



Velkommen til

Stamhusveien 18A
1181 Oslo

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Stamhusveien 18A
1181 Oslo

Sjelden anledning I Nyoppusset (2025) og delikat enebolig med hybel I Hage, utsikt og flere parkeringsplasser

Velkommen til Stamhusveien 18 A - en gjennomført renoveret enebolig over tre etasjer med moderne hybel, nye våtrom og nye kjøkken fra 2025. Her får du en sjelden kombinasjon av klassisk bolig fra 1926 og omfattende oppgraderinger gjort av faglærte håndverkere, inkludert nytt elektrisk anlegg, ny drenering, kledning, vinduer, dører, overflater og tekniske installasjoner.

Boligen har en romslig og familievennlig planløsning med store oppholdsrom, tre soverom (i hoveddelen), to bad, vaskerom, gjestetoalett og en fullverdig hybel med eget kjøkken og bad i kjeller.

Utvendig byr eiendommen på ny terrasse, pent opparbeidet tomt, innkjørsel med biloppstillingsplasser og skjermede utearealer. En bolig som er estetisk, teknisk sterk og svært anvendelig.

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	15 900 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	398 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	16 298 590
<u>BRA/BRA-I</u>		173/173 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 598.70 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1926
<u>Energimerking</u>		G

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Soliman Sarwar

905 17 305
soliman.sarwar@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	15 900 000
Omkostninger*	kr	398 590
Totalpris inkl. omk.	kr	16 298 590

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 397 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 398 590

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 28 834 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Kommunal eiendomsskatt: kr 6 686 pr. år for 2026

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundær bolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det er ikke opplyst om størrelsen på beløp på eiendomsskatt på denne boligen fra Skatteetaten. Ny eier må påregne å måtte betale eiendomsskatt.

Vannavgift: kr pr. år for .

Registerbetegnelse

Gnr. 151, bnr. 30 i Oslo kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

BRA-i: 173 m²

BRA total: 173 m²

Kjeller

BRA-i: 54 m².

1. etasje

BRA-i: 67 m².

TBA: 20 m².

2. etasje

BRA-i: 52 m².

Ikke målbare arealer

Etasjen har et gulvareal på 64 m². Grunnet skråtak er det kun 52 m² som er måleverdig i etasjen.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Det medfølger biloppstillingsplasser for ca. to biler på fremsiden av eiendommen. På baksiden er det ytterligere to parkeringsplasser, men merk at disse deles med nabo i Stamhusveien 18B iht. tinglyst avtale.

Tomt

Tomteareal er 598.70 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Uteområdet gir rikelige muligheter å etablere både uteplasser med møblement, grill og annet ønskelig. Tomten er ryddig, opparbeidet og svært brukervennlig, og kombinasjonen av ny terrasse og skjermede arealer gir en bolig med flotte kvaliteter både ute og inne. Stor og flat hage er velegnet for barnefamilier til f. eks. trampoline og annen lek.

Byggeår

1926

Innhold

2. Etasje

Gang, bad og 3 soverom.

1. Etasje

Entré, gang, stue, kjøkken og toalettrom.

Kjeller

Hoveddel: Gang, bod og vaskerom.

Hybel: Gang, kjøkken, bad, soverom og stue.

Takhøyder:

2.etasje: 2,62m på det høyeste. Etasjen har skråtak.

1.etasje: 2,61m i stuen.

Kjeller: 2,36m i stuen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser samt rombeskrivelse er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Rom er av takstmann definert etter dagens faktiske bruk, og samme definisjon er brukt i markedsføring av boligen (prospekt, finn.no annonse og annet salgsmateriell), uavhengig av hva rommene faktisk er byggemeldt som. Godkjente tegninger ligger i vedlegget til salgsoppgaven. Det er avvik fra siste godkjente byggetegninger. Se pkt. om ferdigattest for nærmere informasjon.

