

Tåsenveien 38



Velkommen til

Tåsenveien 38



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

TÅSEN

Nydelig leilighet over to plan m/ gulvareal på 129 kvm | Solrik hageparsell, balkong, garasje & peis | 3-4 soverom & 2 bad

Prisantydning	13 900 000,-
Fellesgjeld	225 677,-
Omkostninger	10 000,-
Totalpris	14 135 677,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 500,-
BRA-i	105 kvm
Totalt BRA	116 kvm
Boligtype	Aksjeleilighet

Byggeår	1928
Megler	Martin H. Vosgraff
Telefon	957 24 674
E-post	m.vosgraff@nordvikbolig.no
Megler 2	Thomas Wold
Telefon	909 13 360
E-post	t.wold@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en stilren og moderne leilighet over 2. etasje og loft – smakfullt oppusset med gjennomgående god standard. Boligen har 3–4 soverom, 2 bad og en svært praktisk planløsning.

Her får du både egen balkong og stor hageparsell, perfekt for både hverdag og sosiale anledninger. I tillegg disponerer leiligheten garasjeplass, peis, samt eget vaskerom og bod i kjeller – alt du trenger for en komfortabel hverdag.

Kort oppsummert:

- 3–4 soverom og 2 bad
- Gjennomgående moderne standard – nydelig og smakfullt oppusset
- Lys og luftig planløsning over to etasjer (gulvareal på 129 kvm)
- Stor hage og solrik balkong
- Peis, garasje, vaskerom og bod
- Rolig, attraktiv beliggenhet på populære Tåsen
- Lave kjøpsomkostninger

- En sjelden mulighet i et av Oslos mest ettertraktede boligområder.

Arealer og innhold

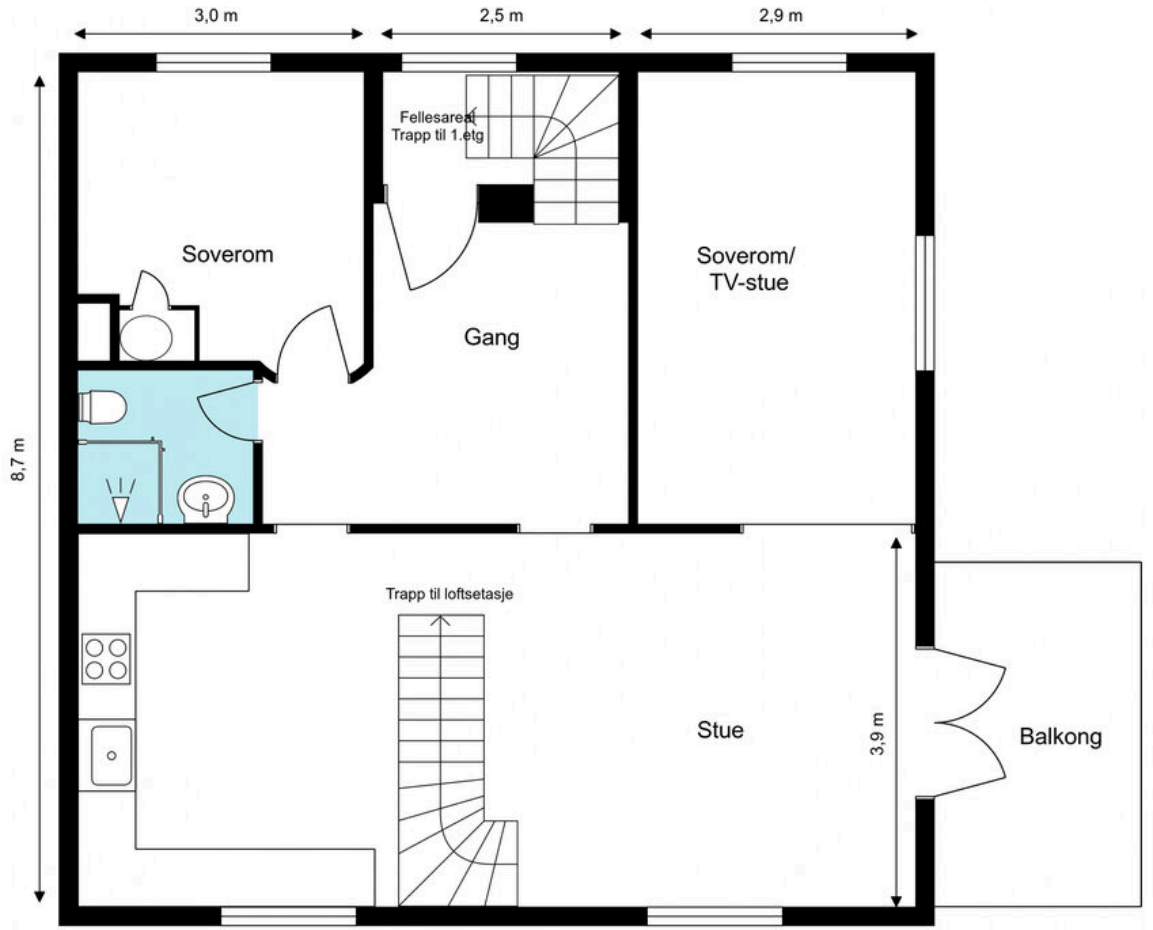
BRA-i:	105 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	116 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

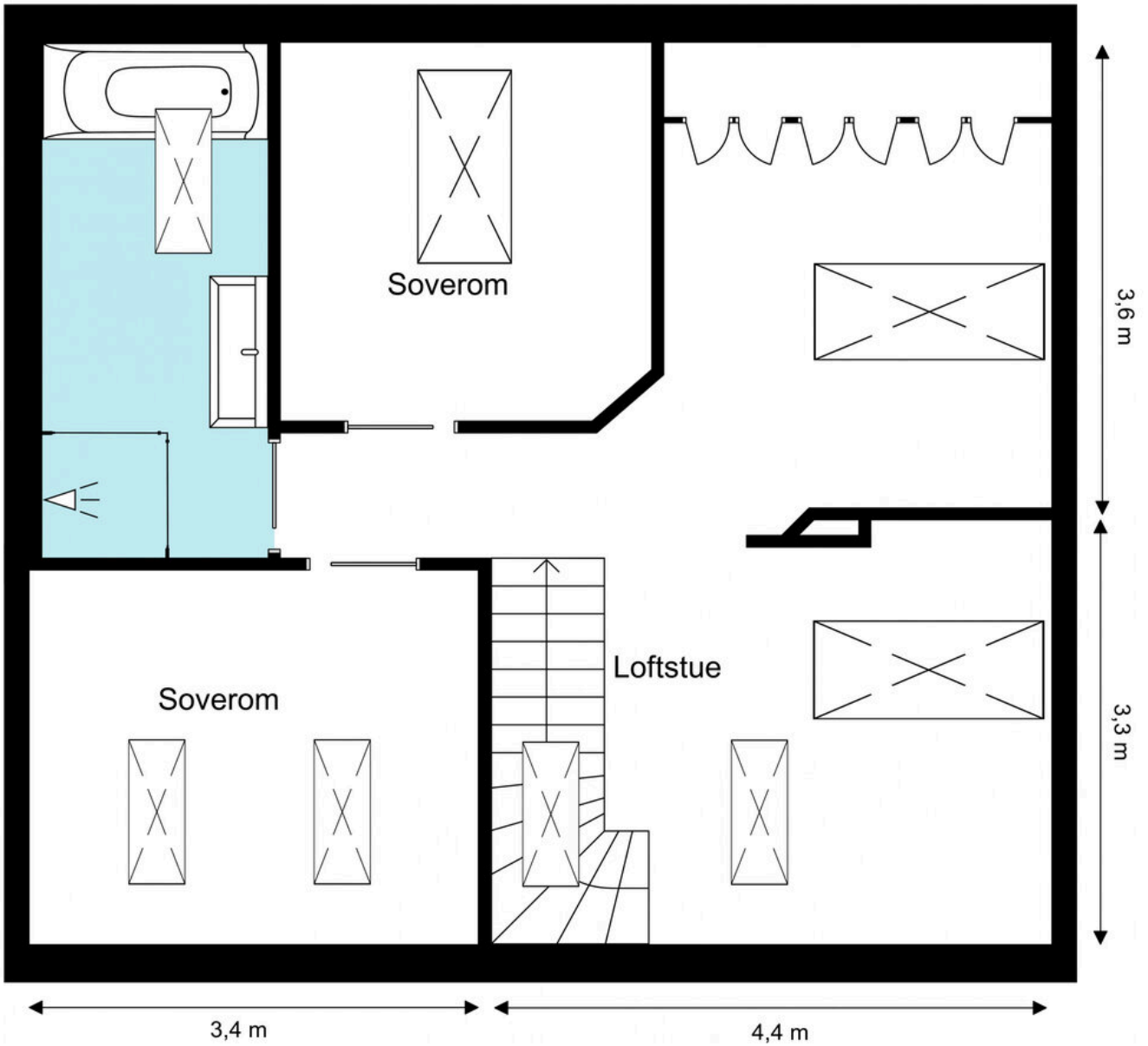
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue/kjøkken, soverom, TV-stue/soverom, bad og trapp tli loftstasje.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 33 kvm. To soverom, loftstue/ disp.rom, bad og trapp.
Total BRA: 33 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Vaskerom og bod/trapperom i kjeller.
Total BRA: 11 kvm.


