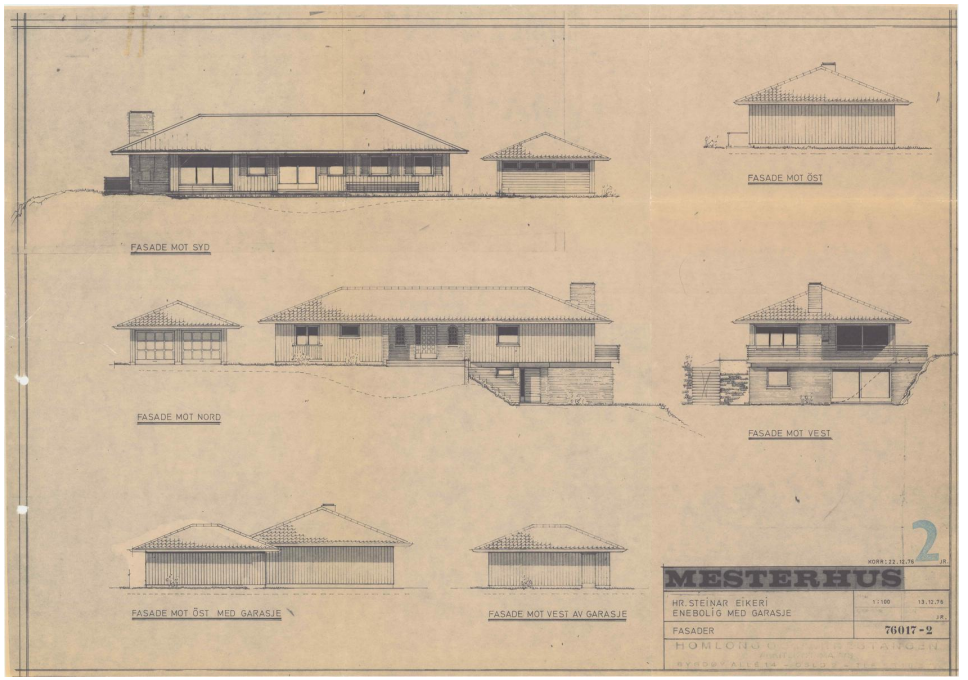
8-6-77 yp

Layn 99/1977




KOMB. STUE
TERRASSE
HALL
BAD
SOVEROM
BAND
KJØKKEN
SPISEPLASS
ARB.ROM
SOVEROM
SOVEROM
TOR HEGNA
MESTER HUS
HR. STEINAR EIKERI
ENEBOLIG • STALLBRUVEIEN 1 B
PLAN 1. ETG.
76017-4


PLAN AV 1. ETG.
PLAN AV U-ETG.
SNITT A-A
SNITT B-B
21 FEB 1977
MESTERHUS
HR. STEINAR EIKERI
ENEBOLIG MED GARASJE
PLANER OG SNITT
76017-1
3


FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST MED GARASJE
FASADE MOT VEST AV GARASJE
2
MESTERHUS
HR. STEINAR EIKERÅ
ENEBOLIG MED GARASJE
1:100
13.12.76
FASADER
76017-2

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *115060

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted: 163/104 av bnr. 84 Stallerudvn. 1 B	Journalnr. 77/123	Tegn. nr. 1-2-
Arbeidets art: Garasje	Innlevert 14.1.77	
Bygningens art:		
Byggherre: Steinar Eikeri, Stallerudveien 85, Oslo 6		
Anmelder: Mesterhus Oslo og Akershus A/L, Langesgt. 9, Oslo 1		

Oslo den, 22. februar 1977 OHO/RJ

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 18.2.77 på situasjonskartet.
Veivesenet har 16.2.77 meddelt dispensasjon fra veglovens § 29 for avstand 6.0 m fra regulert senterlinje, Stallerudveien, kfr. vedlagte gjenpart. Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra byskriveren i Oslo, Roald Amundsens gt. 6, (kl.10-14) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.
Utkjöring må være langs Stallerudveien. Utkjörselens bredde bör ikke være mer enn 3.0 m. Garasjens minste avstand til nabo skal være 1.0 m.
Garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning minst A 10.
Ingen del av garasjen må stikke ut over nabogrensen.
Takvann må ikke ledes inn på nabogrunn. Området mellom garasjen og nabogrensen må holdes i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.
Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 38:532.
Garasjen må males/beises i samme farge som hovedhuset.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [X] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad.
bem. Odd Hanche-Olsen.