Standard

Entré

Boligen ønsker deg velkommen med en gjennomført og moderne entré hvor alt fremstår nytt, gjennomtenkt og stilrent. De flislagte gulvene med varme gjør førsteinntrykket både lunt og eksklusivt. Her er det god plass til garderobeløsninger og praktiske soner, og allerede i entréen fornemmer man det høye kvalitetsnivået som preger hele huset etter renoveringen som sto klar for kort tid siden.

Stue

Stuen i hovedetasjen er et imponerende oppholdsrom - luftig, lys og elegant. Den generøse takhøyden kombinert med store vindusflater gir en fantastisk romfølelse. Her ligger gulv i moderne fiskebensmønster, og den åpne planløsningen mellom stue og kjøkken gjør rommet perfekt for både sosiale sammenkomster og hverdagsliv. Alt er nytt, koordinert og gjennomført i et tidløst og moderne uttrykk.

Kjøkken (hoveddel)

Det splitter nye HTH-kjøkkenet er en fryd både visuelt og funksjonelt. Her er det lagt stor vekt på rene linjer, kvalitet og brukeropplevelse. De glatte frontene, den generøse arbeidsflaten og integrerte hvitevarer skaper en helhetlig og svært elegant kjøkkenløsning. Åpen planløsning mot stue gjør dette til et naturlig samlingspunkt for familie og venner.

Loftstue / 2. etasje

I 2. etasje fortsetter den gjennomførte standarden. En stilren og moderne loftstue gir et ekstra oppholdsareal som kan brukes som TV-stue, lekeområde, hjemmekontor eller annet ønskelig. Det er gode møbleringsmuligheter.

Soverom og garderobe

Boligen har tre romslige soverom i 2. etasje, der alle har god takhøyde og rikelig plass til garderobeløsninger. I likhet med øvrige deler av boligen er det gjennomførte materialvalg med fiskebensparkett, lyse vegger og nye vinduer som skaper et harmonisk og tiltalende uttrykk. Hovedsoverommet egner seg utmerket for større seng og møblement, og alle soverommene

oppleves som lune innbydende.

Bad/wc – hovedbad

Hovedbadet ligger i 2. etasje med nærhet til soverommene. Eksklusive fliser, varme i gulvet og moderne innredning skaper et spa-preget uttrykk. Badet er utstyrt med dusjsone med glassvegg, innbydende armaturer, dobbel servant med lekker innredning, vegghengt toalett og et elegant badekar som setter prikken over i-en. Et rom som inviterer til velvære og ro.

Toalettrom

Gjestetoalettet i 1. etasje har også fått en fullverdig oppgradering og består av moderne innredning, tidløse fargevalg og et friskt uttrykk som passer resten av boligen.

Vaskerom

Det nye vaskerommet er både praktisk og estetisk bygget opp. Her er det god arbeidsplass, flislagte gulv, varme og en løsning som gjør klesvask og oppbevaring enkelt og oversiktlig. En romslig og moderne hverdagsluksus.

Hybel (kjeller)

I underetasjen ligger en imponerende hybel med egen inngang, nytt HTH-kjøkken, nytt bad, soverom og oppholdsrom - alt i samme høye standard som hoveddelen med nye overflater og god takhøyde. Dette gir muligheter for leieinntekt, generasjonsbolig eller ungdomsdel. En fullverdig boenhet man virkelig kan være stolt av.

Badet er bygget i samme elegante stil som hoveddelen. Fliser, moderne innredning, dusj og varme i gulvet.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG 2 (Avvik som kan kreve tiltak)

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertak. Deler av taksteinen er eldre og understeinen er ikke skiftet.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Etasjeskille: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som ikke er i tråd med anbefalte løsninger for drenerende terreng. Dette øker belastningen på dreneringssystemet og kan medføre risiko for vannansamlinger mot konstruksjoner under terreng.

TG0 (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Innbo og løsøre

Vedlagt i 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.