3,0 m
2,5 m
2,9 m
8,7 m
Fellesareal
Trapp til 1.etg
Soverom
Gang
Soverom/
TV-stue
Trapp til loftsetasje
Stue
3,9 m
Balkong

2. etasje



Loft











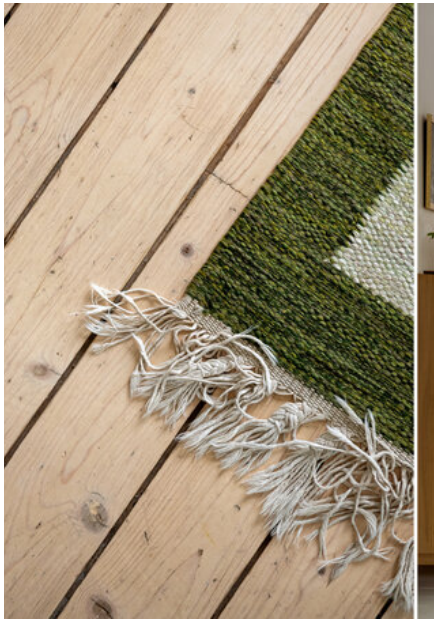








































Informasjon

Tåsenveien 38

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0169/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Thea Storberget
Eirik Madsen

Kjøpesum og omkostninger
13 900 000,- (Prisantydning)
225 677,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 125 677,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
10 000,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 135 677,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 144 977,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1928

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 116 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Stue/kjøkken, soverom, TV-stue/soverom, bad og trapp tli loftstasje.
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 8 kvm.

Loft:
BRA-i: 33 kvm. To soverom, loftstue/ disp.rom, bad og trapp.
Total BRA: 33 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 11 kvm. Vaskerom og bod/trapperom i kjeller.
Total BRA: 11 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Gulvareal i loftsetasje er målt til 57m2. Areal med høyde under 1,9m medtas ikke i arealberegning iht NS3940, derfor er kun 33m2 medtatt i tabell over.

I kjeller er det vaskerom på ca 4,7m2 og trapperom/bod på ca 6m2. Dette areal er medtatt som Bra-e i tabell over, til tross for at det ikke er adskilt med låsbar dør fra fellesareal i plan 1.

Innhold

Egen bod i kjeller med inngang til venstre før trappen opp til leiligheten i 2. etasje.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

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:
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 er vurdert for loft, da det anbefales etablert mer lufting av yttertak, samt isolering av avtrekkskanal.
- Bad 2.etg; Overflate gulv: TG2 er vurdert for gulv på våtrom pga manglende påvist høydeforskjell fra sluk til terskel (målt 20mm, krav 25mm), samt at sluk ikke er plassert midt i dusjsone.
- Bad loftsetasje; Overflate gulv: TG2 er vurdert pga manglende tilkomst bak innfliset badekar, samt bom i flere gulvflis.
- Vaskerom; Veggenes og himlingens overflater: TG2 da arealet fremstår som grovkjeller med diverse avvik på vegger, gulv og himling.
- Vaskerom; Gulvets overflate: Rommet fungerer til sitt bruk, men må påregnes renovert for tilfredsstille dagens forventninger til komfort og kvalitet.
- Vaskerom; Fuktmåling og ventilasjon: Rommet fremstår som grovkjeller uten tilstrekkelig luftsirkulasjon for varig opphold.
- Varmtvannsbereder: TG2 pga alder på varmtvannsbereder (2014), samt manglende påvist lekkasjesikring.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Overordnet standard

Gulv: Flis bad. Eldre tregulv i 2.etasje, parkett på oppholdsrom i loftsetasje.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette malte overflater generelt.

Tak:
Valmet-takkonstruksjon av treverk tekket med takstein. Nytt tak ble lagt i 2025 av KB Blikk i regi av Sameiet. Undertak, papp, takstein, snøfangere, takstein og pipe ble skiftet.
Opplyst at nytt undertak ble lagt i 2025 av KB Blikk i regi av Sameiet.

Kjøkken:
Kjøkken med glatte grå fronter fra 2014, benkeplate av heltre med nedfelt vaskekum av stål. Noe bruksmerker og slitasje på benkeplate, spesielt rundt vask. Integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskin fra 2023, platetopp fra 2025. Fritthengende ventilator over platetopp med avtrekk ut av yttervegg. Eldre tregulv med noe knirk.

Bad 2. etasje:
Pent bad med flislagt gulv, sokkelflis, flis i dusjsone og malte vegger forøvrig. Det er fremvist ferdigattest fra entreprenør. Arbeidet er utført av Mo Tekk industrier AS. Ansvarlig for arbeidet var/er sertifisert iht byggebransjens våtromsnorm. Badet inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med underskap og speilskap over. Mekanisk avtrekksventil i himling. Flislagt gulv med sokkelflis og sluk i dusjnisje.

Bad loftsetasje:
Pent flislagt og romslig bad oppgradert 2014. Badet inneholder dusjhjørne, innfliset badekar, servant med skuffer under og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Det er et takvindu plassert over badekar. Dette blir utsatt for stor fuktpåkjenning ved bruk av badekar. Ikke registrert skader som følge av dette, men bør observeres over tid for å unngå skader.

Membran, tettesjiktet og sluk:
Membrantekking ble utført samtidig som renovering av bad i 2014. Det er fremlagt dokumentasjon/faktura fra MoTekk AS. Det gjøres oppmerksom på at membran ikke er kontrollerbar uten destruktive inngrep. Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (via skap på kjøkken i 2. etasjen og soverom i loftsetasjen) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

VVS:
VVS anlegg er oppgradert i forbindelse med renovering av kjøkken og bad i 2014. Arbeidene ble utført av MoTekk AS. Anlegget består av rør-i-røranlegg og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Evt lekkasjevann fra rør-i-rør anlegg blir ført via siklemikk til bad og dermed til gulv med sluk. Rørfordelerskap er plassert i skap på soverom tilstøtende bad i 2.etg. Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner. Hovedstengeventil funksjonstestet og fungerer.

Varmtvannsbereder: 200 liters varmtvannstank er plassert i skap på soverom. Det er ikke mulig å kontrollere under berederen, da det ikke er tilkomst rundt tanken. Uvisst om det er dryppkar eller membran på gulv. Anbefales etablert lekkasjevarsler for å unngå vannskader som følge av eventuelle drypplekkasjer.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilering via vinduer og lufteventiler over vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Tilluft og avtrekk vurderes som tilfredsstillende i forhold til forskrifter på byggetid og renoveringstidspunkt, men det anbefales etablert lufteluker på soverom og stue for å imøtekomme dagens krav til inneklima. Videre bør lufting av oppbevaringsloft forbedres.

Balkonger, verandaer og lignende:
Terrasse på ca 7,5m2 med utgang fra stue. Noe oppsrekking av terrassebord registrert.

Rom under terreng:
Vaskerom er plassert i kjeller med adkomst via fellesareal. Rommet fremstår som uisolert og uinnredet. Kun grovkjeller med eksponert mur på vegger og gulv. Det er ikke membran på gulv, vegger eller rundt sluk. Gulv på grunn uten særlig

overflatebehandling. Fallforhold med avvik i forhold til toleranser. Rommet fungerer til sitt bruk, men må påregnes renovert for tilfredsstille dagens forventninger til komfort og kvalitet.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring:
Det elektriske anlegget ble oppgradert ved renovering i 2014. Sikringsskap med automatsikringer lokalisert på vegg i gang. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Parkering

Leiligheten disponerer biloppstillingsplass og garasjeplass (plass nr. 2, midterste av tre plasser hhv. foran og i garasjen som vender mot Løvåsveien). Selger opplyser om at det er montert egen ladeboks. Denne er koblet til strømnettet med måler, hvor hver enkelt beboer belastes.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger og endringer:

2014:
- Overflater pusset opp
- Nytt kjøkken
- Bad 2.etg og bad på loft pusset opp av Motekk Industrier
- Oppgradert elektrisk anlegg

- Vinduer i 2.etg og balkongdør fra 2015. Loftsvinduer fra 2005
- Ny utvendig kledning 2015
- Nytt tak (undertak, papp, takstein, snøfangere og takrenner) fra 2025
- Nye piper 2025
- Malt alle overflater (med unntak av bad) i 2022
- Nytt gulv på loft 2023.
- Endret trappeløsning og ny trapp montert 2024.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo Tekk industrier AS, 2014

- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo Tekk industrier AS, 2014

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Fremvist ferdigattest fra entreprenør ifølge tilstandsrapport fra 2022

- 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?
Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og nye piper: KB Blikk, 2025
Fasadeoppussing 2015 (før vår overtagelse)

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying avløpsrør: TT teknikk, 2022

- 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.?
Svar: Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Svar: Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rodeo arkitekter AS/Kjetil Skredes virke/Roar Jørgensen AS: innredning av loft, innsetting av takvinduer (2008).

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiten oppussing: overflateoppussing (2022). Bærum mur og flis AS/ByggUp AS: ny trapp mellom 2. etasje og loft, fjernet gammel trapp (2023/2024).

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Bom under fliser på bad på loft, enkelte sprekker i flisfuger

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Nye piper 2025

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja
Beskriv: Garasje bærer preg av slitasje, herunder utettheter langs bakken

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Noe skjevheter i gulv, som å forvente etter boligens alder

- 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.
Svar: Ja
Beskriv: Vi har tidvis observert «Majorstubiller» i kjeller

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja
Beskriv: Skyvedøren til det ene soverommet på loftet har tidvis hengt noe igjen (kun) når den lukkes fullstendig. Felles ringeklokkeanlegg for oppgangen fungerer ikke.

- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2022 (og 2025).

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2022 (og 2025).

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Det vil sannsynligvis bli aktuelt å rehabilitere garasjen på sikt, men det foreligger ingen konkrete planer om dette per d.d.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Klassisk firemannsbolig fra 1928. Grunnmur antatt av betong som er fundamentert på faste masser.
Etasjeskiller antatt i trekonstruksjon. Yttervegger med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Takkonstruksjon av type saltak som er belagt med takstein. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap og fryseboks (kombiskap) i stue, oppvaskmaskin, fryseboks i kjeller.
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe, knaggrekker og posehylle i entré.
- Taklampe, lampe over seng og knaggrekker på soverom i 1. etasje.
- Veggmontert hylle over kjøkkenbenk.
- Taklampe over spisebord.
- Kulelampe i tv-stue.
- Taklampe og veggmontert lampe på østvendt soverom i 2. etasje.
- Knaggrekke og veggmonterte hyller på vestvendt soverom i 2. etasje.
- Veggmonterte gitarstativ i 2. etasje.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på gulv i begge bad.
- Peisovn i stue.
- Varmepumpe (luft-luft) i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 515 kWh i 2024. Dette tilsvarte en kostnad på ca. kr 11 176,-. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer forsikring, vedlikehold, kommunale avgifter, styrehonorar og felleslån.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Alarm fra Verisure kr 605,- pr mnd.
- Fiber fra Altibox kr 1 289,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 052 129,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 208 515,- pr. 2023
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.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox

Aksjeselskapet

Forretningsfører

Natali Brevik Lardier

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret ihht. aksjeloven. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 225 677,-pr. 29.07.2025

Forretningsfører opplyser om at aksjeselskapet ikke har sikringsfond.