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B 17

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

Fagbygg A/S
Ole Deviks vei 14

OSLO 6

22. mai 1980

Arkitektassistent Trengereid

LT/RJ 77/123

Gnr.163, bnr.104 av bnr.84- Stallerudveien 1 B
Garasje
Byggherre: Steinar Eikeri.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr.3 samt brev av 14.4.80 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.1 og 2 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Margretha Scnei

Liv Trengereid.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Stallerudveien 1 B	Gnr.163,bnr.104	77/123

Byggherre
Steinar Eikeri
Stallerudveien 1 B
Oslo 6

Ansvarshavende
Overingeniør
Finn Hagen
Stallerudveien 83
Oslo 6

OF/BP
Dato 22. august 198o

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

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring datert 2/3-1977.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

SKI. C-14. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
STALLERUDVEIEN 1B

Dato: 27.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508562
8405671

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.163 BNR. 104

Vi viser til bestilling av 20250327 for STALLERUDVEIEN 1B.

GNR. 163 BNR. 104

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.10.1969.

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

805 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

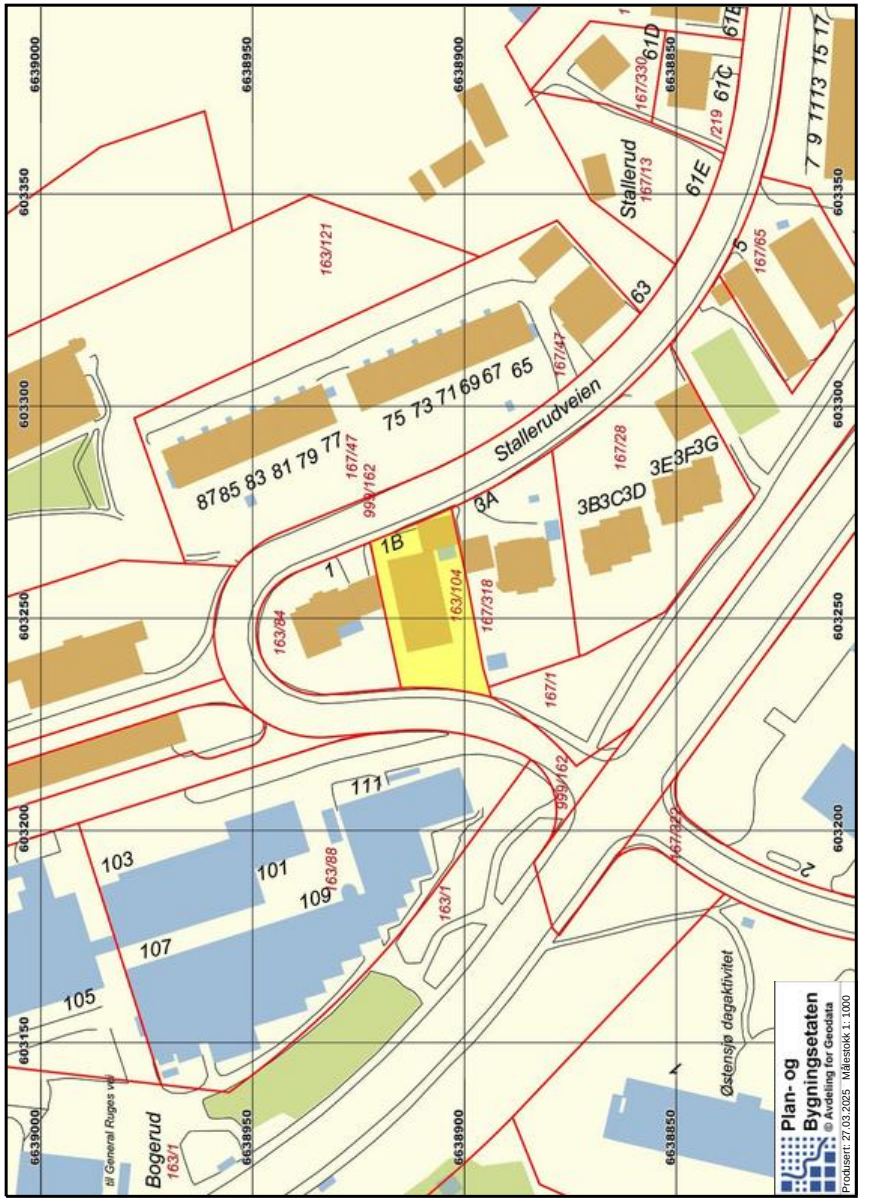
Kristin Tveit
Enhetsleder

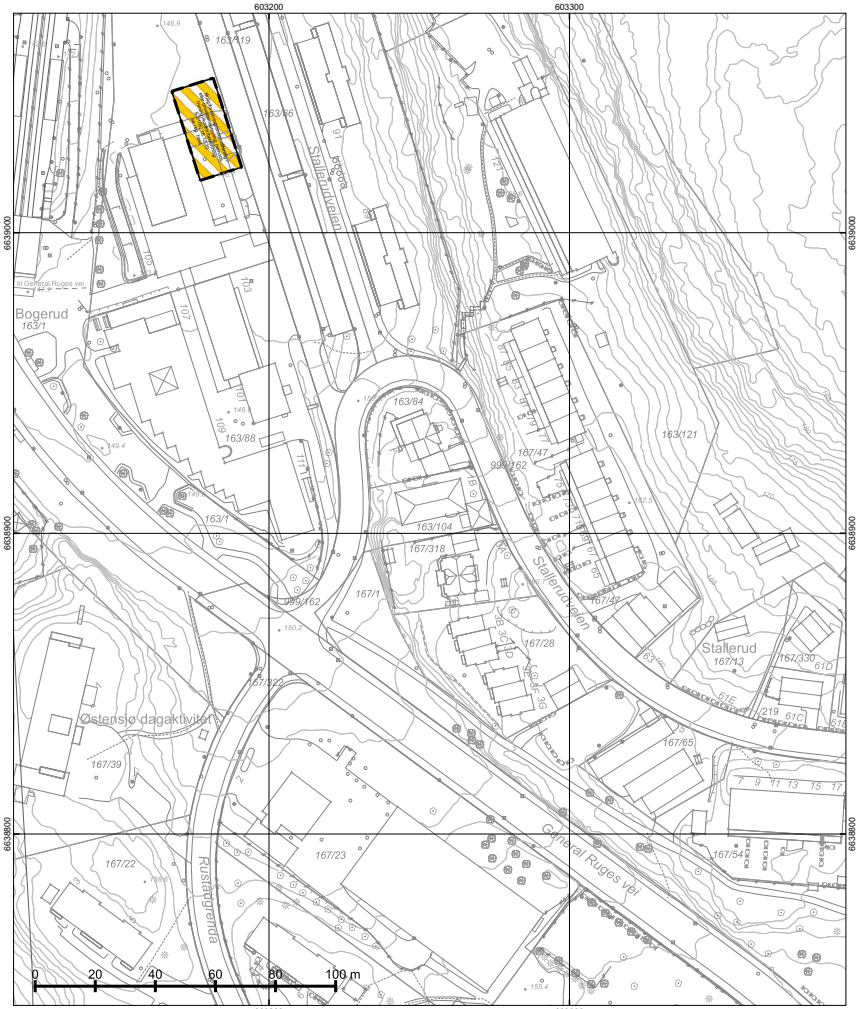
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

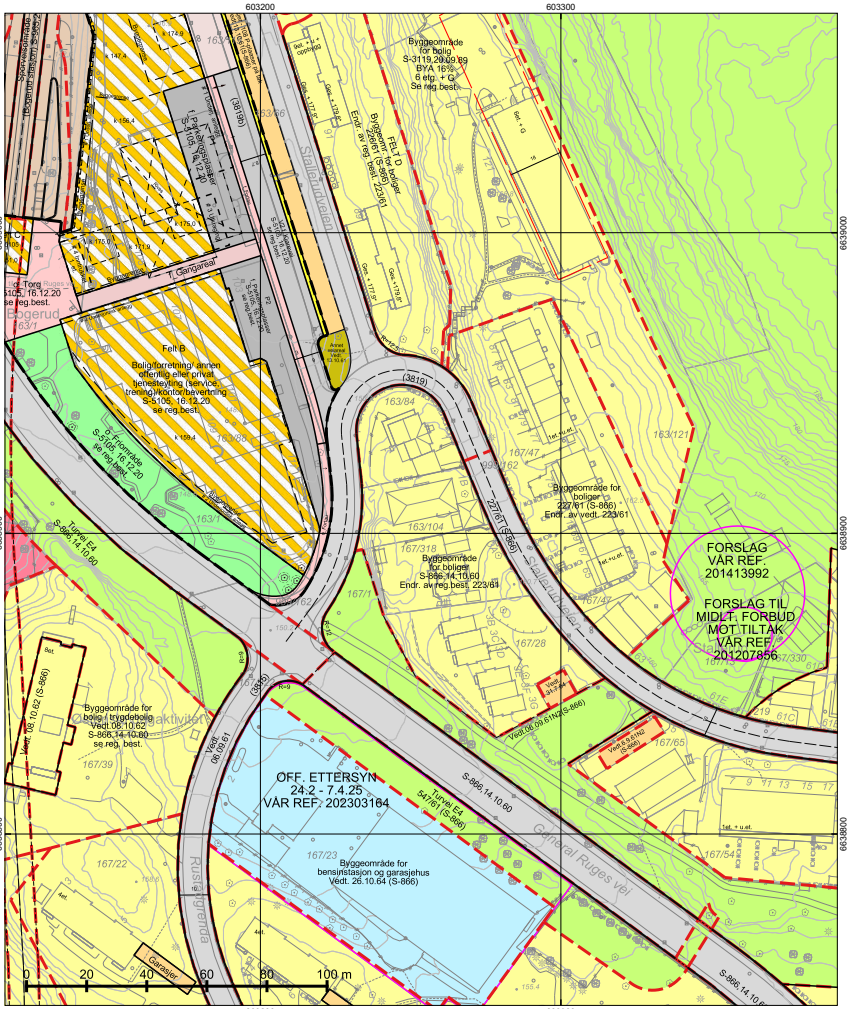
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140318/ 86508562
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: STALLERUDVEIEN 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/104