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Ekeberg i Oslo. Det er kort vei til daglige servicetilbud, matbutikk, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til nærmeste bussholdeplass, Ekeberg camping, med buss nr 34, 74 og 19N. Nærhet til Ekebergsletta/Brannfjell, Holtet, Lambertseter og Manglerud senter med alt av forretninger, fasiliteter og servicetilbud.

Skolekrets

Boligen sokner til Ekeberg barneskole og Brannfjell ungdomsskole. Ekeberg Barneskole (1-7) ligger i kort gange fra boligen. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Kongshavn og Holtet videregående skole, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Rekreasjon og fritidsaktiviteter

Brannfjell er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart på vårrparten. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier. Den populære frisbeebanen på Ekeberg/Brannfjell er et fint samlingssted. Ekebergsletta og Skulpturparken på Ekeberg gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

En kort sykkeltur unna ligger Sørenga hvor solfylte sommerdager kan nytes. Her er det et åpent basseng, stort sjøbad og et eget barnebasseng. Det er for øvrig kort vei til flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Bekkelagsbadet og Sydstranda på Ulvøya. Sportsplassen og Ekebergsletta har utallige fotballbaner, hvorav tre flotte kunstgressanlegg ca. 5-10 min. gange fra boligen. Ballsletta er et yndet turmål med aktiviteter som ridesenter, husdyrpark, minigolf og diverse andre muligheter for barna.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Spar Simensbråten, Rema 1000 Ryen og gourmetbutikken Jacobs på Holtet. Ønsker du ytterligere servicetilbud, ligger boligen nært Sæter, Manglerud og Lambertseter kjøpesenter som alle innehar et godt og variert servicetilbud. Ekeberg legesenter ligger praktisk plassert, i Brannfjellveien 52. Enkel adkomst med bil til Ryen, med Ring 3 (store ringvei) og E6.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon om fasiliteter og avstander.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte

Boligen er en enebolig over tre etasjer med hybel, opprinnelig oppført i 1926 og gjennomgående totalrenovert i 2025. Det er utført omfattende arbeider på både innvendige og utvendige bygningsdeler, herunder utskifting av kledning, vinduer, ytterdører, drenering, våtrom, kjøkken, overflater, elektrisk anlegg og tekniske installasjoner. Det aller meste av bygningsdelene fremstår som nye eller oppgradert, og arbeidene er opplyst utført av faglærte håndverkere med forelagt

dokumentasjon.

Saltak i trekonstruksjoner, teknet med takstein. Deler av taket er bygget i 2025 (tillbygg) og deler er eldre. Hele taket er vasket og impregnert på nytt i 2025. Takrenner og nedløp i stål. Nye beslag, nedløp og takrenner montert i 2025. Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført. Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav. Malt/beiset, stående ytterkledning som er skiftet i 2025.

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2025. Det er et vindu i 2. etasje og to vinduer i stuen som er merket med produksjonsår 2004. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Laminerte, brann- og lydklassifiserte ytterdører (B30/DB35) med glassfelt.

INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Flislagt gulv på alle våtrom, bod i kjeller, toalettrom og gang i 1. etasje.

Fiskebensparkett ellers i boligen.

Vegger: Flissatte vegger på bad i 2. etasje og dusjonen på baderommet i hybelen.

Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger: Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Etasjeskillere i trekonstruksjoner mellom etasjene. Støpt såle i kjelleren.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus ifm. første gangs oppføring av boligen i 1925, samt for tilbygg fra 1940. Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og kan være attestert eller uattestert. Ekspedisjonsdokument forekommer i hovedsak på bygninger fra 1800-tallet og frem til rundt 1950.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring og påbygg av boligen, datert 15.12.2025.

Avvik byggetegninger

Ved sammenstilling av dagens utførelse mot godkjente tegninger er følgende avvik registrert:

1. etasje:

- Det er etablert et ekstra vindu i stuen som ikke fremgår av godkjente byggesakstegninger.

