

Åsstubben 54



Velkommen til

Åsstubben 54



Salgsoppgaven produsert 15. august 2025

Utsikt på Ullernåsen

Lekkert enderekkehus o/2 plan. Solrik Takterrasse, balkong og markterrasse. Nydelig utsikt. Innerst i blindvei. Garasje

Prisantydning	10 900 000,-
Omkostninger	273 850,-
Totalpris	11 173 850,-
BRA-i	103 kvm
Totalt BRA	107 kvm
Soverom	3
Etasje	1
Boligtype	Rekkehus

Byggeår	1988
Megler	Kjetil Nilssen
Telefon	990 07 770
E-post	k.nilssen@nordvikbolig.no
Megler 2	Line Fjeldstad
Telefon	452 43 222
E-post	l.fjeldstad@nordvikbolig.no




Color Line



Kort fortalt

Nordvik Majorstuen presenterer Åsstubben 54 – et attraktivt rekkehus på Ullernåsen med barnevennlig beliggenhet innerst i en blindvei, skogen som nærmeste nabo og tre solrike uteplasser: takterrasse, balkong og markterrasse – alle med storslått panoramautsikt.

Boligens første etasje preges av en luftig romfølelse, takket være den gode takhøyden og de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her finner du en innbydende spisestue og åpne oppholdsarealer som legger til rette for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster med familie og venner.

- Enderekkehus over 2 plan
- Særdeles vennlig og imøtekommende nabolag.
- Takterrasse, balkong og markterrasse
- Panoramautsikt
- Innerst i blindvei
- Garasje
- Svært barnevennlig
- Godt med kollektivt tilbud

Arealer og innhold

BRA-i:	103 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	107 kvm
TBA:	33 kvm

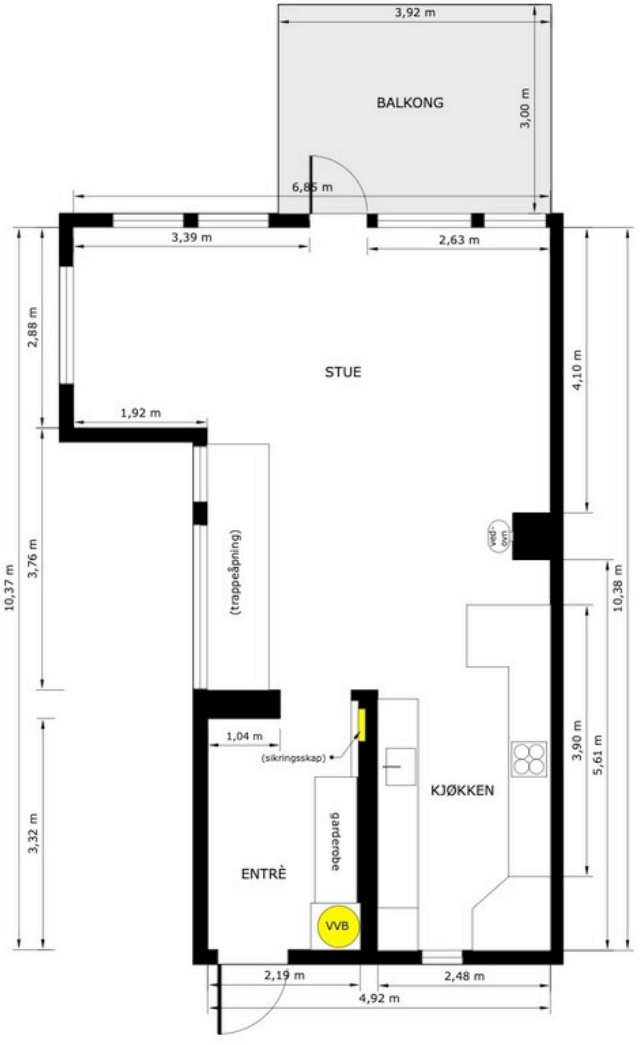
Beskrivelse

Hovedbygg
Kjeller:
BRA-i: 46 kvm. 3 soverom, bad og trapperom.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse fra soverom.

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue og kjøkken.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong fra stue.

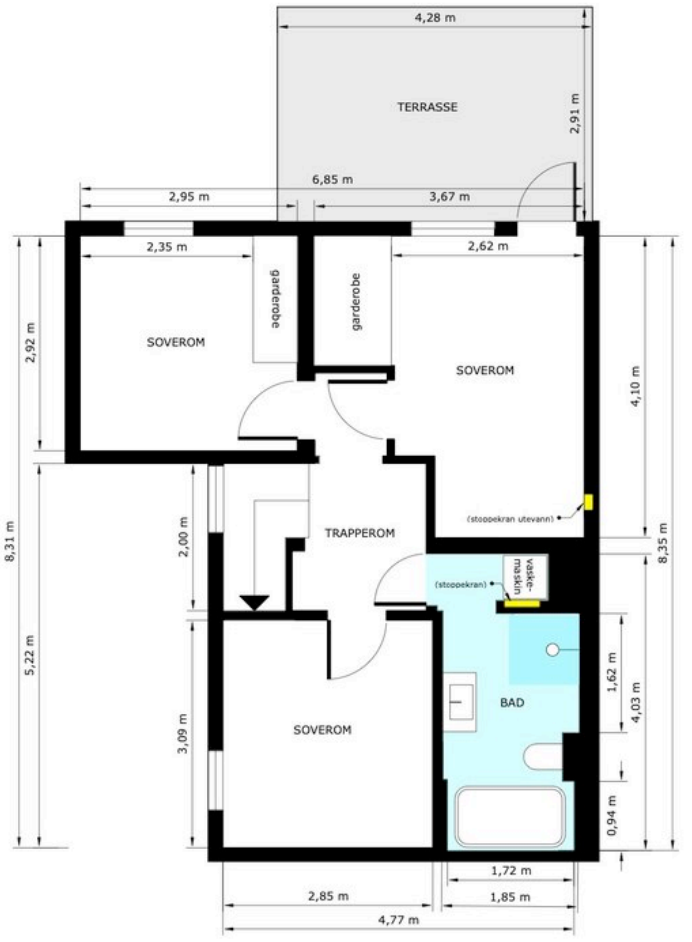
2. etasje:
TBA: 9 kvm. Takterrasse.

Redskapsbod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 4 kvm.



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.











































Informasjon

Åsstubben 54

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0476/24

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Åsstubben 54, 0381 OSLO
Gnr 28, bnr 1190 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jon Wefald
Elise Hole

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
272 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
273 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
288 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 173 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 188 550,- (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.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 103 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygg
Kjeller:
BRA-i: 46 kvm. 3 soverom, bad og trapperom.
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 12 kvm. Terrasse fra soverom.

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue og kjøkken.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong fra stue.

2. etasje:
TBA: 9 kvm. Takterrasse.

Redskapsbod
1. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Innhold

Rekkehus oppført i én etasje over sokkel, hvor første etasje består av entré, stor stue med åpen kjøkkenløsning. Sokkeldel bestående av 3 soverom, bad og trapperom.
Adgang til 9 kvm takterrasse via utvendig trapp, 12 kvm balkong fra stuen, og 12 kvm terrasse fra soverom i underetasjen.
Utvendig redskapsbod med 4 kvm lagringsplass.

Standard

1. etasje

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Vedovn. Utgang til balkong og trapp.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og sikringsskap. Bereder.

Sokkeldel

Gang/trapperom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe og utgang til terrasse. Stoppekran til utevann

bak inspeskjonsluke.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.

Parkering

Parkeringsplass I felles garasjeanlegg følger boligen. Der installert elbillader i garasjen. Boligen har også tinglyst rett til bruk av gjesteparkeringsplasser.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NGF Rørservice AS. Montert nye armaturer på vasker og badekar. 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grota Bygg AS - 2012

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: Sandstu Bygg - Tilbygg i begge etasjer, samt etablering av takterrasse. 2011.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektropluss AS og T-elektro AS ifm oppgraderinger i 2011-2012. KW Elektro har
gjort utbedringer i 2022-2023, med nye stikk i flere rom, utestikk på terrasse, nye downlights i entre og kjøkken, montering av flere nye lamper.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av Interesselaget i felles garasjeanlegg.

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: Boligrørleggeren AS. Installert ny varmtvannsbereder og waterguard. 2024.

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: Se øvrige kommentarer til arbeider 2011-2012.

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: Brubakken Home AS - Etablert ny garderobeløsning i entre, inkludert kommode,
spiler og speil. 2022. Garderobemekka AS - Etablert skyvedørsgarderobe på to av soverommene. 2022.

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: Observert maur i underetasje ved to anledninger. Håndtert med ordinær maurgift. Observert sølvkre (ikke skjeggkre) i
underetasje ved to anledninger. Håndtert med limfeller. Ikke observert siste to år.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Erik Bjerved Iversen

Byggemåte

Rekkehus er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med betongstein og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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 krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i underetasjen og i entre.
-Peisovn 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. 13500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 9 591,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Feie-og tilsynsgebyr 243,00
Vann-og avløpsgebyr 9 348,16
Totale avgifter 9 591,16
Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer kvartalsvis.

Velavgift

Boligen er del av Åsstubben Interesselag.

Interesselaget ivaretar felles interesser som:
Organisering av vedlikehold av fellesarealer og garasjeanlegg, dugnader og sosiale tilstelninger.

Boligen betaler kr. 3500 pr kvartal i felleskostnader til Interesselaget.
Felleskostnaden dekker internett og twe fra Telenor, renovasjon, samt drift og vedlikehold av fellesarealer.
Øvrige kommunale avgifter som vann-avløp, eiendomsskatt og feie- og tilsynsgebyrer faktureres hjemmelshaver direkte fra kommunen.

Det arrangeres vår- og høstdugnad i regi av Interesselaget.
det er enighet om at dugnadene er viktige møteplasser for å bli kjent med hverandre, og spesielt hyggelig er det når nye beboere deltar.

Det arrangeres også årlig gatefest i Interesselaget, og i år avholdes den 21. august med forventet stor oppslutning blant beboerne.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Årlig bygningsforsikring kr 6595,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 3 935,- pr. 01.01.2025

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 276 688,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 106 751,- 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.

Forsikring

IF
Polisenr: 7679510

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene for Interesselaget.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 164 kvm (Eiertomt)
Boligens tomt er eiet.
Eiendommen har også tinglyst rett til andel av Interesselagets tomt som er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at Interesselaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik sine visningsskilt ved oppsatte visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Åsstubben 54 ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Øvre Ullern, usjenert plassert innerst i en blindvei med svært lite biltrafikk. Tomtegrensen grenser til et skogsområde, noe som gir flotte lekemuligheter for barn.