Aksjelagets lån utgjør totalt kr 902 707,- pr. 29.07.2025, og er tatt opp i 2015. Renten på lånet utgjør 7,10 % pr 29.07.2025. Restløpetid er 10 år.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 65 878,-

Forretningsfører har ikke gitt opplysninger om budsjett for inneværende år.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Følger vedlagt og er bindende for ny eier.

Forretningsfører opplyser om følgende pr 29.07.2025: Vi skal ha styremøte 27. august hvor vi skal drøfte tydeligere regulering i vedtektene for hvordan kostnader og ansvar fordeles mellom boenhetene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader hvert år.
Leilighetene i 1 og 2 etasje har har etter tur plikt til snørydding og luking av felles bedene, utetrapp, samt å holde grusgangen pen og fri for ugress. De respektive

haver skal holdes vedlike.

Dyrehold
Tillat.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 86688251

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 129 kvm (Eiertomt)
Særdeles attraktivt og barnevennlig område på Tåsen.
Pent opparbeidet med egen hageparsell med busker, trær, gressplen og sittegruppe.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Inngangsport og grusbelagt uteområde er felles for alle fire boenheter. Den innerste og ytterste trappeoppgangen benyttes av de to boenhetene i hhv. "indre" (nordre) og "ytre" (sørlige) del av bygget.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et svært attraktivt boligområde på Tåsen/Berg. Området tilhører bydel Nordre Aker og tilbyr flere barnehager, barne- og ungdomsskoler, samt videregående skoler.

Bydelen har også et godt aktivitetstilbud til barn og ungdom med flere aktivitets- og fritidsklubber, idrettslag, skolemusikkorps, kor, dans, drama og teatergrupper m.m.

Kort avstand til Voldsløkka med flere fotball- og volleyballbaner og flere barneaktiviteter. Det er også kort vei til Havnajordet som fører inn i Nordmarka og Maridalen med sine fantastiske rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Du finner gode bademuligheter ved Sognsvann, Stilla eller ved Akerselven.

Ullevål sykehus, Rikshospitalet, Universitetet på Blindern og BI i Nydalen er kun 10 minutter unna med buss/bil.

Shopping:
På Tåsensenteret har du blant annet matvarebutikk, apotek og blomsterbutikk. Ullevål Stadion har de siste årene blitt utviklet med treningssenter (Sats), vinmonopol, matvarebutikk og andre forretninger og kafeer. Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter, ligger få minutter fra boligen med bil/sykkel.

Bebyggelse
Hovedsakelige eneboliger og flermannsboliger.

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport:
Busstoppet Østhellinga ligger like ved boligen.
T-banestoppet på Tåsen ligger ca. 7 min gange fra boligen.

Skoler og barnehager

Barnehager:
Eikenøtten barnehage (2-5 år) ca. 5 min gange fra boligen.
Bakkehaugen barnehage (1-5 år) ca. 7 min gange fra boligen.
Tåsenløkka barnehage (0-6 år) ca. 7 min fra boligen.

Skoler:
Berg skole (1-7kl.) ca. 9 min gangavstand fra boligen.
Voldsløkka ungdomsskole, ca. 5 min gangavstand fra boligen.
Eiendommen sogner til Berg barneskole, og Voldsløkka ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
- Våningshus datert 21.10.1927
- Fasadeendring og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i leilighet datert 04.02.2010
- Utvidelse og bruksendring av kjellerrom datert 24.08.2012
- Rehabilitering av to piper datert 19.08.2021
- Ombygging av andre etasje og innredning av loft med takvinduer datert 2022

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.

Avvik fra byggemeldte tegninger:
- Kjøkkenet er flyttet ut i stue
- Innvendig trapp er flyttet fra gang til stue

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Tåsenveien 40 (saksnr. 202213461) - Innbygging av veranda og innlemming av kjeller i overliggende boenhet
- Tåsenveien 45 (saksnr. 202457114)- Innbygging av eksisterende veranda - H0101
- Pastor Fangens vei 41 A (saksnr. 202314188) - Fasadeendring med endring i bærekonstruksjon
- Pastor Fangens vei 41 A (saksnr. 202312250) - Rehabilitering av skorsteinsløp
- Pastor Fangens vei 49 (saksnr. 202553293) - Ombygging av tomannsbolig fra horisontal- til vertikaldelt

For mer informasjon og andre saker se plan og bygg sin hjemmeside via planinnsyn.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

301/53/123:
27.06.1980 - Dokumentnr: 14350 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser

20.04.1928 - Dokumentnr: 900247 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:53 Bnr:8

03.06.1980 - Dokumentnr: 12185 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:53 Bnr:372

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 110 400,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 197 590,- 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 9. august 2025

Megler

Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Megler 2

Thomas Wold, Jurist / Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90913360

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo

Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Tåsenveien 38

Tåsenveien 38

Nabolaget Berg - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 419 elever, 21 klasser	10 min 0.8 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Ullevål skole (1-7 kl.) 363 elever, 21 klasser	13 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	5 min 0.5 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km

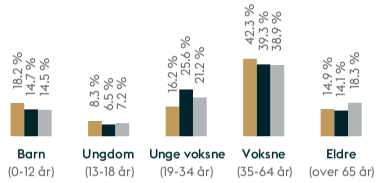
Offentlig transport

Østhellinga Linje 34	1 min 0.1 km
Tåsen Linje 5	11 min 0.9 km
John Colletts plass i Niels He... Linje 17, 18	17 min 1.4 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

Barnehager

Eikenøtten barnehage (1-5 år) 17 barn	4 min 0.3 km
Tåsenløkka barnehage (1-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Tåsen barnehage (1-5 år) 108 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Berg	1 117	489
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

Sport

Tåsen tennis	4 min
Bakkehaugen	5 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	9 min
Fitnesspoint Nydalen	13 min

«Nært byen og marka på en gang!»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Aksjeleilighet i flermannsbolig
Tåsenveien 38
0870 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
2	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 25/07/2025

Drammensveien 147
Oslo 0277
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:53, Bnr: 123
Hjemmelshaver:	Thea Storberget og Eirik Madsen
Seksjonsnr:	Se opplysninger fra megler
Festenr:	Se opplysninger fra megler
Andelsnr:	Se opplysninger fra megler
Tomt:	felles eiet 1 130 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	S-4220 Småhusplanen
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Ikke oppgitt
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	1929

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.07.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.
Oppdragsgiver:	Eirik Madsen
Tilstede under befaringen:	Eirik Madsen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Særdeles attraktivt og barnevennlig område på Tåsen.
Pent opparbeidet med egen hageparsell med busker, trær, gressplen og sittegruppe.

OM BYGGEMETODEN:
Klassisk firemannsbolig fra 1928. Grunnmur antatt av betong som er fundamentert på faste masser.
Etasjeskiller antatt i trekonstruksjon. Yttervegger med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Takkonstruksjon av type saltak som er belagt med takstein. Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik, romslig og fin del av firemannsbolig. Boligen har blitt oppgradert og bygget på gjennom flere generasjoner og faser.
Boligen fremstår som velfungerende med normal bruksslitasje i forhold til alder.

ANNET:
OPPVARMING:
Varmekabler på gulv i begge bad.
Peisovn i stue.
Varmepumpe (luft-luft) i stue.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat.
Rømningsstige på nordvegg fra oppholdsrom på loft ned på balkong. De største takvinduene er opplyst å være godkjent som rømningsvinduer.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad. Eldre tregulv i 2.etasje, parkett på oppholdsrom i loftsetasje.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette malte overflater generelt.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende oppgraderinger og endringer:

2014:
- Overflater pusset opp
- Nytt kjøkken
- Bad 2.etg og bad på loft pusset opp av Motekk Industrier
- Oppgradert elektrisk anlegg

- Vinduer i 2.etg og balkongdør fra 2015. Loftsvinduer fra 2005
- Ny utvendig kledning 2015
- Nytt tak (undertak, papp, takstein, snøfangere og takrenner) fra 2025
- Nye piper 2025
- Malt alle overflater (med unntak av bad) i 2022
- Nytt gulv på loft 2023.
- Endret trappeløsning og ny trapp montert 2024.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2.etasje	72	0	0	8	72	0
Loftsetasje	33	0	0	0	33	0
Kjeller	0	11	0	0	0	11
SUM BYGNING	105	11	0	8	105	0
SUM BRA	116					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
2.etg:
Stue/kjøkken, soverom, TV-stue/soverom, bad og trapp tli loftstasje.

3.etg/ loftsetasje:
To soverom, loftstue/ disp.rom, bad og trapp.

BRA-e:
Vaskerom og bod/trapperom i kjeller.

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM AREAL:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Gulvareal i loftsetasje er målt til 57m2. Areal med høyde under 1,9m medtas ikke i arealberegning iht NS3940, derfor er kun 33m2 medtatt i tabell over.

I kjeller er det vaskerom på ca 4,7m2 og trapperom/bod på ca 6m2. Dette areal er medtatt som Bra-e i tabell over, til tross for at det ikke er adskilt med låsbar dør fra fellesareal i plan 1.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

25/07/2025

Christopher Huun

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG iu 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Da fundamentering og grunnmur ikke er i direkte tilknytning til boenheten, er ikke dette undersøkt nærmere.
Opplyst at drenering er utbedret i regi av Sameiet for noen år siden.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG iu 1.3 Terrengforhold

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger i underetasje oppført i betong/mur, resten av boligen er oppført i isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende malt trepanel. Da utvendige konstruksjoner er del av felles vedliikeholdsplikt for sameiet, er ikke yttervegger vurdert inngående.