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140318/ 86508562
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: STALLERUDVEIEN 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/104

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)

- 40 - Friområde/park
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense

- 311 - Annet veiareal
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

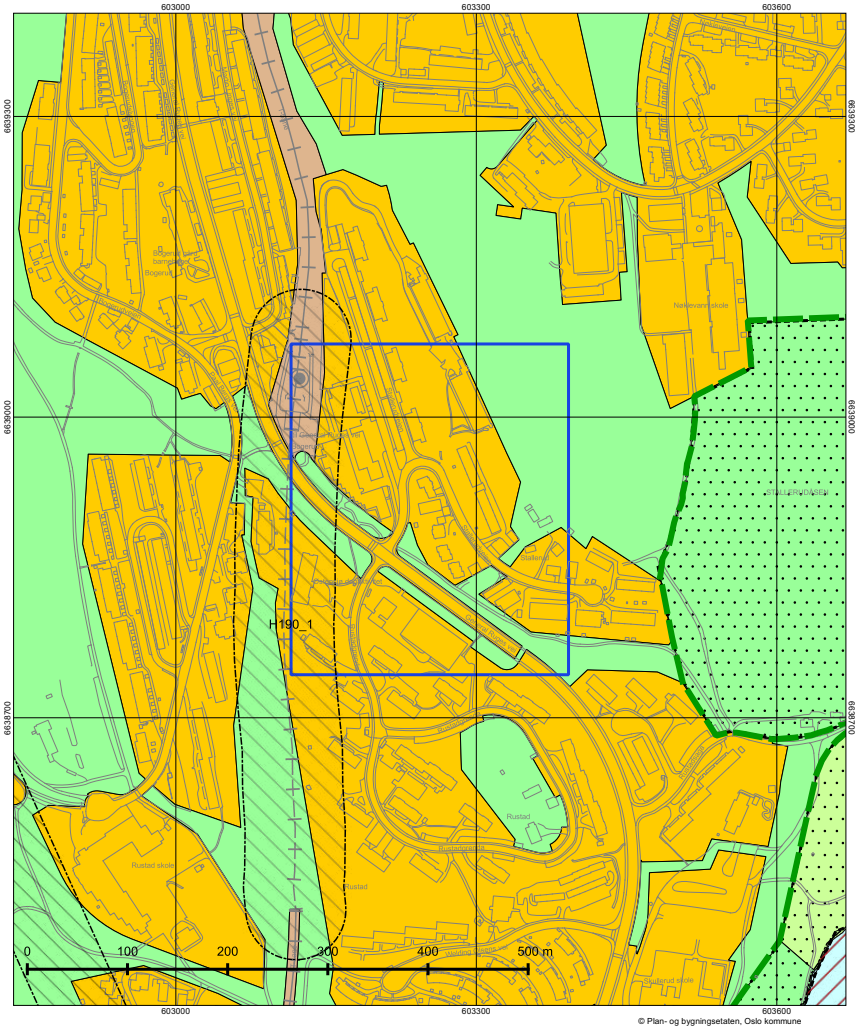
Dato: 27.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140318/ 86508562
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: STALLERUDVEIEN 1B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 163/104

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140318/86508562
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-866

Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekter for Bogerud og Rustad m.v.