I nærområdet finnes det søndagsåpen dagligvarehandel hos Joker Ullern i Silurveien, som holder åpent til kl. 23 også på søndager. Rema 1000 i Vækerøveien ligger kun en kort kjøretur unna. For et bredere utvalg av butikker og servicefunksjoner er det kort vei til kjøpesentre som CC Vest på Lilleaker, Bekkestua, Røa Senter og Røa Torg, som alle tilbyr et variert utvalg av butikker, restauranter, apotek og vinmonopol. Majorstuen og Skøyen gir ytterligere handelstilbud og er lett tilgjengelige.

Det finnes flere barnehager i området, blant annet Læringsverkstedet Slalåmveien og Montessori barnehagen, og Bjørnsletta skole (1.–10. trinn) ligger ca. 850 meter unna. Ullern videregående skole og Persbråtan videregående skole ligger også i nærheten.

Området er godt tilknyttet offentlig transport, med Ullernåsen T-banestasjon (linje 3) kun 4 minutters gange unna. Herfra tar det omtrent 9 minutter til Majorstuen, 14 minutter til Jernbanetorget og 9 minutter til Bekkestua. Busslinjene 23, 28 og 260 går fra Radiumhospitalet, og trikkelinje 13 stopper på Ullern. Fra Lysaker stasjon, omtrent 3 kilometer unna, går det hyppige avganger med lokaltog, regiontog og flytog.

For friluftsliv og rekreasjon ligger Husebyparken Skipark i nærheten, og det finnes flere turstier langs Smestaddammen og Makrellbekken. Mærradalen byr på vakre turmuligheter videre til Bogstad og Nordmarka, med preparerte skiløyper om vinteren og sykkelstier om sommeren. Bogstad har også en populær badeplass, golfbane og Bogstad gård med kafé. Sollerud badestrand og idylliske Vækerøparken ligger omtrent 3 kilometer unna, mens Wyllerløypa og Tryvann skisenter er en kort kjøretur unna.

Det er i tillegg kort vei til tennisbane på Ullern og treningssenteret Sats.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.02.1986 samt for tilbygg og etablering av takterrasse datert 14.03.2012.

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

Det er avvik fra byggemeldt og godkjent plan mot nåværende situasjon i boligen.
En bod i forbindelse med entreen er innlemmet i entre (søknadspliktig omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel).
Et rom boligens underetasje er opprinnelig godkjent som bod men benyttes idag som soverom (søknadspliktig endring fra tilleggsdel til hoveddel). Rommets utforming oppfyller kravene til rom for varig opphold men bruksendringen er ikke søkt om.
Påbygg i boligens u.etasje innebar etabering av et soverom. Dette soverommet er innlemmet i stuen (ikke søknadspliktig omgjøring fra hoveddel til hoveddel)

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 byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Arealplaner
Silurveien 41 -Planforslag til offentlig ettersyn - Boliger og friområde
Saksnummer 202007578 - Reguleringssak
Mottatt sak 11.05.2020
Det er foreslått i alt åtte bygg/hovedvolumer fordelt på en bakre boligrekke med fire hovedvolumer i 7-8 etasjehøyder samt lavere mellombygg og en fremre boligrekke med lavere høyder som trappes ned mot Silurveien.

Silurveien 45 - Påbygg og ombygging av telesentral til boliger
Saksnummer 202554709 - Byggesak
Mottatt sak 23.05.2025
Status Venter på tilleggsdokumentasjon
Det er søkt om rammetillatelse for ombygging av telesentral til boliger og påbygg i 2-3 etasjer i Silurveien 45. Bygget består av to etasjer.Det søkes om tillatelse til ombygging av eksisterende telesentral til boliger, samt påbygg i 2-3 etasjer som gir rom til 30 leiligheter i varierende størrelser. Tiltaket forholder seg til tillatt bruksareal (BRA) som for planområdet er 2735m2 BRA-bolig og 21m2 BRA-trafo

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/28/1190:
10.07.1984 - Dokumentnr: 35093 - Erklæring/avtale
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1103
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1991 - Dokumentnr: 11799 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1103
RETT TIL ADKOMST FOR VEDLIKEHOLD.KAN IKKE AVLYSES UTEN SAMTYKKE FRA OSLO BYGNINGSRÅD.

01.07.2025 - Dokumentnr: 750991 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

07.03.1991 - Dokumentnr: 11798 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1103

07.03.1991 - Dokumentnr: 11799 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1095
Bestemmelse om bruksrett av biloppstillingsplass.
KAN IKKE AVLYSES UTEN SAMTYKKE FRA OSLO BYGNINGSRÅD .

07.03.1991 - Dokumentnr: 11799 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1095
Bestemmelse om bruksrett til fellesareal på like vilkår som gnr.28 bnr.1087-1103.Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

01.10.2021 - Dokumentnr: 1219237 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:28 Bnr:1095

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at selger og megler har en personlig relasjon, men denne relasjonen er ikke omfattet av egenhandelsforbudet i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet

tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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.

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

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: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 103 550,-
Nordvik Eksra/ Målrettet annonsering (fra kr 12.900-18.900,-) kr. 0,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 0,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Kommunale opplysninger Ferdigattest.net kr. 2 119,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 240,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-

Samlet skal selger betale kr. 140 327,- 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. 3 625,-.

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 15. august 2025

Megler

Kjetil Nilssen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99007770

Megler 2

Line Fjeldstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45243222

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

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

Åsstubben 54

Åsstubben 54

Nabolaget Åsjordet/Ullernåsen østre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bjørnsletta skole (1-10 kl.)	**12 min**
664 elever, 32 klasser	0.8 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl...	**13 min**
150 elever, 14 klasser	0.9 km
Bestum skole (1-7 kl.)	**21 min**
535 elever, 22 klasser	1.6 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	**25 min**
508 elever, 24 klasser	1.7 km
Øraker skole (8-10 kl.)	**22 min**
402 elever, 22 klasser	1.6 km
Ullern videregående skole	**22 min**
530 elever, 20 klasser	1.7 km
Persbråten videregående skole	**9 min**
650 elever, 25 klasser	3.9 km

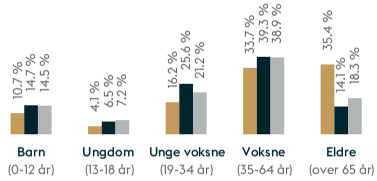
Offentlig transport

Ullernåsen	**8 min**
Linje 1, 2, 3, 5	0.6 km
Lyseveien	**15 min**
Linje 42, 42N	1.1 km
Sollerud	**23 min**
Linje 13	1.7 km
Lysaker stasjon	**8 min**
Totalt 10 ulike linjer	3.5 km
Oslo S	**17 min**
Totalt 24 ulike linjer	10.4 km

Barnehager

Slalåmveien barnehage (1-5 år)	**1 min**
60 barn	0.3 km
Montessoribhg. Solsikken Lille...	**2 min**
51 barn	0.5 km
Skogfuglen barnehage (0-5 år)	**14 min**
56 barn	1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsjordet/Ullernåsen østre	1 650	924
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Bjørnsletta skole	12 min
Skogfaret Vel	13 min
Ullern Trening	15 min
Basic Treningssenter	26 min

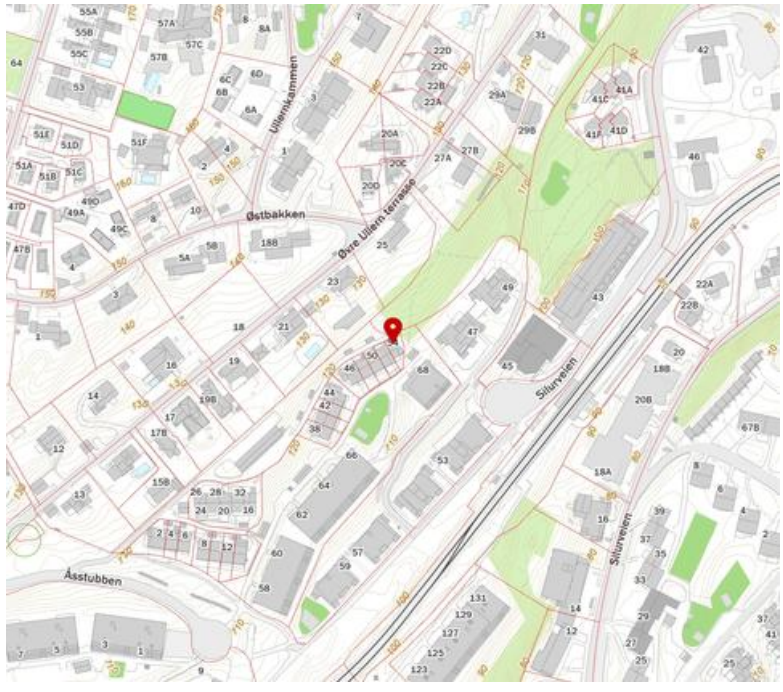
«Stille og rolig. Perfekt for barnefamilier»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Gateparkering
Lett 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100



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 2024

Åsstubben 54
0381 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1988
BRA: 103 m^2
BRA-i: 103 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	10	2	0

Supertakst
GNR: 28 BNR: 1190
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Åsstubben 54
0381 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33284

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

1. ETASJE

Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 1 mm (venstre), 0 mm (rett frem), -2 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 8 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 5 mm, 7 mm, 9 mm, 10 mm.
Lokalt avvik: 10 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -20 mm (venstre), -16 mm (rett frem), 17 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 37 mm.

SOKKELETASJE

Gang:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra soveromsdøren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -4 mm, -5 mm, -3 mm, -10 mm.
Lokalt avvik: 10 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -6 mm (venstre), -21 mm (rett frem), -2 mm (høyre), -10 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 21 mm.

Soverom:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 5 mm, 6 mm, 8 mm.
Lokalt avvik: 8 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 8 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 8 mm (midt på gulvet).
Avvik: 8 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Flis på gulvet i trapperommet bør skiftes ut. Avviket har ikke vesentlig betydning.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Utvendig trapp hage

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga manglende rekkverk i trappen.
Konsekvens kan være personskade ved fall.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere rekkverk slik at trappen får rekkverk på begge sider i hele trappeløpet. Dette vil bedre personsikkerheten, og er et krav i alle trapper i henhold til dagens krav (tek17).

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen rundt boligen er fra byggeår og har utløpt forventet levetid, men det er ikke registrert skader eller fuktproblematikk vegger mot terreng. Dette betyr ikke av veggene er tørre, og det vil være behov for utskifting av dreneringen.
Terrenget har stort sett helning bort fra husvegger, men enkelte steder heller terrenget inn mot husveggen, og dette kan over tid gjøre boligen utsatt for blant annet overvann, som gjør at den naturlige dreneringen får en økt belastning over tid.