Opplyst at panelet ble skiftet og malt i regi av sameiet i 2015.

Registrert noe avflassing av maling, spesielt ved skjøter på panelbord. Utvendig maling i nær framtid må påregnes.
Noe sprekker i panelbord observert.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Malte trevinduer med isolerglass (3-lags) fra 2015 og takvinduer fra 2005.

Inngangsdør med glassfelt, entredør med lyd og brannklassifisering og balkongdør i tre med to-lags isolerglass fra 2015 med glass.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

Valmet-takkonstruksjon av treverk tekket med takstein.

Nytt tak ble lagt i 2025 av KB Blikk i regi av Sameiet.
Undertak, papp, takstein, snøfangere, takstein og pipe ble skiftet.

Merknader:

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2025
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Opplyst at nytt undertak ble lagt i 2025 av KB Blikk i regi av Sameiet.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.
Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det er fremlagt ferdigattest fra 2010 på innredning av loft og omgjøring av entre i 2. etasje.

I 2023-2024 har trappeløsning til loft blitt flyttet og fornyet.

Tidligere var det en hybelløsning på loft med eget kjøkken. Dette er nå omgjort slik at hele loftet er i tilknytning til denne leiligheten.

Loftet inneholder bad, to soverom og et større åpent loftsrom.

Det er krav til minimum to rømningsveier fra minimum halvparten av oppholdsrom. Trapp ned til 2.etg utgjør en rømningsvei. Normalt er ikke takvinduer godkjent for rømning, da adkomst og åpningsmekanismer kan være vanskelige å håndtere i en rømningssituasjon. Det er opplyst at to av takvinduene er spesialtilpasset for enklere rømning, ved at de går nesten ned til gulv. Videre er det montert fast rømningsstige fra ett av takvinduene ned til balkong. Løsningen antas derfor å være tilfredsstillende.

Det er et lite oppbevaringsloft med adkomst via luke ved trapp.
Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft.
Det ble observert noe lufting langs gesmiskasse (overgang yttervegg/tak). Generelt anbefales mer lufting på uisolerte kaldloft for å redusere kondensfare på kalde vinterdager.

Noe eldre fuktskjolder rundt gjennomføringer og pipe, men målinger etter fukt viste tørre konstruksjoner på befaringsdagen. Ventilasjonsrør er usiolert. Må isoleres for å unngå kondens på vinterstid.

TG2 er vurdert for loft, da det anbefales etablert mer lufting av yttertak, samt isolering av avtrekkskanal.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.
Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.
Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Terrasse på ca 7,5m2 med utgang fra stue.

Noe oppsrekking av terrassebord registrert.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Pent bad med flislagt gulv, sokkelflis, flis i dusjsone og malte vegger forøvrig.

Det er fremvist ferdigattest fra entreprenør. Arbeidet er utført av Mo Tekk industrier AS.
Ansvarlig for arbeidet var/er sertifisert iht byggebransjens våtromsnorm.

Badet inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett, servant med underskap og speilskap over.

Mekanisk avtrekksventil i himling.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no

Beskrivelse av vurdert bygnigsdel:

Flislagt gulv med sokkelflis og sluk i dusjnisje.

Fall på gulv ble punktvis kontrollert med laser. Det måles tildredsstillende fall rundt sluk og ledefall på gulvet forøvrig.

Høydeforskjell fra topp sluk i dusjnisje til topp flis ved dørterskel er ca 20mm. Krav er 25mm. Løsningen er akseptabel dersom membran er ført opp bak terskel.

Sluk er plassert kun 10cm fra vegg. Det anbefales generelt å plassere sluk midt i dusjsone, samt minimum 30cm fra vegg for å kunne lage tilstrekkelig fall ut fra vegg og for å redusere fuktpåkjenning mot vegg.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membrantekking ble utført samtidig som renovering av bad i 2014. Det er fremlagt dokumentasjon/faktura fra MoTekk AS.

Det gjøres oppmerksom på at membran ikke er kontrollerbar uten destruktive inngrep.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (via skap på kjøkken) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

Merknader:

7.2 Bad loftsetasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt og romslig bad oppgradert 2014.

Badet inneholder dusjhjørne, innfliset badekar, servant med skuffer under og vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekksvifte i himling.

Det er et takvindu plassert over badekar. Dette blir utsatt for stor fuktpåkjenning ved bruk av badekar. Ikke registrert skader som følge av dette, men bør observeres over tid for å unngå skader.

Merknader:

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Pent flislagt gulv med storformat flis (ca 60x60cm).

Slukrenne i dusj.
Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende.

Innfliset badekar er uten inspeksjonsmulighet eller tilkomst til sluk under. Dette medfører risiko for fuktskader.
Lufteluke må etableres.

Det ble registrert flere flis med bomlyd ved kontroll. Dette kan skyldes at flislim glipper, muligens som følge av bevegelser i gulv. På sikt kan membran skades av løs flis.

TG2 er vurdert pga manglende tilkomst bak innfliset badekar, samt bom i flere gulvflis.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (soverom) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2014
Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkken med glatte grå fronter fra 2014, benkeplate av heltre med nedfelt vaskekum av stål.
Noe bruksmerker og slitasje på benkeplate, spesielt rundt vask.
Integrerte hvitevarer. Oppvaskmaskin fra 2023, platetopp fra 2025.
Fritthengende ventilator over platetopp med avtrekk ut av yttervegg.

Eldre tregulv med noe knirk.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Vaskerom

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vaskerom er plassert i kjeller med adkomst via fellesareal.
Rommet fremstår som uisolert og uinnredet. Kun grovkjeller med eksponert mur på vegger og gulv.

Det er ikke membran på gulv, vegger eller rundt sluk.

TG2 da arealet fremstår som grovkjeller med diverse avvik på vegger, gulv og himling.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.
Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Gulv på grunn uten særlig overflatebehandling. Fallforhold med avvik i forhold til toleranser.

Rommet fungerer til sitt bruk, men må påregnes renovert for tilfredsstille dagens forventninger til komfort og kvalitet.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er ikke borret 73mm hull, da alle vegger i kjeller er av mur/ betong.

Rommet fremstår som grovkjeller uten tilstrekkelig luftsirkulasjon for varig opphold.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er oppgradert i forbindelse med renovering av kjøkken og bad i 2014. Arbeidene ble utført av MoTekk AS.

Anlegget består av rør-i-røranlegg og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Evt lekkasjevann fra rør-i-rør anlegg blir ført via siklemikk til bad og dermed til gulv med sluk.

Rørfordelerskap er plassert i skap på soverom tilstøtende bad i 2.etg.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.
Hovedstengeventil funksjonstestet og fungerer.

Merknader:

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederen er ikke lekkasjesikret.

200 liters varmtvannstank er plassert i skap på soverom.
Det er ikke mulig å kontrollere under berederen, da det ikke er tilkomst rundt tanken. Uvisst om det er dryppkar eller membran på gulv.
Anbefales etablert lekkasjevarsler for å unngå vannskader som følge av eventuelle drypplekkasjer.

TG2 pga alder på varmtvannsbereder (2014), samt manglende påvist lekkasjesikring.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har naturlig ventilering via vinduer og lufteventiler over vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilfredsstillende i forhold til forskrifter på byggetid og renoveringstidspunkt, men det anbefales etablert lufteluker på soverom og stue for å imøtekomme dagens krav til inneklima. Videre bør lufting av oppbevaringsloft forbedres.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget ble oppgradert ved renovering i 2014.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert på vegg i gang. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang til kontroll.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 er vurdert for loft, da det anbefales etablert mer lufting av yttertak, samt isolering av avtrekkskanal.
7.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	TG2 er vurdert for gulv på våtrom pga manglende påvist høydeforskjell fra sluk til terskel (målt 20mm, krav 25mm), samt at sluk ikke er plassert midt i dusjsone.
7.2.2	Bad loftsetasje Overflate gulv
	TG2 er vurdert pga manglende tilkomst bak innfliset badekar, samt bom i flere gulvflis.
9.1.1	Vaskerom Veggenes og himlingens overflater
	TG2 da arealet fremstår som grovkjeller med diverse avvik på vegger, gulv og himling.
9.1.2	Vaskerom Gulvets overflate
	Rommet fungerer til sitt bruk, men må påregnes renovert for tilfredsstille dagens forventninger til komfort og kvalitet.
9.1.3	Vaskerom Fuktmåling og ventilasjon
	Rommet fremstår som grovkjeller uten tilstrekkelig luftsirkulasjon for varig opphold.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 pga alder på varmtvannsbereder (2014), samt manglende påvist lekkasjesikring.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

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
29. jul. 2025

Oppdragsnummer
23-0169/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tåsenveien 38, 0870 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Thea Storberget, Eirik Madsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86688251
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo Tekk industrier AS, 2014

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mo Tekk industrier AS, 2014

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

Eventuell kommentar: Fremvist ferdigattest fra entreprenør ifølge tilstandsrapport fra 2022

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og nye piper: KB Blikk, 2025 Fasadeoppussing 2015 (før vår overtagelse)

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornying avløpsrør: TT teknikk, 2022

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rodeo arkitekter AS/Kjetil Skredes virke/Roar Jørgensen AS: innredning av loft, innsetting av takvinduer (2008).

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiten oppussing: overflateoppussing (2022). Bærum mur og flis AS/ByggUp AS: ny trapp mellom 2. etasje og loft, fjernet gammel trapp (2023/2024).

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?
Ja

Beskriv: Bom under fliser på bad på loft, enkelte sprekker i flisfuger

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: Nye piper 2025

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?
Ja

Beskriv: Garasje bærer preg av slitasje, herunder utettheter langs bakken

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?
Ja

Beskriv: Noe skjevheter i gulv, som å forvente etter boligens alder

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.
Ja

Beskriv: Vi har tidvis observert «Majorstubiller» i kjeller

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: Skyvedøren til det ene soverommet på loftet har tidvis hengt noe igjen (kun) når den lukkes fullstendig. Felles ringeklokkeanlegg for oppgangen fungerer ikke.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2022 (og 2025).