Vedtaksdato: 14.10.1960

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196001500

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: 22461, 22361, 33161, V030362, V131061, 22661, V040962, 57762, V261076, 23061, 22961, 54761, V111264N3, V060961N2, V081062, 22761, V150862, V070961, V030763, V020562, V261064, V210984, 50463, 37465, 33061, V141261, V200464N3, V250561, V210166, V240103, 965400, V310764, V280801, V140462, V140462N2, V310764N2

Dokumentet består av 3 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

Se endring av vedtektenes § 2, pkt.1 i sak 223/61.
Se endring av bebyggelsesplanen (S-866) i sak 227/61.
Se endring av vedtektenes § 2, pkt.2 i Vedt.28.08.01.
Se endring av vedtektene i Vedt. 24.01.2003 - felt F Paal Bergs vei 31 – 107, Spoven borettslag, gnr. 163, bnr. 82

Ad regulering m.v. av deler av Bogerud og Rustad i Oslo.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød strek. Ytre Ringvei, vei 3200 (Hellerudveiens forlengelse) skal være fasadefri, det vil si at private innkjørsler fra veien ikke er tillatt uten etter tillatelse fra byplanrådet. De forskjellige byggefelter er betegnet med bokstaver, og på egen liste er det for hvert felt angitt hva slags bebyggelse som er tillatt i feltet, så som småhus, rekkehus, blokkbebyggelse m.v. Etasjeantall og utnyttelsesgrad er også angitt. Et felts utnyttelsesgrad vil si bebyggelsens brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert på feltets grunnareal regnet til midt i tilstøtende gate eller 10 meter inn på tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke godkjennes uten på grunnlag av en samlet bebyggelsesplan for hele feltet. I samsvar hermed kan byplanrådet godkjenne bebyggelsens plassering, høyde og utforming. Byplanrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanen og i denne vedtekt innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Oslo.

§ 2. Boliggrender.
1. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten skal det anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser innen hvert felt. Det skal avsettes plass til en garasje pr. leilighet i småhus og rekkehusområder, og en garasje pr hver 3.leilighet i blokkbebyggelsen. Andre innretninger kan bare tillates av byplanrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
2. Før bygningsanmeldelse innsendes for enkelte hus, skal byplanrådet ha seg forelagt og godkjent en plan i målestokk 1:500 for hvert felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg forteppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planeringer m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
3. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av byplanrådet. 2. For regulert rekkehusbebyggelse kan byplanrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. 3. Regulert blokkbebyggelse kan bare inngjerdes med byplanrådets samtykke.

§ 3. Forretningsstrøk.
1. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasjer m.v. Leiligheter for beboelse kan innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomheter som etter byplanrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
2. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet. Gjerder og andre hindringer for dette tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.
3. I forbindelse med forretningsbebyggelsen skal det avsettes plass til parkering etter nærmere anvisninger fra byplanrådet.

§ 4. Parker og friarealer.
Parkanlegg og beplantninger innen de forskjellige felter skal sammen med de offentlige friarealer inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 5. Offentlig bebyggelse.
For offentlige bygninger gjelder ikke bestemmelsene om høyde og etasjeantall når bygningene føres opp av brannfast materiale.

§ 6. I forbindelse med byggemelding for de enkelte hus skal det sendes inn takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningene skal tegnes inn på situasjonskartet.

§ 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 vedtekter kan hvor særlige grunner taler for det tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Liste over bebyggelsens art og høyde:
Felt:

A. Småhusbebyggelse i maks. 2 etasjer.
B. Rekkebebyggelse i maks. 2. etasjer.
C. Åpen blokkbebyggelse i 4 og 9 etasjer.
D. Åpen blokkbebyggelse i 9 etasjer.
E. Rekkebebyggelse i maks 2 etasjer.
F. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
G. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer.
H. Åpen blokkbebyggelse i 4 etasjer. Trygdebolig i 7 etasjer.
I. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
K. Rekkebebyggelse i maks. 2 etasjer.
II. Forretningsbebyggelse i maks. 2 etasjer.
III. Skole.
IV. Småkirke.
V. Barnehage.
VI. Forsamlingshus.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 13-0171/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stallerudveien 1B 0693 OSLO

Betegnelse: Gnr 163, bnr 104 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no