Når dreneringen over tid fyller seg med urene masser som sand/jord osv vil den fortettes og det tar lenger tid før vannet renner gjennom de drenerende massene, som gjør at veggene blir stående fuktig over tid.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av dreneringen. Dette gjøres ved å grave opp massene som ligger inntil ytterveggene, og det legges dreneringsplast (knotteplast) inntil veggen. Det bør samtidig legges minst 10 cm markisolasjon (blå plater) utenpå veggene, noe som vil isolere underetasjen og forhindre kondensering inne i veggkonstruksjonen. Før tilbakefylling legges det fiberduk og drensrør som vil lede vannet til egnet sted.

Nedløpsrørene bør samtidig føres til drensrør i bakken slik at takvann kan ledes bort fra bygget.

Pris for drenering er vanskelig å fastslå og vil ofte variere utifra hva man møter på i forbindelse med graving. Påregn ca 5000,- til 10000 kroner pr løpemeter.

Rom under terreng

Oppsummering

Rommene er vurdert uten tegn til fuktskader eller andre symptomer på f.eks utilstrekkelig ventilasjon, men oppbyggingen er ikke anbefalt i dag:

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
I henhold til dagens regelverk er det også krav om at rommene skal ha mekanisk ventilasjon, men løsningen med naturlig ventilasjon virker å fungere tilstrekkelig med dagens løsning.

Anbefalte tiltak

Årsak: Behov for bedre ventilasjon i rom under terreng.
Konsekvens: Stillestående luft på kalde overflater kan føre til kondensproblematikk og over tid utvikle sopp/råte.
Tiltak: Anbefaler å installere ventilasjonsanlegg tilknyttet oppholdsrommene i kjelleren. Dette vil sørge for bedre luftsirkulasjon. Generelt må eier være oppmerksom på at vegger under terreng kan få kalde overflater i vinterhalvåret og eier kan gjøre tiltak for å forebygge fuktproblematikk. Dette innebærer f.eks å sørge for at møbler ikke står tett på yttervegger, unngå store bilder/oppheng på vegger, og sørg for god gjennomlufting.

Balkong, terrasse, platting: Balkong 1. etasje

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 3,19 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Åpninger større enn 10 cm må også lukkes.

Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Oppsummering

(TG2) OPPBYGGING:
Takterrassen er bygget opp uten mulighet for inspeksjon. Det anbefales å sette inn en luke i gulvet eller på egnet sted slik at eier kan inspisere tekkingen og gjøre evt tiltak ved behov.

(TG1) REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 6,03 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 102 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Gulvet bør delvis tas opp og etablere en inspeksjonsluke for blant annet vedlikehold på taktekking under takterrassen.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres avskalling i maling innvendig på enkelte karmer.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på de eldste vinduene (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år.

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med SU-tak plater og lektet opp med ca 20 mm sløyfer og 20 mm lekter. Lufting fremstår som ivaretatt selv om dette er mindre enn det som anbefales i dag.
Øverste tekking består av dobbeltkrum betongtakstein som ligger fra takfot til møne. Det er brukt gavlstein som beskytter takutspring i gavlveggene.

Tilstandsgrad 2 settes pga alderen på tekkingen. Selv om denne fungerer godt i dag vil det bli behov for rehabilitering på sikt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av taktekkingen på sikt av hensyn til alderen. Taksteinen har ofte lang levetid men underliggende papp kan brekke eller slites over tid slik at det kan oppstå vannlekkasjer. Normalt kommer de første lekkasjene rundt takgjennomføringer (pipe osv) og i kilrenner/overganger mot f.eks takterrasse. Overvåking av disse sårbare delene av taket kan gi forlenget levetid på taket.

Trapp: Innvendig trapp

Oppsummering

Tilstandgrad 2 settes pga behov for rekkverk på begge sider i trappen. På befaringsdagen er det kun rekkverk på en av sidene.
Konsekvens av dette kan være personskader ved fall i trappen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere rekkverk på veggsiden slik at trappen får rekkverk på begge sider i hele trappeløpet. Dette vil bedre personsikkerheten, og er et krav i alle trapper i henhold til dagens krav (tek17).

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere fullt ut siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Fremlagt dokumentasjon:
- Montasje utestikk, montasje lamper, stikk i stue, koplingsarbeider stue, stikk soverom (2022)
- 2 vegglamper og 2 stikk kjeller/soverom (juni 2022)
- Lampe gang 1.etg, 6 spotter i gang 2.etg, 2 stk benkebelysninger. (aug 2022)

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekksvifte, men rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.6.2025

Rapportdato
22.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Elise Hole**
Navn: **Jon Wefald**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Åsstubben 54, 0381 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **28** Bruksnr: **1190** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1988**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Rekkehus er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak, og er tekket med betongstein og papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Standard

1. etasje

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Vedovn. Utgang til balkong og trapp.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap og sikringsskap . Bereder..

Sokkel

Gang/trapperom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Skyvedørsgarderobe og utgang til terrasse. Stoppekran til utevann bak inspeskjonsluke.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servantskap, veggmontert wc, rørfordelingsskap, stoppekran og opplegg for vaskemaskin.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	103	103	0	0	33
Redskapsbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**107**	**103**	**4**	**0**	**33**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Takterrasse	0	0	0	0	9
1. etasje	57	57	0	0	12
U. etasje	46	46	0	0	12
Totalt m²	**103**	**103**	**0**	**0**	**33**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	57	57	0	Entré, stue og kjøkken.	Ingen sekundærrom.
U. etasje	46	46	0	3 soverom, bad og trapperom.	Ingen sekundærrom.
Totalt m²	**103**	**103**	**0**		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4	0	0
Totalt m²	**4**	**0**	**4**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	4	0	4	Ingen primærrom.	Bod.
Totalt m²	**4**	**0**	**4**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 9 kvm takterrasse via utvendig trapp, 12 kvm balkong fra stuen, og 12 kvm terrasse fra soverom i underetasjen.
Parkering: Biloppstillingsplass på egen tomt.
Interne boder: Ingen innvendige boder. Lagringsplass under trapp i underetasjen.
Eksterne boder: 4 kvm lagringsplass i utvendig bod.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 245 i trapperom i underasjen og 310 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Dreneringen rundt boligen er fra byggeår og har utløpt forventet levetid, men det er ikke registrert skader eller fuktproblematikk vegger mot terreng. Dette betyr ikke av veggene er tørre, og det vil være behov for utskifting av dreneringen.
Terrenget har stort sett helning bort fra husvegger, men enkelte steder heller terrenget inn mot husveggen, og dette kan over tid gjøre boligen utsatt for blant annet overvann, som gjør at den naturlige dreneringen får en økt belastning over tid.

Når dreneringen over tid fyller seg med urene masser som sand/jord osv vil den fortettes og det tar lenger tid før vannet renner gjennom de drenerende massene, som gjør at veggene blir stående fuktig over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av dreneringen. Dette gjøres ved å grave opp massene som ligger inntil ytterveggene, og det legges dreneringsplast (knotteplast) inntil veggen. Det bør samtidig legges minst 10 cm markisolasjon (blå plater) utenpå veggene, noe som vil isolere underetasjen og forhindre kondensering inne i veggkonstruksjonen. Før tilbakefylling legges det fiberduk og drensrør som vil lede vannet til egnet sted.

Nedløpsrørene bør samtidig føres til drensrør i bakken slik at takvann kan ledes bort fra bygget.

Pris for drenering er vanskelig å fastslå og vil ofte variere utifra hva man møter på i forbindelse med graving. Påregn ca 5000,- til 10000 kroner pr løpemeter.

6.2 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet

Innredet underetasje med soverom, bad og gang. Alle rommene ligger helt eller delvis under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Rommene er vurdert uten tegn til fuktskader eller andre symptomer på f.eks utilstrekkelig ventilasjon, men oppbyggingen er ikke anbefalt i dag:

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
I henhold til dagens regelverk er det også krav om at rommene skal ha mekanisk ventilasjon, men løsningen med naturlig ventilasjon virker å fungere tilstrekkelig med dagens løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Behov for bedre ventilasjon i rom under terreng.
Konsekvens: Stillestående luft på kalde overflater kan føre til kondensproblematikk og over tid utvikle sopp/råte.
Tiltak: Anbefaler å installere ventilasjonsanlegg tilknyttet oppholdsrommene i kjelleren. Dette vil sørge for bedre luftsirkulasjon. Generelt må eier være oppmerksom på at vegger under terreng kan få kalde overflater i vinterhalvåret og eier kan gjøre tiltak for å forebygge fuktproblematikk. Dette innebærer f.eks å sørge for at møbler ikke står tett på yttervegger, unngå store bilder/oppheng på vegger, og sørg for god gjennomlufting.

6.3 Balkong, terrasse, platting: Balkong 1. etasje

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 3,19 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 87 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv. Åpninger større enn 10 cm må også lukkes.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting u.etg

Type	Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Ingen merknader.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

(TG2) OPPBYGGING:
Takterrassen er bygget opp uten mulighet for inspeksjon. Det anbefales å sette inn en luke i gulvet eller på egnet sted slik at eier kan inspisere tekkingen og gjøre evt tiltak ved behov.

(TG1) REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 6,03 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 102 cm og tilfredsstiller forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulvet bør delvis tas opp og etablere en inspeksjonsluke for blant annet vedlikehold på taktekking under takterrassen.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1987/88. Vindu på kjøkken og ett stevindu er produsert i 2010. Vindu på soverom fra 2004. 3-lags vindu på soverom fra 1983.
Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Ytterdør i heltre. Balkongdører fra 1988 med innfelt 2-lags vindu.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Det registreres avskalling i maling innvendig på enkelte karmer.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder på de eldste vinduene (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av fasaden er bygget de siste år i forbindelse med oppføring av tilbygg.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Kontroll er utført med stikkprøver. Ingen merknader til lufting, musetetting og til overflater.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Renner og nedløp er vurdert uten avvik. Ingen synlige skader.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Taket er bygget opp som et delvis kompakt tak og delvis luftet tak med SU-tak plater som undertak under takstein. Ingen tegn til råteskader eller feilkonstruksjon.

Ingen merknader.

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taket er tekket med SU-tak plater og lektet opp med ca 20 mm sløyfer og 20 mm lekter. Lufting fremstår som ivaretatt selv om dette er mindre enn det som anbefales i dag.
Øverste tekking består av dobbeltkrum betongtakstein som ligger fra takfot til møne. Det er brukt gavlstein som beskytter takutspring i gavlveggene.

Tilstandsgrad 2 settes pga alderen på tekkingen. Selv om denne fungerer godt i dag vil det bli behov for rehabilitering på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler utskifting av taktekkingen på sikt av hensyn til alderen. Taksteinen har ofte lang levetid men underliggende papp kan brekke eller slites over tid slik at det kan oppstå vannlekkasjer. Normalt kommer de første lekkasjene rundt takgjennomføringer (pipe osv) og i kilrenner/overganger mot f.eks takterrasse. Overvåking av disse sårbare delene av taket kan gi forlenget levetid på taket.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

1. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 3 mm, 4 mm, 6 mm.
Lokalt avvik: 6 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 1 mm (venstre), 0 mm (rett frem), -2 mm (høyre), 6 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 8 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 5 mm, 7 mm, 9 mm, 10 mm.
Lokalt avvik: 10 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -20 mm (venstre), -16 mm (rett frem), 17 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet).
Avvik: 37 mm.