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra 2022 (og 2025).

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?

Ja

Beskriv: Det vil sannsynligvis bli aktuelt å rehabilitere garasjen på sikt, men det foreligger ingen konkrete planer om dette per d.d.

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?

Nei

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.

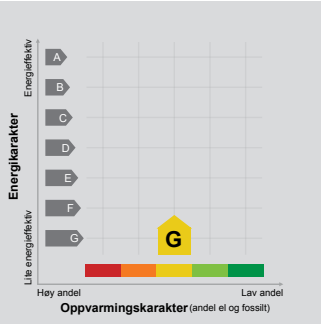
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 23-0169/25

ENERGIATTEST

Adresse	Täsenveien 38
Postnummer	0870
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	123
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80150946
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-143029
Dato	02.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1928
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

NORDVIK nordvikbolig.no

AS TAASENVEIEN 38

Tåsenveien 38
0870 Oslo

Vår ref: 23-0169/25
Oslo, 03.07.2025

Megleropplysninger på Tåsenveien 38 - aksjenr. i AS TAASENVEIEN 38, org.nr. 934 801 571 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Thea Storberget	Tåsenveien 38, 0870 Oslo	06.10.1987
Eirik Madsen	Tåsenveien 38, 0870 Oslo	29.06.1987

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Natali Brevik Lardier	Tlf.: 926 88 427	E-post.: natali@if.no	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Aksjeselskapets eiendommer:	Gnr.: 52	Bnr.: 123	Snr.: 3	Kommune: Oslo
Aksjeselskapets org.nr:	934801571	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har aksjeselskapet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☒ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med disse aksjene?	☒ Ja ☐ Nei	
Forsikring for aksjeselskapet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige forsikring 86688251			
Har aksjeselskapet hussoppforsikring?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige forsikring 86688251		

NORDVIK nordvikbolig.no

PARKERING OG GARASJE			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	2
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Den følger med leiligheten		
Er det mulig for el-bil lading i aksjeselskapet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	Se vedtekter
Er det forkjøpsrett i aksjeselskapet?	☐ Ja ☒ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke?	
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Se vedtekter
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	natali@if.no

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Aksjeselskapets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB	NOK 902 707	20.10.2035	7,10 % p.a	4 834 per mnd	2015
2						
Betaler aksjeselskapet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	10 år			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er aksjens andel fellesgjeld?	Kr 225 677					
Har aksjeselskapet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Hva er aksjens andel formue? Kr			
Finnes det tilhørende partialobligasjon/innskuddsbevis til aksjen?	☐ Ja ☒ Nei					

NORDVIK

Nordvik Ullevål
Org.nr: 917 427 925
Sognsveien 70B
0855 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

HUSLEIE OG ANDRE KOSTNADER					
Husleie pr. mnd.	Kr 5 500	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1 i hver mnd	Husleien inkluderer: Forsikring, vedlikehold, kommunale avgifter, styrehonorar og felleslån.			
Husleiens fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:					
Avregnes husleien?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av husleien?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny husleie:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Har aksjeselskapet sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Aksjens renteinntekter kr:	0	Aksjens renteutgifter kr:	0		
GEBYR					
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 10 000	Kontonummer for betaling: 1600.45.48012		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 2 000	Kontonummer for betaling: 1600.45.48012		
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:		
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER					
Skriv her: Vi skal ha styremøte 27. august hvor vi skal drøfte tydeligere regulering i vedtektene for hvordan kostnader og ansvar fordeles mellom boenhetene.					

For AS TAASENVEIEN 38

Oslo, 29. juli 2025
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post c.spangen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

NORDVIK

nordvikbolig.no

Med vennlig hilsen

Caroline Spangen
Kontorsjef

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Telefon: +47 971 81 047
c.spangen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik Ullevål
Org.nr: 917 427 925
Sognsveien 70B
0855 Oslo

Møteinnkallelse til ekstraordinært møte (for vedtektsendring) i AS Taasenveien 38

Til: Nina Soløy, Mats Ottdal, Thea Storberget

Dato: 27. august 2025

Tid: klokken 20.00

Sted: Hos Natali

Agenda for møtet

- Drøfting og vedtak av forslag til endring i vedtektene
  – Ny paragraf om kostnadsfordeling og ansvar mellom boenheter
- Eventuelt

Vedlagt følger forslag til ny paragraf. Styret ønsker å vedta denne for å sikre forutsigbarhet og tydelighet rundt fremtidige kostnadsfordelinger og ansvar for ulike bygningsdeler og uteområder.

Natali Lardier
Oslo, 14. juli 2025

Møtereferat fra styremøte i AS Taasenveien 38

Dato: 5. juni 2025
Tilstede: Nina Soløy, Mats Ottdal, og Eirik Madsen – 3/4 styremedlemmer
Fraværende: Thea Storberget

Saker behandlet:

1. **Betalinger**
   Natali følger opp avvik i faktura med KB Blikk.
   Gjenstående betaling: 48 050 kr.

2. **Kostnadsfordeling**
   Diskutert hvordan kostnadene fordeles.
   Natali innhenter info fra KB Blikk vedrørende støv i kjeller, pipeløsninger, grus på fellesområder og takrenner.

3. **Drøfting av behov for å oppdatere vedtektene**
   Styret drøftet behovet for å oppdatere vedtektene, særlig i lys av ekstrakostnader knyttet til takvinduene i forbindelse med takrenoveringen. En aksjeeier mener at alle kostnader bør deles likt, mens andre viser til at det historisk har vært en forståelse av at hver boenhet er ansvarlig for det man i hovedsak selv benytter. Det ble uttrykt et ønske om å rydde opp i ulike tolkninger og forventninger til fordeling av kostnader og ansvar. Styret ser behovet for en tydeligere og mer forutsigbar regulering av dette i vedtektene.
   Temaer som ble løftet i diskusjonen:
   - Forsikring av uthus, garasje, platting og pergola
   - Disponering og ansvar for hageparseller
   - Ansvar for kjeller- og loftsvinduer
   - Fordeling av øvrige ansvarsområder mellom boenhetene

Styret ønsker å få dette tydelig definert for å legge til rette for et velfungerende og langsiktig samarbeid mellom de fire boenhetene.

Natali Lardier
Oslo, 7. juni 2025

Møteinnkallelse til styremøte i AS Taasenveien 38

Til: Nina Soløy, Mats Ottdal, Thea Storberget og Eirik Madsen
Dato: 5. juni 2025
Tid: klokken 19.30
Sted: Hos Nina

Agenda for møtet

- Gjennomgang av betalinger – hva som er betalt og hva som gjenstår
- Diskusjon om fordeling av kostnader
- Drøfting av behov for oppdatering av vedtektene knyttet til kostnadsfordeling

Natali Lardier
Oslo, 31. mai 2025

DNB

Gjeldsbrevlån bm-1636.31.47570

NOK 902 707

Kontakt

Tilbake

Lånedetaljer

Bevilget lånebeløp:	NOK 1 165 082
Neste terminbeløp:	NOK 10 366
Neste forfall:	20.08.2025
Antall terminer per år:	12
Rentesats:	7,10 % p.a.
Trekkes fra kontonr:	1600.45.48012
Lånetype:	Annuitet mv
Innfrielsesdato:	20.10.2035

Nedbetalingsplan

Nedbetalingsplan per termin de 2 forste ar av lopetiden

Dato	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
20.07.2026	10 422	5 007	5 415	840 676
20.08.2026	10 422	5 139	5 283	835 394
20.09.2026	10 422	5 108	5 314	830 079
20.10.2026	10 422	4 914	5 508	824 571
20.11.2026	10 422	5 042	5 380	819 191
20.12.2026	10 422	4 850	5 572	813 620

Arlig nedbetalingsplan hele lopetiden

DNB

	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
	125 064	45 948	79 116	592 143
	125 064	40 149	84 915	507 228
2031	125 064	33 920	91 144	416 084
2032	125 064	27 244	97 820	318 264
2033	125 064	20 056	105 008	213 256
2034	125 064	12 355	112 709	100 548
2035	104 552	4 004	100 548	0
Summer	1 282 181	379 475	902 707	0

Kontakt

DNB © DNB

1

Årsoppgjør for

AS TAASENVEIEN 38

934801571

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Generalforsamling	7
Fullstendighetserklæring	11
Sluttposteringer	14
Kontospesifisert årsregnskap	15

2

AS TAASENVEIEN 38
934 801 571

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		276 000	239 500
Sum driftsinntekter		**276 000**	**239 500**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad		-135 979	-148 101
Sum driftskostnader		**-135 979**	**-148 101**
Driftsresultat		**140 022**	**91 399**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-74 143	-67 033
Sum finanskostnader		**-74 143**	**-67 033**
Netto finans		**-74 143**	**-67 033**
Årsresultat		**65 878**	**24 365**
Overføringer			
Udekket tap		65 878	24 365
Sum overføringer		**65 878**	**24 365**

3

AS TAASENVEIEN 38
934 801 571

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	157 789	157 789
Sum varige driftsmidler		157 789	157 789
Sum anleggsmidler		157 789	157 789
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	0
Sum fordringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		17 045	4 625
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 045	4 625
Sum omløpsmidler		17 045	4 626
SUM EIENDELER		174 834	162 415

4

AS TAASENVEIEN 38
934 801 571

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-863 714	-929 593
Sum opptjent egenkapital		-863 714	-929 593
Sum egenkapital		-763 714	-829 593
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	936 185	989 583
Sum annen langsiktig gjeld		936 185	989 583
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		2 363	2 424
Sum kortsiktig gjeld		2 363	2 424
Sum gjeld		938 549	992 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		174 834	162 415

OSLO, 11.02.2025

Natali Brevik Lardier
styrets leder

Nina Kohmann Soløy
styremedlem

Mats Arne Ottdal
styremedlem

Thea Dyrnes Storberget
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	157 789
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	**157 789**
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	0
Balanseført verdi per 31.12.	**157 789**

Note 2 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	722 233
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	989 583
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	157 789
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Tapt egenkapital

Selskapets egenkapital er negativ kr. 863 714 pr. 31.12.24, men styret ikke i tvilt om fortsatt drift i selskapet. Selskapet er finansiert med banklån. Lånet nedbetales løpende.

7

Ordinær generalforsamling for 934801571 AS TAASENVEIEN 38

Behandling av årsregnskap for 2024

Innhold

1. Innkalling til ordinær generalforsamling i AS TAASENVEIEN 38
2. Protokoll fra ordinær generalforsamling i AS TAASENVEIEN 38

8

Innkalling til ordinær generalforsamling i AS TAASENVEIEN 38

Sted: I selskapets lokaler i Oslo

Dato: 17.02.2025

Klokken: 20:00

Agenda:

1. Valg av møteleder
2. Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen
3. Valg av representant til å undertegne protokollen med møtelederen
4. Godkjennelse av styrets forslag til årsregnskap, herunder disponering av årets resultat
5. Valg av styremedlemmer
6. Fastsettelse av styrets honorar for siste år
7. Valg av revisor
8. Eventuelt

Aksjeeiere som selv ikke møter, kan møte ved fullmektig.

Natali B Lardier

På vegne av styret i AS TAASENVEIEN 38

Natali Brevik Lardier
styrets leder

9

Protokoll fra ordinær generalforsamling i AS TAASENVEIEN 38

Sted: Selskapets lokaler i Oslo **Dato:** 17.02.2025

Kl: 20:00

Til stede var: Natali Brevik Lardier, styrets leder, Nina Kohmann Soløy, styremedlem, Mats Arne Ottdal, styremedlem og Thea Dyrnes Storberget, styremedlem.

Således var alle aksjene og stemmene representert.

Referat:

1. **Valg av møteleder:**

   Natali Brevik Lardier ble valgt til å lede møtet.

2. **Godkjennelse av innkallingen og dagsordenen:**

   Det fremkom ingen innvendinger til innkallingen. Innkallingen og dagsordenen ble dermed godkjent.

3. **Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen:**

   Nina Kohmann Soløy ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møtelederen.

4. **Godkjennelse av styrets forslag til årsregnskap, herunder disponering av årets resultat:**
   Styrets forslag til selskapets årsregnskap ble gjennomgått. Årsregnskapet ble enstemmig godkjent. Styrets forslag overfor generalforsamlingen med et utbytte på totalt NOK 0 som innebærer at det utbetales et utbytte på NOK 0 per aksje til alle som er registrert som aksjeeiere per 31.12.2024. Generalforsamlingen vedtok utbetaling av utbytte i tråd med styrets forslag. Utbytte skal senest utbetales innen den. 31.12.2025.

NKS MO TS

10

5. **Valg av styremedlemmer:**

   Sittende styre ble gjenvalgt i sin helhet. Styret består herved av følgende personer:

   Natali Brevik Lardier, styrets leder
   Nina Kohmann Soløy, styremedlem
   Mats Arne Ottdal, styremedlem
   Thea Dyrnes Storberget, styremedlem

6. **Fastsettelse av styre leders honorar for siste år mv.:**

   Styre leders honorar for siste år ble fastsatt til NOK 4 000. Retningslinjer for styrets honorar neste år ble fastsatt til å være uendret.

7. **Valg av revisor:**

   LEO REVISJON DA ble valgt til foretakets revisor.

8. **Eventuelt:**

   Det forelå ingen saker under dette punktet.

Oslo, 17.02.2025

Natali Brevik Lardier

Møteleder

Nina Soløy

Nina Kohmann Soløy

Valgt til å undertegne protokollen

NKS MO TS

11

Fullstendighetserklæring for
934801571 AS TAASENVEIEN 38

Leo Revisjon DA

Tuan Tran

Brynsengveien 2, 0667 Oslo Oslo,
11.02.2025

Fullstendighetserklæring

I forbindelse med Leo Revisjon DAs revisjon av årsregnskap for 2024 har dere bedt oss bekrefte om vi har kjennskap til noen vesentlige forhold angående punktene nevnt nedenfor. Vi er, sammen med selskapets styre, ansvarlig for at årsregnskapet avlegges i henhold til gjeldende lovregler og god regnskapsskikk.

Basert på den kunnskapen vi har bekrefter vi følgende forhold:

1.

Årsregnskapet gir et uttrykk for selskapet sin økonomiske stilling pr. 31. desember 2024 og for resultatet i de enkelte regnskapsårene i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

2.

Selskapet hadde pr. ovennevnte dato:

full og ubeskåren eiendomsrett til alle balanseførte eiendeler. Det er ikke knyttet heftelser eller pantsettelser til eiendelene utover det som fremgår av årsregnskapet

ingen vesentlige omløpsmidler som er balanseført til en verdi over virkelig verdi (f.eks. usikre fordringer, ukurant varelager)

ingen vesentlige anleggsmidler som er balanseført til en verdi over virkelig verdi, uten at det er gitt tilfredsstillende noteopplysninger

ingen vesentlige eiendeler som ikke er balanseført

ingen vesentlig gjeld som ikke er balanseført

ingen forventede, betydelige tap som følge av ikke oppfylte innkjøps- eller leveringsforpliktelser eller som følge av andre kontraktsforhold, herunder avgitte garantier, opsjoner, terminkontrakter, rettstvister o.l. som det ikke er tatt hensyn til i regnskapet iht. selskapets regnskapsprinsipper.

3.

Selskapet har ingen latente gjeldsforpliktelser utover det som fremgår av årsregnskapet pr. 31. desember 2024.

4.

Selskapet tilfredsstiller ved årets slutt alle betingelser (covenants) gitt i låneavtaler, og selskapet forutser ingen endring av denne situasjonen de neste 12 månedene.

5.

LKS MO TS

12

Så langt det kreves etter regnskapslovens §§ 7-31 og 7-32 gir regnskapet med noter fullstendige opplysninger om alle inngåtte avtaler med daglig leder, styreleder, øvrige styremedlemmer og andre ledende ansatte om godtgjørelse, opsjons-/tegningsrettigheter, pensjon og sluttvederlag fra selskapet, samt alle lån og/eller sikkerhetsstillelser gitt til styremedlemmer, aksjonærer eller ansatte.

6.

Selskapet er ikke involvert i avsluttede, løpende eller ventede rettssaker som har medført eller vil kunne medføre mulig økonomisk ansvar.

7.

Vi er ansvarlig for implementering og drift av regnskaps- og intern kontroll-systemer som er utformet for å forhindre og avdekke misligheter og feil.

8.

Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som ledelsen er kjent med og som kan ha påvirket foretaket og som involverer:

ledelsen, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheter kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet resultatene av våre vurderinger av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket virksomhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

9.

Regnskapet inneholder all relevant informasjon, og De er gjort kjent med alle forhold vedrørende: hvilke vesentlige nærstående parter virksomheten har samt transaksjoner, vederlagsfrie overføringer og avtaler med dem transaksjoner, vederlagsfrie overføringer og andre særlige avtaler utover ordinære kompensasjonsavtaler med ansatte (som ikke defineres som nærstående parter), hvor det er avtalt rabatter og/eller betalingsbetingelser som avviker fra antatt markedsverdi opplysninger om tegningsretter, opsjoner, konvertible lån o.l. knyttet til selskapets aksjekapital opplysninger om tegningsretter, opsjoner mv. til selskapets styre eller ansatte med rett til tegning i annet selskap i konsernet (morselskap og/eller søsterselskap) inngåtte avtaler med finansinstitusjoner som innebærer restriksjoner på selskapets innskudd (bundne bankinnskudd) transaksjoner som omfatter salg og tilbakeleie av samme objekt transaksjoner med uvanlig lang betalingstid.

10.

Alle foretatte forretningstransaksjoner er registrert i selskapets bøker, og vi har etter vår oppfatning oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

11.

Alle selskapets transaksjoner med utenforstående er foretatt innen aksjelovens rammer og ingen styremedlemmer, ansatte eller andre personer og/eller selskaper som nevnt i aksjelovens paragraf 6-17 har mottatt godtgjørelser som er i strid med bestemmelsene i denne paragrafen.

12.

Vi mener de metodene, den informasjonen og de forutsetningene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er forsvarlige og utgjør ledelsens beste estimat.

13.

Selskapet har overholdt de lover, regler og pålegg som vedrører selskapets virksomhet (herunder skatte- og avgiftsbestemmelser, valutabestemmelser, prisforskrifter osv.). Vi har informert revisor om ev. korrespondanse med regulerende myndighet eller långivere vedrørende brudd på krav til regnskapsrapportering eller

LKS MO TS

13

rapportering av skattemessige forhold som kan ha vesentlig betydning for regnskapet.

14.

Det har ikke inntruffet noe forhold eller vært foretatt transaksjoner etter balansedagen frem til dags dato av betydning for årsregnskapet uten at dette er tilfredsstillende opplyst i årsregnskapet.

15.

Vi har ingen planer som innebærer endring av selskapet sin virksomhet eller som for øvrig kan ha vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapet sin stilling eller for de regnskapsmessige verdier eller klassifiseringer utover hva som fremgår av årsregnskapet.

16.

Alt regnskapsmateriell er gjort tilgjengelig for Dem og så vidt vi vet er ikke noe relevant informasjon tilbakeholdt for Dem. Vi har gjort tilgjengelig for Dem kopier av referater/protokoller fra alle styremøter, generalforsamlinger o.l. frem til dags dato og har for øvrig ikke kjennskap til noen forhold i forbindelse med disse møtene som De ikke er blitt tilstrekkelig underrettet om.

17.

Vi mener at virkningen av den ikke-korrigerte feilinformasjonen i regnskapet som revisor har avdekket under revisjonen, er uvesentlig, både enkeltvis og samlet, for årsregnskapet sett som helhet. En oppsummering av slike poster er vedlagt.