SOKKELETASJE
Gang:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra soveromsdøren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), -4 mm, -5 mm, -3 mm, -10 mm.
Lokalt avvik: 10 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), -6 mm (venstre), -21 mm (rett frem), -2 mm (høyre), -10 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 21 mm.

Soverom:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 5 mm, 6 mm, 8 mm.
Lokalt avvik: 8 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 8 mm (venstre), 2 mm (rett frem), 5 mm (høyre), 8 mm (midt på gulvet).
Avvik: 8 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Flis på gulvet i trapperommet bør skiftes ut. Avviket har ikke vesentlig betydning.

Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum. Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Ingen merknader.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp: Innvendig trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp med rekkverk på innsiden av trappeløpet.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — **TG-2**

Tilstandgrad 2 settes pga behov for rekkverk på begge sider i trappen. På befaringsdagen er det kun rekkverk på en av sidene.
Konsekvens av dette kan være personskader ved fall i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere rekkverk på veggsiden slik at trappen får rekkverk på begge sider i hele trappeløpet. Dette vil bedre personsikkerheten, og er et krav i alle trapper i henhold til dagens krav (tek17).

6.16 Trapp: Utvendig trapp hage

Beskrivelse
Trapp i hagen som leder ned til uteplass ved underetasjen.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — **TG-3**

Tilstandsgrad 3 settes pga manglende rekkverk i trappen.
Konsekvens kan være personskade ved fall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere rekkverk slik at trappen får rekkverk på begge sider i hele trappeløpet. Dette vil bedre personsikkerheten, og er et krav i alle trapper i henhold til dagens krav (tek17).

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.17 Trapp: Utvendig trapp takterrasse

Beskrivelse	
Tretrapp med utenpåliggende vanger. Rekkverk på begge sider.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere fullt ut siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på deler av det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Fremlagt dokumentasjon:
- Montasje utestikk, montasje lamper, stikk i stue, koplingsarbeider stue, stikk soverom (2022)
- 2 vegglamper og 2 stikk kjeller/soverom (juni 2022)
- Lampe gang 1.etg, 6 spotter i gang 2.etg, 2 stk benkebelysnninger. (aug 2022)

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for deler av elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Entré	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2024	
Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Ingen merknader.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Boligen har naturlig ventilasjon via veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 34mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: Ikke relevant.
Eventuell membranoppkant ved døren: 0mm.

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Mekanisk avtrekk.
Servantskap med blandebatteri.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Badet har mekanisk avtrekksvifte, men rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.24 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Toalettrom

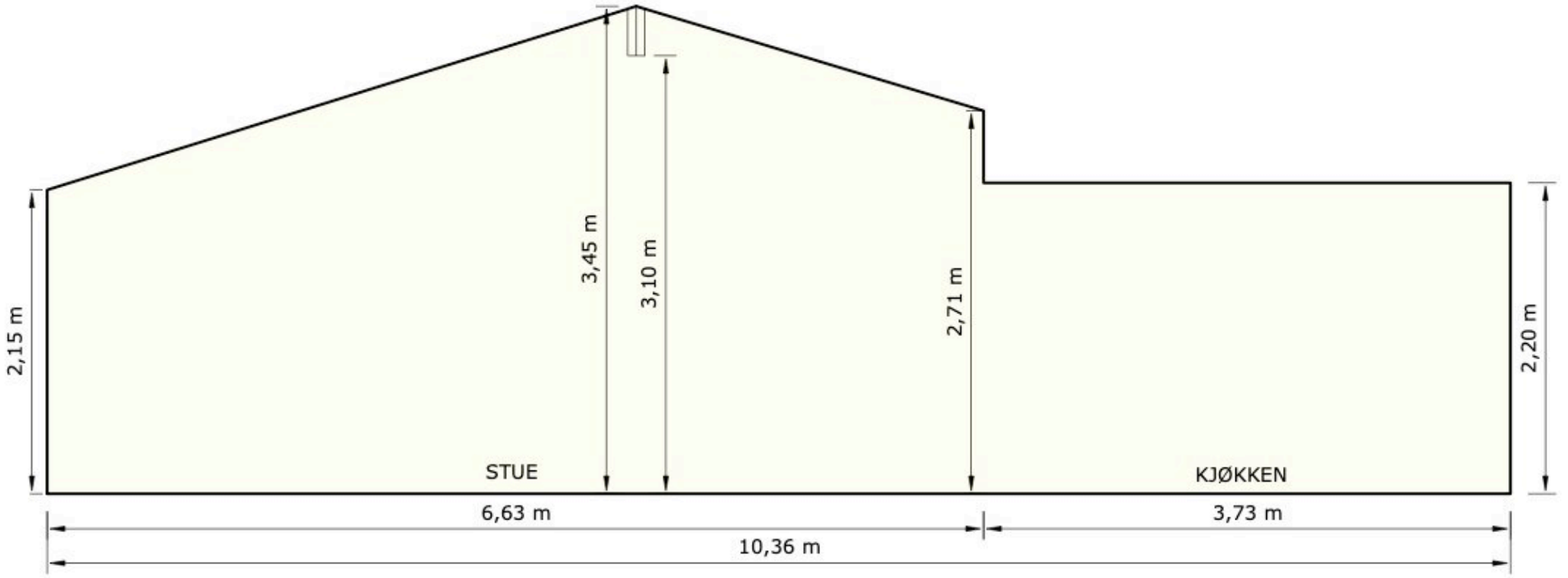
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant


2,15 m
3,45 m
3,10 m
2,71 m
2,20 m
STUE
KJØKKEN
6,63 m
3,73 m
10,36 m

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hole, Elise	9578-5995-4-132995	2025-07-09 13:26:27
Wefald, Jon	9578-5995-4-215146	2025-07-07 20:53:34

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. jul. 2025

Oppdragsnummer
8-0476/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åsstubben 54, 0381 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Jon Wefald, Elise Hole

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. januar 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: 7679510
Forsikret i: if

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: NGF Rørservice AS. Montert nye armaturer på vasker og badekar. 2022.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grota Bygg AS - 2012

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: Sandstu Bygg - Tilbygg i begge etasjer, samt etablering av takterrasse. 2011.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektropluss AS og T-elektro AS ifm oppgraderinger i 2011-2012. KW Elektro har gjort utbedringer i 2022-2023, med nye stikk i flere rom, utestikk på terrasse, nye downlights i entre og kjøkken, montering av flere nye lamper.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av Interesselaget i felles garasjeanlegg.

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: Boligrørleggeren AS. Installert ny varmtvannsbereder og waterguard. 2024.

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: Se øvrige kommentarer til arbeider 2011-2012.

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: Brubakken Home AS - Etablert ny garderobeløsning i entre, inkludert kommode, speiler og speil. 2022. Garderobemekka AS - Etablert skyvedørsgarderobe på to av soverommene. 2022.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Observert maur i underetasje ved to anledninger. Håndtert med ordinær maurgift. Observert sølvkre (ikke skjeggkre) i underetasje ved to anledninger. Håndtert med limfeller. Ikke observert siste to år.

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?
Nei

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?
Nei

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? Takstrapport som legges ved salgsoppgaven

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

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

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

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

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

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

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

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

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
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: 8-0476/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wefald, Jon	**2025-07-07**	**Hole, Elise**	**2025-07-09**

Identifikasjon

bankID Wefald, Jon

Identifikasjon

bankID Hole, Elise

Signicat

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

Referat fra årsmøtet i Åsstubben Interesselag
Torsdag 5. juni 2025

Fremmøte: Ti husstander var til stede på møtet og ingen fullmakt.

1. **Godkjenning av innkalling og dagsorden:** Godkjent
2. **Valg av ordstyrer og referent:** Årsmøtet valgte Andreas Walle som ordstyrer og Philip Stephansen som referent.
3. **Valg-** ingen i styret er på valg
4. **Styrets beretning 2024**: Godkjent
5. **Årsregnskap 2024**: Godkjent
6. **Budsjett for 2025**: Detble godkjent med budsjettert underskudd på kr 18 000,-. Interesselaget har midler til å dekke dette underskuddet i 2025. Kvartalsavgiften opprettholdes på kr. 3 500,-.
7. **Revisors beretning**: Tatt til etterretning
8. **Tilbud fra Telenor:** vedtok at det byttes til Telenor Frihet M
9. **Diskusjon og orienteringssaker**

   Skadedyr
   - Alle nye observasjoner av rotter meldes til styret
   - Hvor stort er problemet?
   - Bør noen kontaktes for å avklare problemet og mulig løsning
   - Viktig at all nedfallsfrukt tas bort slik at det ikke ligger mat til rottene

   Vedtak: styret følger opp situasjonen og vurderer om tiltak er nødvendig

   Mulige skader fra sprengningsarbeid

   Flere har registrert fukt i underetasjen, Helge Ø (Å46), Hans Petter(Å34), Bjørn B(Å14). Forsikringsselskap har vært kontaktet som sier det skyldes alder på bebyggelse og derfor noe med drenering. (Å46) har hatt entreprenør å se på forholdet som anbefaler å sørge for skikkelig fall ut fra husveggene og lede vannet bort fra huset/grunnmuren. Multiconsult har også sett på forholdet og lager en rapport.

   (Å14) har hatt fukt i fjor, men etter at det har stått vifteovn på i vinter er det blitt tørt ogdet har ikke blitt fuktig igjen.

   Trær på vår og naboers eiendom

   Det ble tatt opp om det skulle etableres en tre-komité. Etter noe diskusjon/synspunkter ble det avklart at det ikke etableres en egen komité, men at styret i første omgang holder tak i dette og trekker på ressurser i interesselaget etter behov.

   Dugnader

   Det tas sikte på å fjerne buskfuruene på venstre side nedover fra Å24 til Å18 i dugnaden til høsten.

   Høstdugnad ble bestemt til tirsdag 30. september.

   Det var enighet om at dugnadene er viktige møteplasser for å bli kjent med hverandre. Spesielt hyggelig er det når nye som flytter inn på området deltar.

10. **Gatefest**

    Dato for gatefest ble bestemt til torsdag 21. august og i år blir det på øvre garasjeplan.

    Som primus motor og festkomite ble i år som i tidligere år valgt Jahn-Fredrik Kjellin (Å40). Vi håper JFK, som ikke var til stede, applauderer valget med et smil ☺. Det er noe praktisk rundt festen som skal administrere, bl.a. ordne med oppslag etc..

11. **Eventuelt**: Det var meldt inn en sak fra (Å12) v/Nina. Hun ønsket at kvister på friområdet ble ryddet opp og fjernet.

    Vedtatt: opprydding kan bli gjort ifm høstdugnaden.

Oslo, 5. juni 2025
Philip Stephansen (referent)

Andreas Walle	Philip Stephansen	Yon Eduin Galezo Cardenas
(leder)	*(kasserer)*	*(sekretær)*
		Sett, men var ikke til stede

Sindre J.S. Bostad, Advokat MNA

Åsstubben 52, 0381 Oslo

KARTVERKET – Tinglysingen
Postboks 600 – Sentrum
3507 Hønefoss

Oslo, 29. september 2021

Deres ref: 19846639 Sak: 21/44042-1

DOKUMENT TIL TINGLYSING

Det vises til Kartverkets brev av 14.9.21 (se vedlegg).

Vi har nå rettet de mangler som er påpekt i deres brev.

Vi ønsker å tinglyse vedtektenes §7 og vedleggene 1 og 2 som står i sammenheng med § 7.

Vedlagt rettede og signerte vedtekter i to eksemplarer.

Med vennlig hilsen

Sindre-Jacob Bostad

Advokat MNA

Doknr.: 1219237 Tinglyst: 01.10.2021
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Sindre J.S. Bostad, Åestubben 52, 0381 Oslo
Tel. 90542238
E-post: sindrejbostad@gmail.com eller sindre.bostad@katolsk.no

Åsstubben Interesselag
Org. nr. 987 027 975

Vedtekter

Vedtekter for
Åsstubben Interesselag
(Revidert og vedtatt på årsmøtet 2021)

§ 1 Navn og formål

1. Lagets navn er Åsstubben Interesselag.
2. Interesselaget formål er ivaretakelse av medlemmenes fellesinteresser som boligeiere, tomteeiere og eiere av fellesareal Gnr. 28 Bnr. 1095 Oslo med påstående fellesgarasje.

§ 2 Medlemskap

1. Alle boligeiere i Åsstubben 2-34 og 38-54, Gnr. 28 Bnr. 1087 – 1094, 1096 – 1103 og 1190 plikter å være medlem av Åsstubben Interesselag.
2. Medlemmene skal rette seg etter Interesselagets vedtekter, årsmøtets vedtak og vedtak fattet av styret.
3. Hver husstand har kun én stemme på Interesselaget årsmøter. Alle husstandenes voksne medlemmer kan velges til verv i laget. Medlem kan stemme ved fullmakt, men fullmakt kan bare gis til annet medlem eller til person i medlemmets husstand.
4. Stemmeretten ved årsmøtet bortfaller dersom medlemmet innen møtedagen ikke har innfridd forfalte terminbetalinger eller andre rettidig varslede fellesutgifter.

§ 3 Styret

1. Interesselagets styre består av 3 medlemmer, som velges av årsmøtet. Styremedlemmer velges for 2 år.
2. Styret konstituerer seg selv og utpeker mellom seg funksjonene leder, kasserer og sekretær. Det avholdes styremøte minst én gang pr. kvartal.
3. Styret forestår den daglige driften av Interesselaget i samsvar med dets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.
4. Styret kan ikke forplikte Interesselaget utover kr. 25.000,00 pr. kalenderår, utover rammer fastsatt av årsmøtet. Dersom dette blir nødvendig innkalles til ekstraordinært årsmøte.

Åsstubben Interesselag
Org. nr. 987 027 975

Vedtekter

§ 4 Årsmøtet

1. Årsmøtet er Interesselagets øverste myndighet. Det bør holdes minst en uke i forkant av årlig vårdugnad hvert år, dog senest innen utgangen av mai.

2. Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst åtte stemmeberettigede medlemmer møter. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

3. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer.

4. Innkalling til årsmøte skjer skriftlig med minst 2 ukers varsel, og skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskap, årsberetning, forslag til budsjett, samt en kort orientering om de saker som for øvrig skal behandles. Saker som medlemmene ønsker behandlet for vedtak under årsmøtet skal være styret skriftlig i hende senest én uke i forkant av møtet.

5. Årsmøtet vedtar styrets budsjett og fastsetter årsavgift og betalingsterminer. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig eller fem stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det.

6. Forslag til salg eller avhending av Interesselagets eiendom skal behandles ved ekstraordinært årsmøte minimum en måned før ordinært årsmøte – før saken kan fremmes til vedtak ved det påfølgende årsmøte. Det kreves 2/3 flertall av de fremmøtte medlemmer for å fatte vedtak, på begge møter.

§ 5 Revisor

1. Revisor velges av årsmøtet for ett år av gangen.

§ 6 Fellesutgifter

1. Interesselagets medlemmer har plikt til å være med på å dekke sin andel av fellesutgifter og særskilte utgifter, vedtatt i årsmøtets budsjett eller påfølgende styrevedtak (ref. § 3, 4. ledd).

2. Terminbetaling forfaller til betaling den første dag i hvert kvartal. Andre utgifter varsles ved særskilt innkreving. For medlemmer som ikke betaler innen angitt betalingsfrist kan det påløpe et purregebyr på kr. 40,00 ved hver purring.

3. Som sikkerhet for det enkelte medlems forpliktelser er Interesselaget forbeholdt panterett for kr. 10.000,00 i hver bolig/seksjon til dekning av utestående forpliktelser i Interesselaget. Denne panteretten skal ha prioritet etter 100% av kjøpesummen for boligen ved siste omsetning, og skal ikke ha opptrinnsrett.

Åsstubben Interesselag
Org. nr. 987 027 975

Vedtekter

§ 7 Garasjeplass

1. Hver eier har rett til en garasjeplass i det felles garasjeanlegget. På den garasjeplan som er inntatt i salgsprospektene og vedheftet hver enkelt kjøpekontrakt ved første gangs ervervelse, tilsvarer garasjeplassen vedkommende eiers husnummer.

2. En oversikt over garasjeplassene er vedlagt disse vedtektene. Dersom noen av medlemmene seg imellom skulle ønske å bytte garasjeplasser, er dette ikke en endring i vedtektene som krever 2/3 flertall. Begge medlemmene har en plikt til å informere styret om plassbyttet. Ved slikt bytte vil styret sende vedtektene til tinglysning på nytt. Medlemmene som ønsker slikt bytte, må dekke alle omkostningene ved byttet med 50% på hver. Interesselaget vi legge ut for disse omkostningene og kreve dem inn særskilt.

§ 8 Dugnader

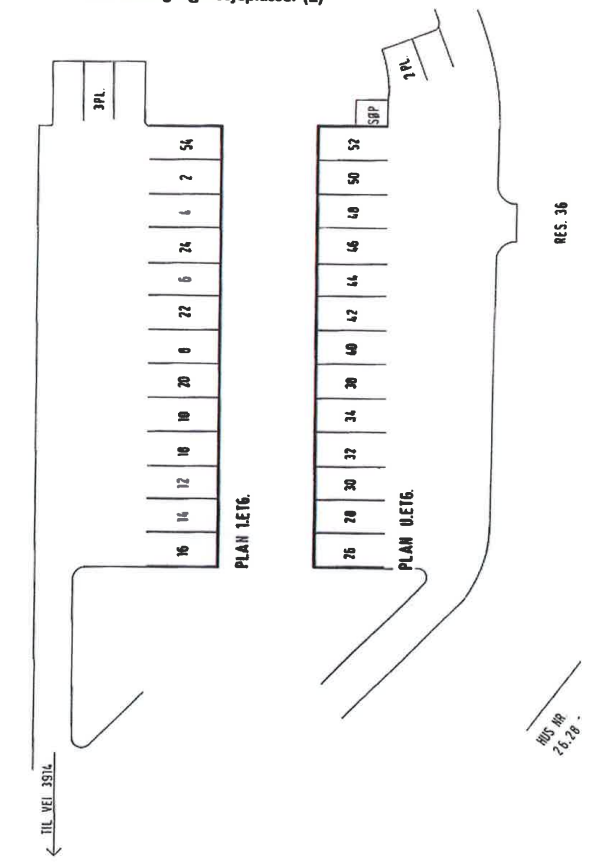
1. Det avholdes to fremmøtepliktige, årlige dugnader. Vårdugnad avholdes før 17. mai og høstdugnad avholdes i siste halvdel av oktober. Dato for disse dugnadene skal kunngjøres med minst 14 dagers varsel. Er en husstand ikke representert på dugnaden, kan styret fastsette en dugnadsavgift lik 25 % av gjeldende kvartalsavgift. Styret gis fullmakt til å avtale utførelse av annet dugnadsarbeid på et senere tidspunkt om dette er mer hensiktsmessig.

Vedlegg til vedtektene

Åsstubben Interesselag – garasjeplasser (1)

Husnr.	Gårds- / bruksnr.	Seksjonsnr.	Eierbrøk	Garasjeplass
2	**28 / 1087**		1/26	2
4	**28 /** 1088		1/26	4
6	**28 /** 1089		1/26	6
8	**28 /** 1090		1/26	8
10	**28 /** 1091		1/26	10
12	**28 /** 1092		1/26	12
14	**28 /** 1093		1/26	14
16	28 / 1094	1	1/26	16
18	28 / 1094	2	1/26	18
20	28 / 1094	3	1/26	20
22	28 / 1094	4	1/26	22
24	28 / 1094	5	1/26	24
26	28 / 1094	6	1/26	26
28	28 / 1094	7	1/26	28
30	28 / 1094	8	1/26	30
32	28 / 1094	9	1/26	32
34	28 / 1094	10	1/26	34
38	28 / 1096		1/26	38
40	28 / 1097		1/26	40
42	28 / 1098		1/26	42
44	28 / 1099		1/26	44
46	28 / 1100		1/26	46
48	28 / 1101		1/26	48
50	28 / 1102		1/26	50
52	28 / 1103		1/26	52
54	28 / 1190		1/26	54

Åsstubben Interesselag – garasjeplasser (2)



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2021/1219237/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:52

Åsstubben Interesselag
Org. nr. 987 027 975

Vedtekter

Oslo, 21. september 2021

Tor Møinichen	Børge Holme	Olaf Wahlmann
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/11799/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:54
Side 1 av 4

Per Chr.Jensen. Asstubben 52.0381 Oslo 3.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

DAGB

ERKLÆRING

D.NRS.91 011799

BYSKRIVEREN I OSLO

VEDRØRENDE GNR. 28 BNR. 1190, BNR. 1103, BNR.1095

BILOPPSTILLINGSPLASS

Gnr. 28 bnr. 1190
skal ha bruksrett til 1 stk biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg for rekkehus i felt E1 samt rett til bruk av gjesteparkeringsplass.
på gnr. 28 bnr. 1095

FELLESAREAL.