Oslo, 11.02.2025

AS Taasenveien 38

Natali Brevik Lardier

styretsleder

NKS NO TS

14

AS TAASENVEIEN 38
934801571

Sluttposteringer

11.02.2025 10:37
Side 2/2

Rapporteringsperiode Årsoppgjør
Opplysninger t.o.m. 31.12.2024

Postering	Dato	Beskrivelse/konto	Debet	Kredit	Transaksjonstekst
S1	31.12.2024	Justering av annen egenkapital og disponering av resultat			
		2080 Udekket tap		65 878,20	
		8990 Udekket tap	65 878,20		
Sum			**65 878,20**	**65 878,20**	

Dato

11.02.2025

Signatur

Natali B. Lardier

NKS NO TS

15

AS TAASENVEIEN 38
934 801 571

Kontospesifisert årsregnskap

11.02.2025 10:37
Side 1/3

Resultatregnskap

	2024	2023
Annen driftsinntekt		
3600 Leieinntekt fast eiendom	276 000,00	239 500,00
	276 000,00	**239 500,00**
Sum driftsinntekter	**276 000,00**	**239 500,00**
Annen driftskostnad		
6320 Renovasjon, vann, avløp mv.	-73 285,79	-69 161,50
6340 Lys, varme	-6 486,71	-7 243,98
6540 Inventar	-2 584,50	-0,01
6600 Reparasjon og vedlikehold bygning	0,00	-18 595,00
6700 Revisjons- og regnskapshonorar	-27 787,50	-21 906,25
6790 Lønn til ledelsen	-4 000,00	-4 000,00
7500 Forsikringspremie	-20 938,00	-24 256,00
7770 Bank og kortgebyr	-896,00	-952,00
7790 Annen kostnad	0,00	-1 986,50
	-135 978,50	**-148 101,24**
Sum driftskostnader	**-135 978,50**	**-148 101,24**
Driftsresultat	**140 021,50**	**91 398,76**
Annen rentekostnad		
8151 Rentekostnad, banklån	-74 143,30	-67 033,37
	-74 143,30	**-67 033,37**
Sum finanskostnader	**-74 143,30**	**-67 033,37**
Netto finans	**-74 143,30**	**-67 033,37**
Årsresultat	**65 878,20**	**24 365,39**
Udekket tap		
8990 Udekket tap	65 878,20	24 365,39
	65 878,20	**24 365,39**
Sum overføringer	**65 878,20**	**24 365,39**

16

AS TAASENVEIEN 38
934 801 571

Kontospesifisert årsregnskap

11.02.2025 10:37
Side 2/3

Balanse

	31.12.2024	31.12.2023
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		
1110 Eiendommen Taasenvn 38	157 789,00	157 789,00
	157 789,00	**157 789,00**
Sum varige driftsmidler	**157 789,00**	**157 789,00**
Sum anleggsmidler	**157 789,00**	**157 789,00**
Andre kortsiktige fordringer		
2990 Annen kortsiktig gjeld	0,00	0,05
	0,00	**0,05**
Sum fordringer	**0,00**	**0,05**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd	17 045,37	4 625,47
	17 045,37	**4 625,47**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**17 045,37**	**4 625,47**
Sum omløpsmidler	**17 045,37**	**4 625,52**
Sum eiendeler	**174 834,37**	**162 414,52**

17

AS TAASENVEIEN 38
934 801 571

Kontospesifisert årsregnskap

11.02.2025 10:37
Side 3/3

	31.12.2024	31.12.2023
Selskapskapital		
2000 Aksjekapital	-100 000,00	-100 000,00
	-100 000,00	**-100 000,00**
Sum innskutt egenkapital	**-100 000,00**	**-100 000,00**
Udekket tap		
2080 Udekket tap	863 714,36	929 592,56
	863 714,36	**929 592,56**
Sum opptjent egenkapital	**863 714,36**	**929 592,56**
Sum egenkapital	**763 714,36**	**829 592,56**
Gjeld til kredittinstitusjoner		
2222 DNB 1636 31 47570	-936 185,25	-989 583,28
	-936 185,25	**-989 583,28**
Sum annen langsiktig gjeld	**-936 185,25**	**-989 583,28**
Annen kortsiktig gjeld		
2950 Påløpt rente	-2 363,48	-2 423,80
	-2 363,48	**-2 423,80**
Sum kortsiktig gjeld	**-2 363,48**	**-2 423,80**
Sum gjeld	**-938 548,73**	**-992 007,08**
Sum egenkapital og gjeld	**-174 834,37**	**-162 414,52**

18

AS TAASENVEIEN 38
934 801 571

Kontospesifisert årsregnskap

11.02.2025 10:37
Side 2/3

	31.12.2024	31.12.2023
Balanse		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		
1110 Eiendommen Taasenvn 38	157 789,00	157 789,00
	157 789,00	**157 789,00**
Sum varige driftsmidler	**157 789,00**	**157 789,00**
Sum anleggsmidler	**157 789,00**	**157 789,00**
Andre kortsiktige fordringer		
2990 Annen kortsiktig gjeld	0,00	0,05
	0,00	**0,05**
Sum fordringer	**0,00**	**0,05**
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd	17 045,37	4 625,47
	17 045,37	**4 625,47**
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	**17 045,37**	**4 625,47**
Sum omløpsmidler	**17 045,37**	**4 625,52**
Sum eiendeler	**174 834,37**	**162 414,52**

Vedtekter

for AS Taasenveien 38

§1

Selskapets navn er AS Taasenveien 38. Dets formål er drift av Taasenveien 38. Forretningskontoret er i Oslo.

§2

Selskapets aksjekapital er 100 000 kroner fordelt på 4 aksjer à 25 000 kroner fullt innbetalt. Aksjene er nummerert fra 1 til 4.

§3

Til aksje nummer 1 er knyttet rett til leie av den nordvendte leilighet i første etasje og del av kjeller som er innlemmet i boligen. Til aksje nummer 2 er knyttet rett til leie av den sydvendte leilighet i første etasje og kjeller. Til aksje nummer 3 er knyttet rett til leie av den nordvendte leilighet i andre etasje, loft samt vaske-/trapperom i kjeller. Til aksje nummer 4 er knyttet rett til leie av den sydvendte leilighet i andre etasje og loft.

Overdragelse av aksje er ikke gyldig uten styrets godkjenning. Av salgssummen, skal styret før det gir godkjenning, forlange innbetalt det nødvendige til dekning av selgers mulige uoppfylte forpliktelser overfor selskapet, således for eksempel anledning av overtatt men ikke oppfylt vedlikeholdsplikt.

§4

Selskapet ledes av et styre bestående av en representant for hver av aksjonærene, det vil si til sammen 4 medlemmer.
Styret velger en formann, eventuelt også viseformann og kasserer. Ved stemmelikhet i styret, gjør formannens stemme utslaget. Styret er beslutningsdyktig når 3 av 4 medlemmer er tilstede.

Styremøter holdes så ofte som styret finner det nødvendig. Det skal føres protokoll fra møtene.

Selskapets firma tegnes av formann eller viseformann sammen med et annet styremedlem.

Pantsettelse av eiendommen er avhengig av samtykke fra generalforsamlingen.

§5

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret så bestemmer eller det forlanges av en aksjonær

Ordinær generalforsamling innkalles med 14 dagers varsel, ekstraordinær med 6 dagers varsel. I varselstiden skal alle dokumentene, inkludert regnskap som aktes forelagt generalforsamlingen, være tilgjengelige for ettersyn blant aksjonærene.

Aksjonærer kan møte ved stedfortreder med fullmakt. Det føres protokoll fra møtene. Generalforsamlingen velger selv sin ordfører. Generalforsamlingen kan ikke fatte beslutning i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

I generalforsamlingen har hver aksje en stemme. I tilfelle av stemmelikhet gjør styreformannens stemme utslaget.

Forslag fra aksjonær som ønskes avgjort av generalforsamlingen, må være innkommet til styret innen 1. april.

§6

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og utdeling av utbytte.
3. Valg av tillitsmenn.
4. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

§7

Mellom selskapet og leieboerne opprettes vanlige leiekontrakter hvis innhold skal være vedtatt i generalforsamling og som til enhver tid kan endres av denne.

I tilfelle leiekontrakten misligholdes, kan vedkommende aksje realiseres av styret for aksjonærens regning og risiko.

Leiereglene kan blant annet inneholde bestemmelser om at leieboer selv, helt eller delvis, skal besørge vedlikehold.

Den enkelte aksjonær er til enhver tid pliktig til å holde sin leilighet i forsvarlig stand.

§8

Verandaer i 2. etasje av AS Tåsenveien 38 anses som en del av aksjeselskapets boligmasse. Det er derfor AS Tåsenveien 38s aksjeinnehaveres ansvar å påse at nødvendig vedlikehold av verandaene foretas. Kostnader til dekning av vedlikehold, samt utbedring av eventuelle skade som følge av manglende vedlikehold dekkes således av de respektive leilighetenes aksjeinnehavere. Sydvendte veranda dekkes av sydvendte leilighet, østvendte veranda dekkes av nordlige leilighet.

§9

Vedrørende utleie

- All utleie skal godkjennes av styret.
- Maksimal utleietid er 2 år.
- Utleie skal regodkjennes av styret etter ett år.