Gnr. 28 bnr. 1190
skal ha like bruksrettigheter til fellesarealet
på gnr. 28 bnr. 1095
som gnr. 28 bnr. 1087 -1103

VEDLIKEHOLD

Gnr. 28 bnr. 1103
skal ha rett til adkomst over gnr. 28 bnr. 1190
for reparasjon og vedlikehold av hus.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 28 , bnr. 1095 og bnr. 1190
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 2. JANUAR 1991

For gnr. 28 bnr. 1190

Per Chr. Jensen
Hjemmelsinnehaver
Per Chr. Jensen

For gnr. 28 bnr. 1095

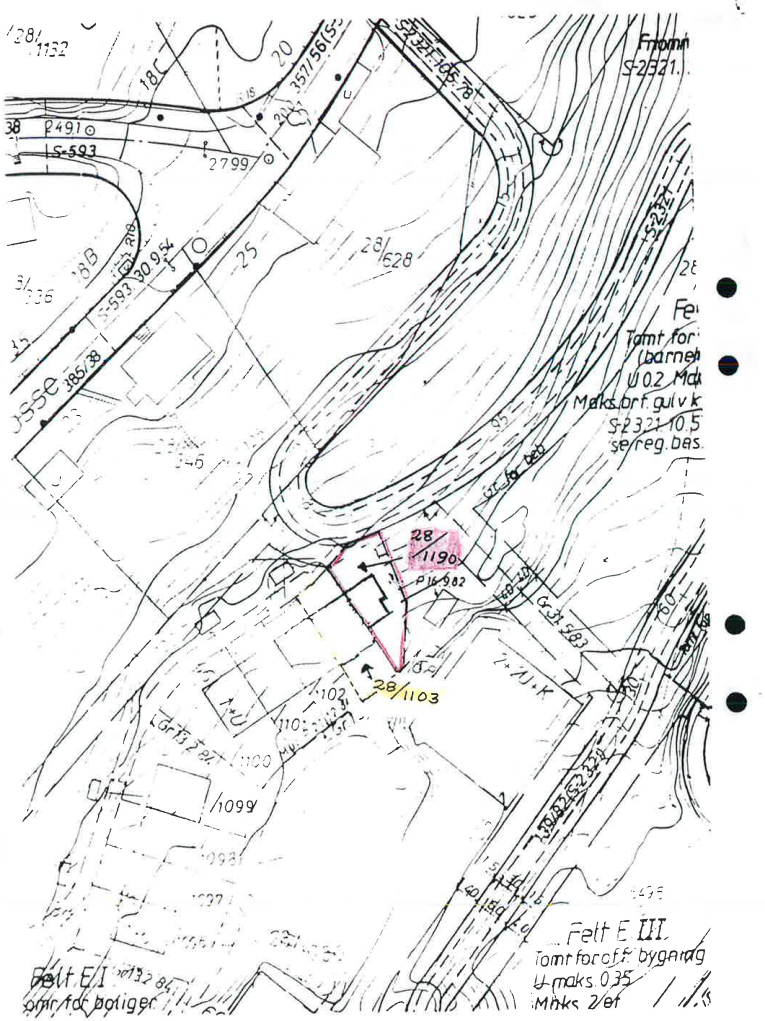
Audun Aukrust *)
Hjemmelsinnehaver

Borettslag
ASSTUBBEN INTERESSELAG
*) Audun Aukrust
Asstubben 22
f.t. formann i
ASSTUBBEN INTERESSELAG

Doknr. 11799 Tinglyst: 07.03.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4NC

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/11799/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-30 09:54
Side 2 av 4



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ÅSSTUBBEN 54

Dato: 30.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514970
1527

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.28 BNR. 1190

Vi viser til bestilling av 20250630 for ÅSSTUBBEN 54.

GNR. 28 BNR. 1190

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.03.1991.

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

165 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

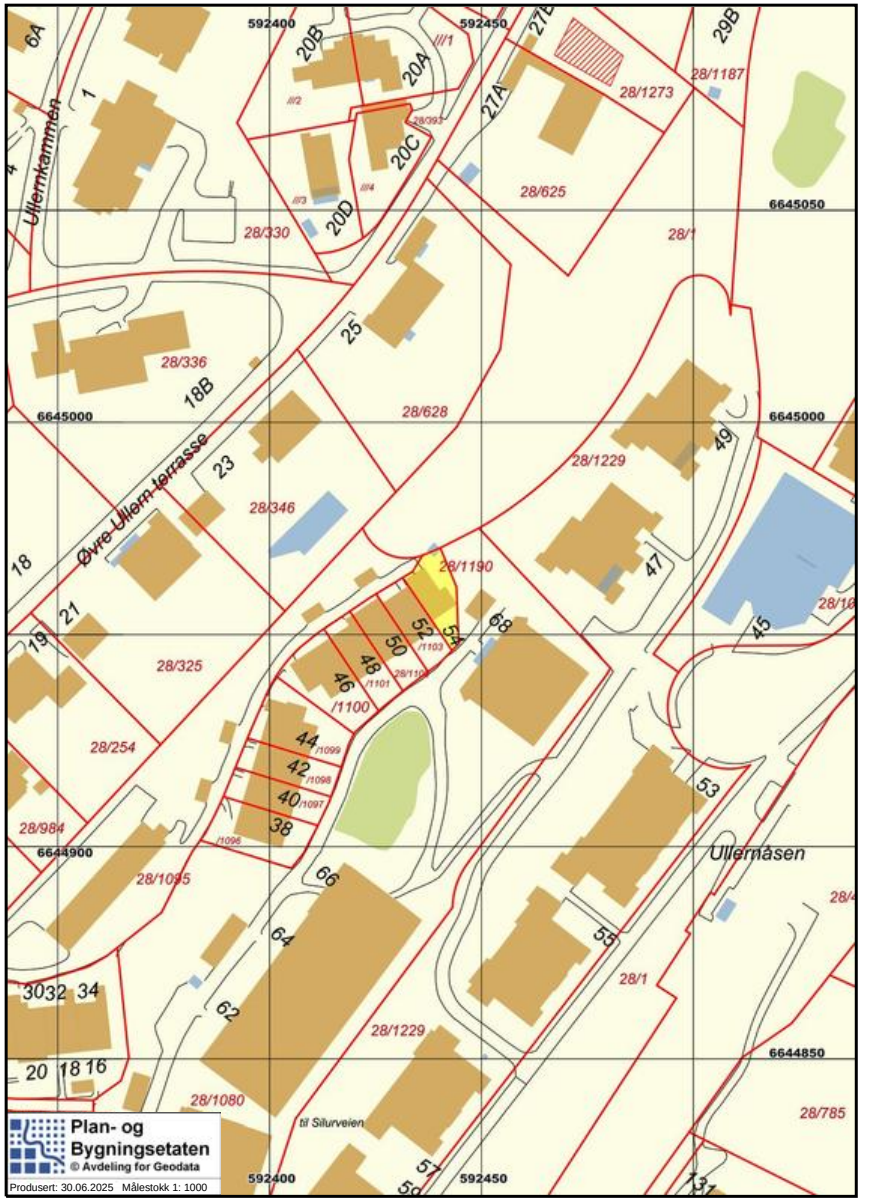
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

13982

Øvre Ullern, Felt D,E I og E III Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og bebyggelses-plan.

Vedtaksdato: 03.06.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198203134
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2321

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ØVRE ULLERN, FELT D,E I OG E III
MINDRE VESENTLIG ENDRING AV REGULERINGSPLAN, BEBYGGELSESPLAN

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for gnr 10 bnr 26 m.fl. og gnr 28 bnr 1. 5 m.fl. (feltene A, B, C, D, E og Q) samt veisystem øvre Ullern, Oslo kommune.

Endret i samsvar med endret reguleringsplan for del av gnr 28 bnr 307 m. fl, feltene D,E I og E III.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Det regulerte område skal nyttes til:
a) 7 byggeområder for boliger med tilhørende anlegg,
b) 4 byggeområder for offentlig bygg (barnehager),
c) byggeområde for offentlige bygg (barneskole, ungdomsskole, fritidsklubb),
d) byggeområder for allmennyttige formål - sykehjem,
e) byggeområde for forretning/kontor,
f) 2 byggeområder for industri,
g) 2 spesialområder - bevaring,
h) friområde/turvei,
i) trafikkområde, (kjørevei og gang-/sykkelvei),
j) fellesareal.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse kan behandles skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet for det aktuelle området.

§ 4.
Definisjoner: U= Brutto gulvflate / Brutto grunnflate

med brutto gulvflate forstås brutto m2 gulv på alle etasjer samt brutto m2 boligflate på kjeller og loft. Etasje defineres som i byggeforskriftenes.
Eventuell underetasje er inkludert i maks. antall etasjer.
"Underetasje" skal bety etasje hvor terrenget på en eller flere sider, i en lengde tilsvarende lengste fasade eller mer, dekker minst to tredjedeler av veggen regnet fra overkant gulv til sokkelhøyde i overliggende etasje.

Boligområdet A II kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0.5.

Boligområdene B II, B IV og E I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal utnyttelsesgrad 0,6.
2.

Boligområdet B VIII kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer og med maksimal utnyttelsesgrad 0.55.

Boligområder C I kan bebygges med bolighus inntil 4 etasjer med maksimal u-grad 0.4. Det skal innenfor boligområdene anlegges lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for de enkelte boligområder.

Parkeringsanlegg for min. 1 bil pr leilighet legges under bebyggelsen og under terreng. I tillegg skal det anlegges 0,2 gjesteparkeringsplass pr bolig. Disse kan anlegges på terreng. Bebyggelsesplan skal vise parkeringsanleggene fullt utbygget og angi hvordan en eventuell trinnvis utbygging kan skje.

Trygdeboliger, boliger for handikappede og andre sosiale boliger, etc. kan innpasses i den vanlige bebyggelsen.

§ 5. I boligområde B IV kan det nærmest øst for senteret oppføres en boligblokk i inntil 5 etasjer.

§ 6. For boligområdene A II, B IV, B VIII, C I og D samt tomt for allmennyttige formål (sykehjem) C II - skal det ved bygging av boligene iverksettes en tilfredsstillende støyskjerming mot Kolsåsbanen og Ullernschausseèn.

Prinsippene for skjerming fastsettes i bebyggelsesplanene.
De regulerte grenser for bebyggelse mot Kolsåsbanen skal forskyves i relasjon til støynivå basert på 55 dB (A) utendørs i boligområdet. Eventuell støyskjerming og endring av grense for bebyggelse skal godkjennes av bygningsrådet før byggetillatelse gis.

§ 7. Felt E III, tomt for offentlig bygning - barneskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, 2000 gulv m2 og maksimal utnyttelsesgrad 0,3.
Felt Q, tomt for offentlig bygning - ungdomsskole, tillates bebygget i inntil 2 etasjer, U-maks, 0.3. Skolehage kan innpasses.

§ 8. Felt A I, tomt for offentlig bygning - fritidsklubb kan tillates bebygget i inntil 2 etasjer og 500 gulvm2.
Tomtene for offentlig bygning kan inngjerdes etter bygningsrådets godkjennelse.

§ 9. Felt E IV, område for offentlig bebyggelse - telefonsentral, tillates bebygget med inntil 3 u.etasjer og 1500 gulvm2. U-maks 0,95.

§ 10. Spesialområder - bevaring. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan benyttes til "aktivitetshus" (tilhørende anlegg) for planområdet, allmennyttig eller offentlig formål.
Eksisterende våningshus kan gis et eller flere tilbygg i maks 3 etasjer og maks 2500 gulvm2.

§ 11. Tomt for allmennyttig formål (C II) sykehjem, tillates bebygget med bygg på 3500 gulvm2 og U=0.35.
Gesims må ikke overstige gesims på eksisterende sykehjem på nabotomten nordenfor.

§ 12. Felt B III, byggeområde for forretning/kontor tillates bebygget med inntil 6 etasjer, og 4500 gulvm2. U-maks. 1.5.
I senteret skal innpasses dagligvareforretning og andre nærservicefunksjoner.

§ 13. Byggeområde for kontor, industri: Felt A I tillates bebygget med inntil 3 etasjer og 4500 gulvm2. U-maks 0.7.
Felt B IV tillates bebygget i inntil 6 etasjer og 25 500 gulvm2. U-maks 1.5.

§ 14. Eventuelle anlegg innen friområdene kan bare anlegges etter samlet plan godkjent av bygningsrådet.
Disse anleggene må ikke være til hinder for områdets bruk som friområde.
Eksisterende fjørsmur (BIV) og murhvelv (potetkjeller) skal søkes bevart. Restaurering skal skje i samråd med byantikvaren.

§ 15. (endret ved vedtak av 3.6.82)
Følgende eiendommer tillates atkomst fra:
Offentlig gang-/sykkelvei:
- vei vest for Vækerøveien
Nord for Lilleakerveien: 10/608, 18, 270, 163, 107, 48, 149, 39.
Syd for Lilleakerveien: 10/885,886, 887, 888, 731, 73, 893, 34, 32, 37, 175, 176, 160, 858-872, 800, 897, 898.
- Vei nord for Kolsåsbanen: 28/471, 771, 645, 470.(Åsjordet)
- Sportsveien: 10/232, 233, 234, 235, 237, 783, 263, 492.
- Åsbakken: 28/225. 233, 231, 222, 229, 232, 228, 227, og 226.

Felles avkjørsler:
Felles avkjørsel fra Bærumsveien: 10/180. 179, 178.
Felles avkjørsel fra Bjørnslettveien: 10/311, 310, 309, 304, 306, 774, 303, 308, 307, 390, 391, 312.
Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskioldsvei ved Bærumsveien: 10/334, 351, 346, del av 28/1 - felt B II.
Felles avkjørsel fra Lilleakerveien i Bærumsveiens trasè : 10/356, 338, 818, 368.
Felles avkjørsel fra gang/sykkelvei vest for Vækerøveien: 1. 10/731, 73, 893, 2. 10/34, 32.
Felles avkjørsel fra snuplass i Lilleakerveiens forlengelse: Feletene B VIII og C I.
Felles avkjørsel fra Hoffsjef Løvenskiolds vei (nord for Kolsåsbanen):28/217,469,153,899,894,468,250,245.
Felles avkjørsel fra Vækerøveien nord for Bjørnsletta stasjon : 10/421, 422, 526, 347, 360.
Nødvendig kjøre-/gangatkomst fra vei 3914 til felt E I kan krysse turvei A 8 og gangvei 9036. Avkjørsel til blokkbebyggelse skal krysse gangveien planfritt.

§ 16. Hvor reguleringsplan ikke sier annet, er alle avkjørsler og gangveier åpne for gang- og sykkeltrafikk.
Ved tilknytning av avkjørsler til offentlig vei må sikt- og stigningsforhold godkjennes av veivesenet.
Tilknytning må skje over nedsenket kantsten.

Parkeringsplasser for industri: 12 plasser pr 1 000 gulvm2.

På både offentlige og felles gangveier kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service og nødkjøring, vedlikehold etc. Endelig trasè for de regulerte gang-/turveier skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 17. Felt B. Fellesarealene "Ballplass", "Kolle" og "Park" er felles for feltene A, B, C, D og E. Fellesarealet, kvartalslekeplass felt E er felles for felt E I, B VIII og C I. Fellesareal gangvei på B-feltet er felles for B III, B IV, B V, B VII, B VIII. Felles avkjørsel fra snuplassen på B IV-feltet er felles for B VIII og C I-feltet.

§ 18. Sammen med søknad om byggetillatelse for èn eller flere bygninger innen området bør det innsendes plan som blant annet viser tilriggingsplasser, arbeidsbrakker samt redegjørelse for disponering av eventuelle overskuddsmasser.

§ 19. Eventuelle nettstasjoner skal plasseres innen området i samarbeid med Oslo Lysverker. Anleggene må i utforming og materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 20. Før byggemelding innsendes skal plan i 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene være godkjent, jfr. § 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 21. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

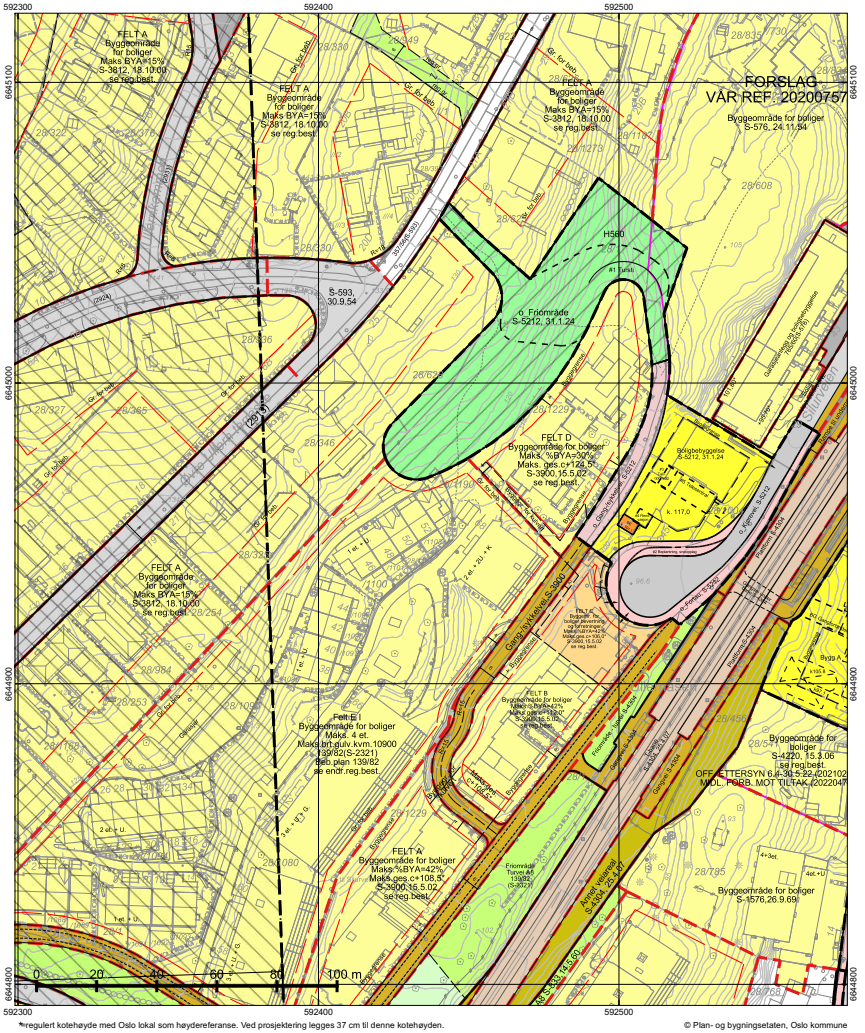
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145193/ 86514970
Deres ref.: 201756
Adresse: ÅSSTUBBEN+54
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/1190

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

Se tegnforklaring på eget ark


FORSLAG
VÅR REF.: 20200757
FELT A
Byggeområde for boliger
Maks BYA=15%
S-3812, 18.10.00
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-576, 24.11.54
FELT D
Byggeområde for boliger
Maks. %BYA=30%
Maks. ges.c+124.5%
S-3900.15.5.02
se reg.best.
FELT B
Byggeområde for boliger
Maks %BYA=42%
Maks.ges.c+108.5%
S-3900.15.5.02
se reg.best.
FELT I
Byggeområde for boliger
Maks. 4 et.
Maks.brt.gulv.kvm.10900
139/82(S-2321)
Reb.plan 139/82
se endr.reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF.ETTERSYN 6.d-30.5.22-202102
MDL.PORB.MOT.DLTAK.2022040
Byggeområde for boliger
S-1576,26.9.69
Grønlia
Gang-/sykkelveg
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel

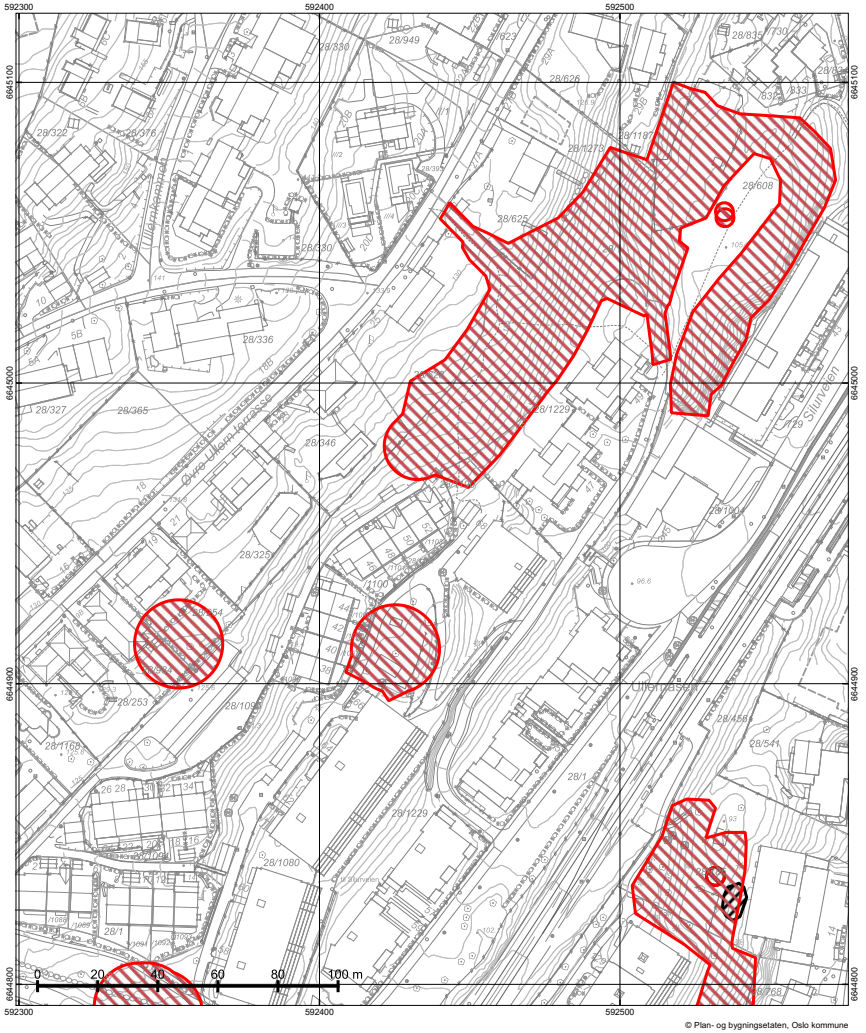
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1510 - Energianlegg
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