Oslo 26. februar 2016



Robert Hopern Sagaas
Styreformann

Ordensregler

for AS Taasenveien 38

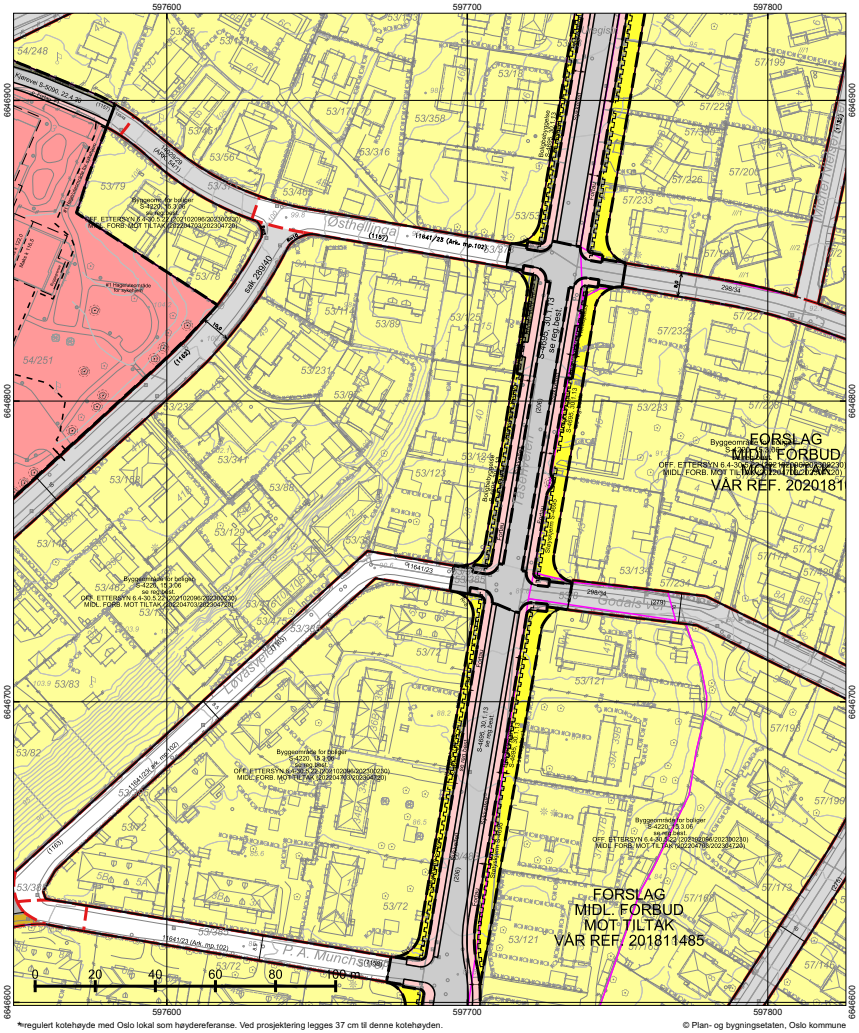
VEDLIKEHOLD
Leieboerne (leilighetene i 1. og 2. etasje) har etter tur plikt til snørydding og luking av felles bedene, utetrapp, samt å holde grusgangen pen og fri for ugress.

Det arrangeres dugnad hver vår. På styremøte i forkant planlegges hva som skal legges vekt på under dugnaden.

De respektive haver skal holdes ved like.

Oppganger/inngangsparti
Leieboerne i 1. etasje har ansvaret for å vaske gulv i 1. etasje. Leieboere i 2. etasje vasker trapp og gulv i 2. etasje.

Støy
Bruk av høy musikk og bass er ikke tillatt etter klokken 2200. Det oppfordres til å informere de andre leieboerne hvis det arrangeres fest.


597600
597700
597800
6646900
6646800
6646700
6646600
Østhellinga
Lørenskogveien
Lørenskogveien
Lørenskogveien



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

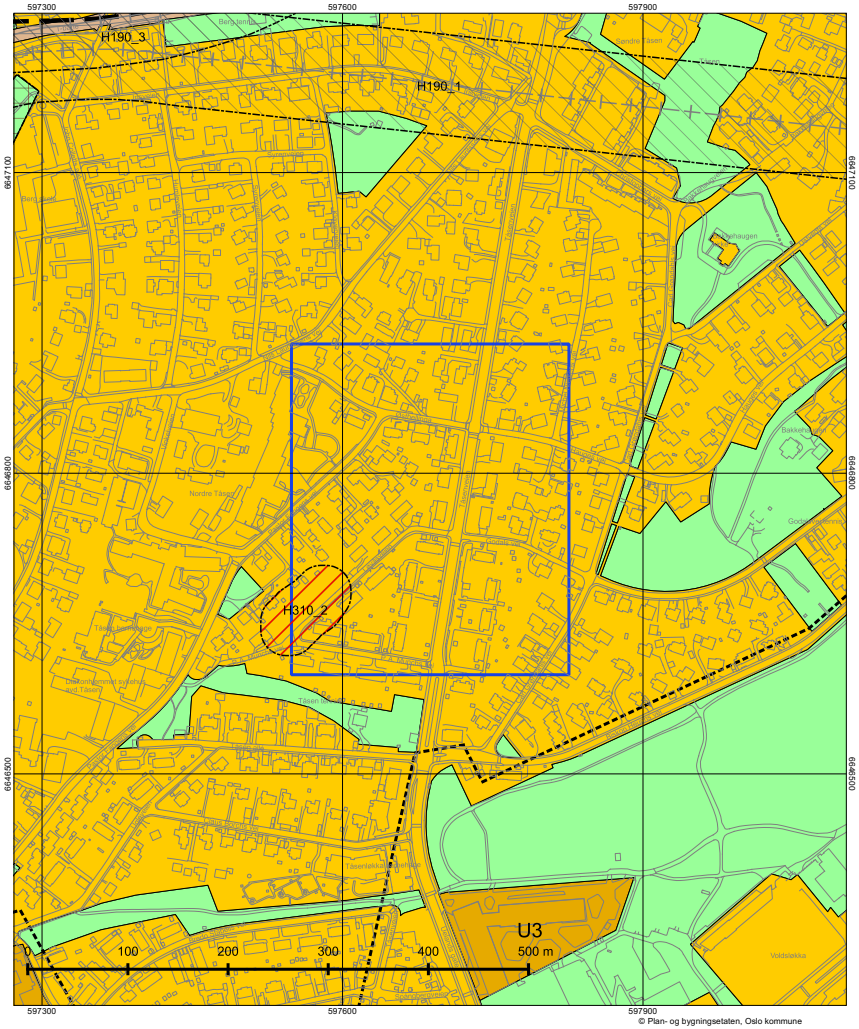
Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146429/ 86516515
Deres ref.: 42153/ RASV@MSNOP
Adresse: TÅSENVEIEN 38
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/123

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: 06.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146429/86516515
Deres ref.: 42153/ RASV@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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ragnvald Håland Svendsen
TÅSENVEIEN 38

Dato: 06.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516515
8670042

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.53 BNR. 123

Vi viser til bestilling av 20250806 for TÅSENVEIEN 38.

GNR. 53 BNR. 123

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.04.1929.

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

1137 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

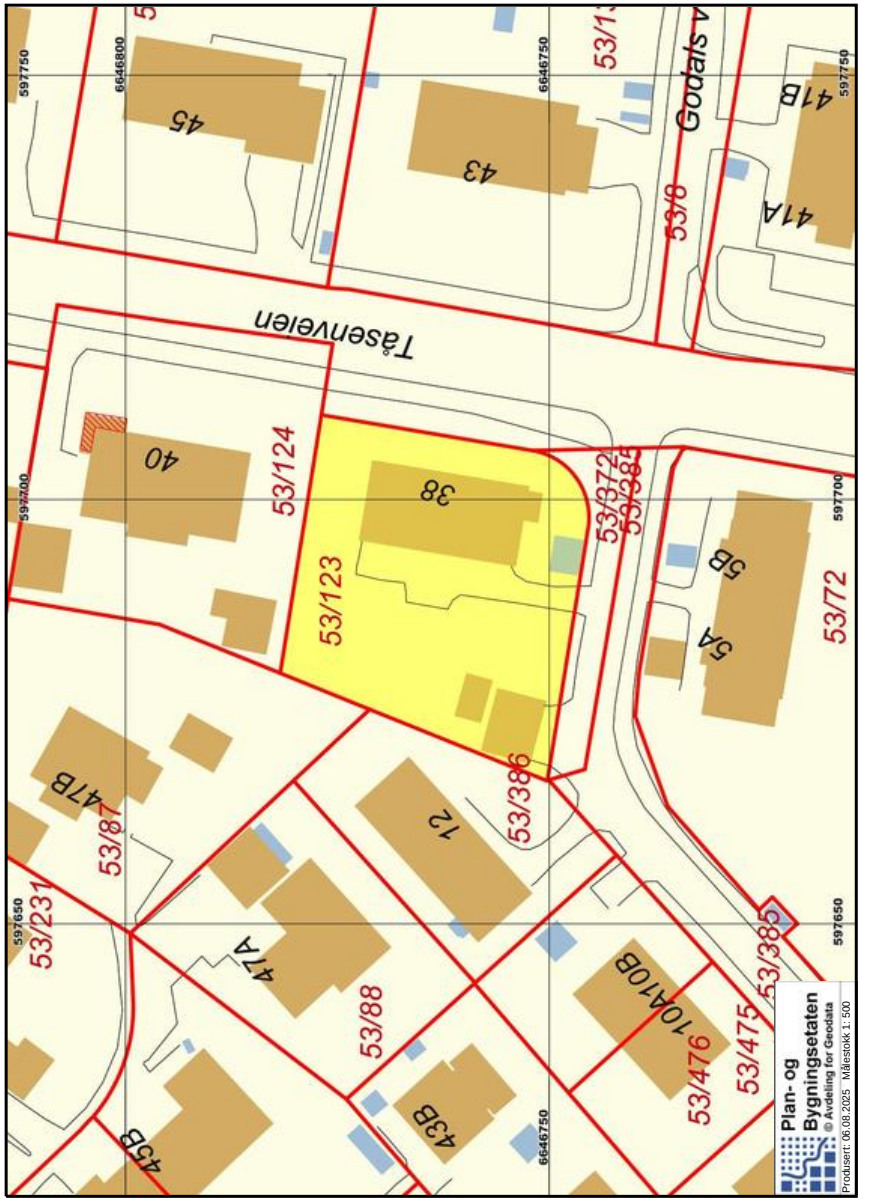
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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/ulleval

23 00 65 60

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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: 23-0169/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Tåsenveien 38 0870 OSLO

Betegnelse: Gnr 53, bnr 123 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