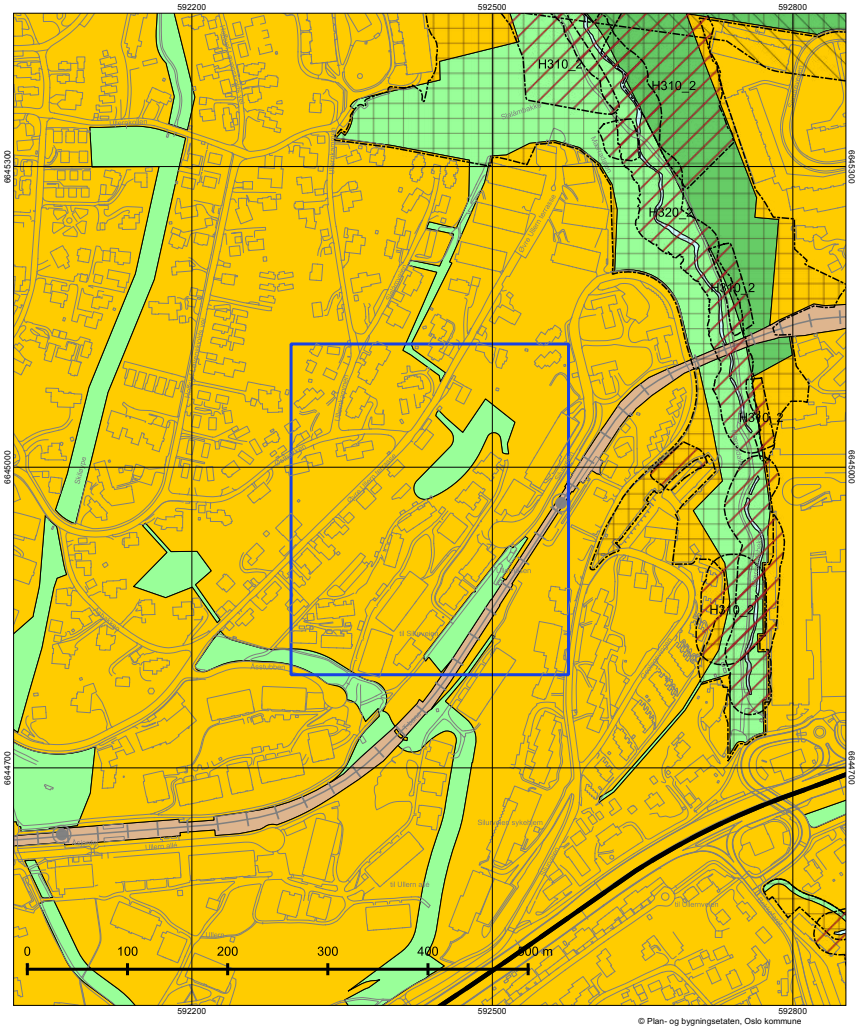
Dato: 30.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145193/ 86514970
Deres ref.: 201756
Adresse: ÅSSTUBBEN+54
Kommentar:
Gnr/Bnr: 28/1190

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.



Oslo

Dato: 30.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145193/86514970
Deres ref.: 201756

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

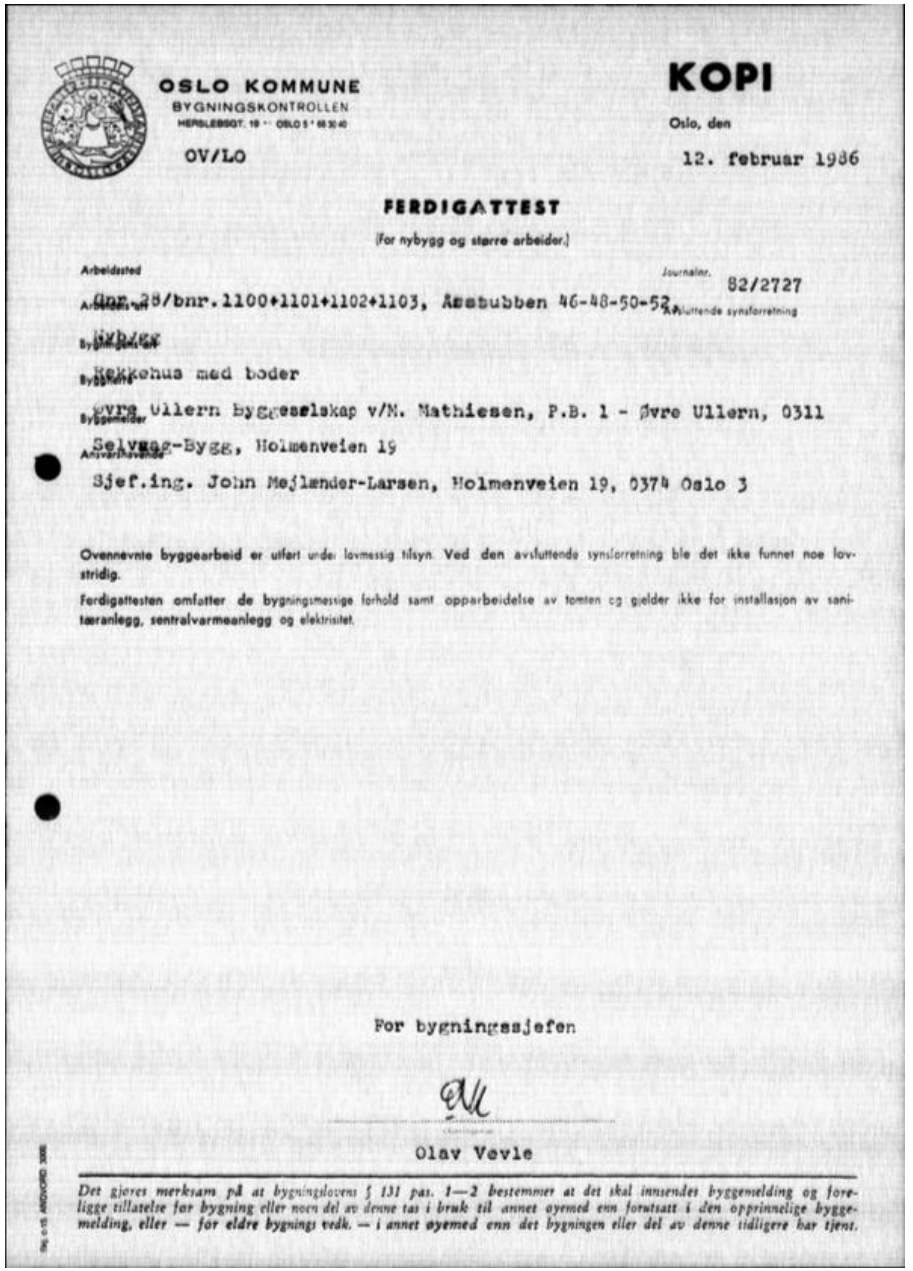
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — OSLO 5 — 68 30 40

OV/LO

KOPI

Oslo, den 12. februar 1986

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 28/bnr. 1100+1101+1102+1103, Åsabubben 46-48-50-52

Journalnr. 82/2727

Avsluttende synsforretning:

Bygningsråd:

Bygningsart: Rekkehus med boder

Byggherre: Øvre Ullern Byggeselskap v/M. Mathiesen, P.B. 1 - Øvre Ullern, 0311

Ansvarshavende: Selvaag-Bygg, Holmenveien 19

Sjef.ing. John Mejlænder-Larsen, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

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

Rg. 6 05 ARBOKORD 3008

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VIGVAM arkitektur og entreprise
Postboks 171
1451 NESODDTANGEN

Dato: 14.03.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201008261-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Benedicte Huuse | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSSTUBBEN 54	Eiendom:	28/1190/0/0
Tiltakshaver:	Erik Strøm Lillebø	Adresse:	Åsstubben 54, 0381 OSLO
Søker:	VIGVAM arkitektur og entreprise	Adresse:	Postboks 171, 1451 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - ÅSSTUBBEN 54

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.
Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 14.03.2012 av:

Benedicte Huuse - Saksbehandler
Caroline Waller - 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

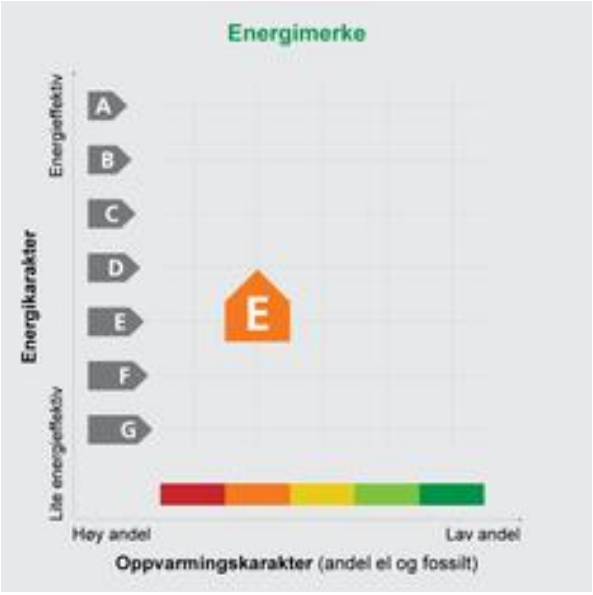
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til: Erik Strøm Lillebø, Åsstubben 54, 0381 OSLO

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Åsstubben 54
Postnr	0381
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	28
Bnr.	1190
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1321143
Dato	06.10.2021



Innmeldt av	Mads Jahren

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk: 17 689 kWh pr. år

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

17 200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	300 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1991
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åsstubben 54
Postnr/Sted: 0381 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 06.10.2021 18:40:12
Energimerkenummer: A2021-1321143
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Mads Jahren

Gnr: 28
Bnr: 1190
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

Storebrand

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

HELP

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

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: 8-0476/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åsstubben 54 0381 OSLO

Betegnelse: Gnr 28, bnr 1190 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no