Kjeller:

- Rom som i tegningene er avsatt som garderobe er innredet med kjøkken, noe som innebærer en endret bruk som ikke fremkommer av fremlagt dokumentasjon.

Kjøper overtar ansvar og risiko for dagens bruk. Kommunen kan som en konsekvens av ovennevnte avvik pålegge kjøper tilbakeføring eller søknad om godkjennelse av utførte søknadspliktige forandringer i boligen.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt varmekabler på alle bad og vaskerom.

Beboelsesrom uten varmekilde på visning, leveres ikke med varmekilde.

Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning.

Teknisk

- Vannrør i plast som er lagt i rør i rør. Det er fordelerskap på begge baderom og vaskerommet.

- Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.
- Det er nye rørføringer i huset fra 2025.
- Interne og synlig avløpsrør i plast. Øvrige avløpsrør er skjult i bygningen.
- To varmtvannsberedere plassert på vaskerommet. Begge er skiftet i 2025 og er på ca. 200 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Downlights i stue, bad og gang.
- Brytere og stikkontakter av typen Elko Plus.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd G.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering

Gjeldende regulering er S-4220 (Småhusplanen), vedtatt 15.03.2006. Kopi av reguleringskart med bestemmelser er vedlagt salgsoppgaven. Planen er p.t. under revisjon. Det ble vedtatt et midlertidig forbud mot byggetiltak den 01.06.2022 i påvente av revidert reguleringsplan. PBE justerte det midlertidige forbudet mot byggetiltak med virkning fra 12.04.2023. Se Plan og Bygningsetaten sine nettsider, saksnr. 202300230, for nærmere informasjon

Iht. planinnsyn hos kommunen er følgende pågående byggesaker i området pr. 27.07.2025:

- Stamhusveien 31C - påbygg, fasadeendring, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
- Stamhusveien 27C - oppføring av bod og mindre fasadeendring
- Brannfjellveien 41 - underbygg, bruksendring av boder i kjeller til bolig, bruksendring av rom i 1. etasje til bolig og fasadeendring
- Stamhusveien 6 - rehabilitering av skorstein
- Brannfjellveien 57A - endring av bygg - utvendig - Påbygg

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 4 333 257 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 12 618 938 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at salget gjennomføres i form av et dekningsalg. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier

Omer Khan

Heftelser

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

301/151/30:

08.01.1925 - Dokumentnr: 912380 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om veg

18.06.1926 - Dokumentnr: 911886 - Best. om vann/kloakkledn.

26.11.1926 - Dokumentnr: 911887 - Bestemmelse om bebyggelse

Byggeforbud på nærmere angitt avstand

03.10.1930 - Dokumentnr: 901920 - Best om garasje/parkering

31.01.2000 - Dokumentnr: 5738 - Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

14.12.2001 - Dokumentnr: 78643 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan-og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:30 F

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2001 - Dokumentnr: 78643 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:343

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:345

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:30 F

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2001 - Dokumentnr: 78643 - Best. om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan. og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:30 F

Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2001 - Dokumentnr: 78643 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:343

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

16.06.2026 - Dokumentnr: 671869 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Panorama Eiendomsmegling AS

Org.nr: 937 185 677

Elektronisk innsendt

Endring ved fusjon

Fra: Panorama Eiendomsmegling AS

Org.nr: 990 329 923

Til: Panorama Eiendomsmegling AS
Org.nr: 937 185 677

05.06.1925 - Dokumentnr: 900428 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:151 Bnr:5

03.08.2000 - Dokumentnr: 44398 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:151 Bnr:343

29.05.2000 - Dokumentnr: 30134 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:151 Bnr:48
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann-og avløpsverk.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at salget gjennomføres i form av et dekningsalg. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotografitjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Tony Andre Andersen den 26.11.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Soliman Sarwar

Avd.leder /Eiendomsmegler

Telefon: 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand

Postboks 73 Bekkelagshøgda

1109 OSLO

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







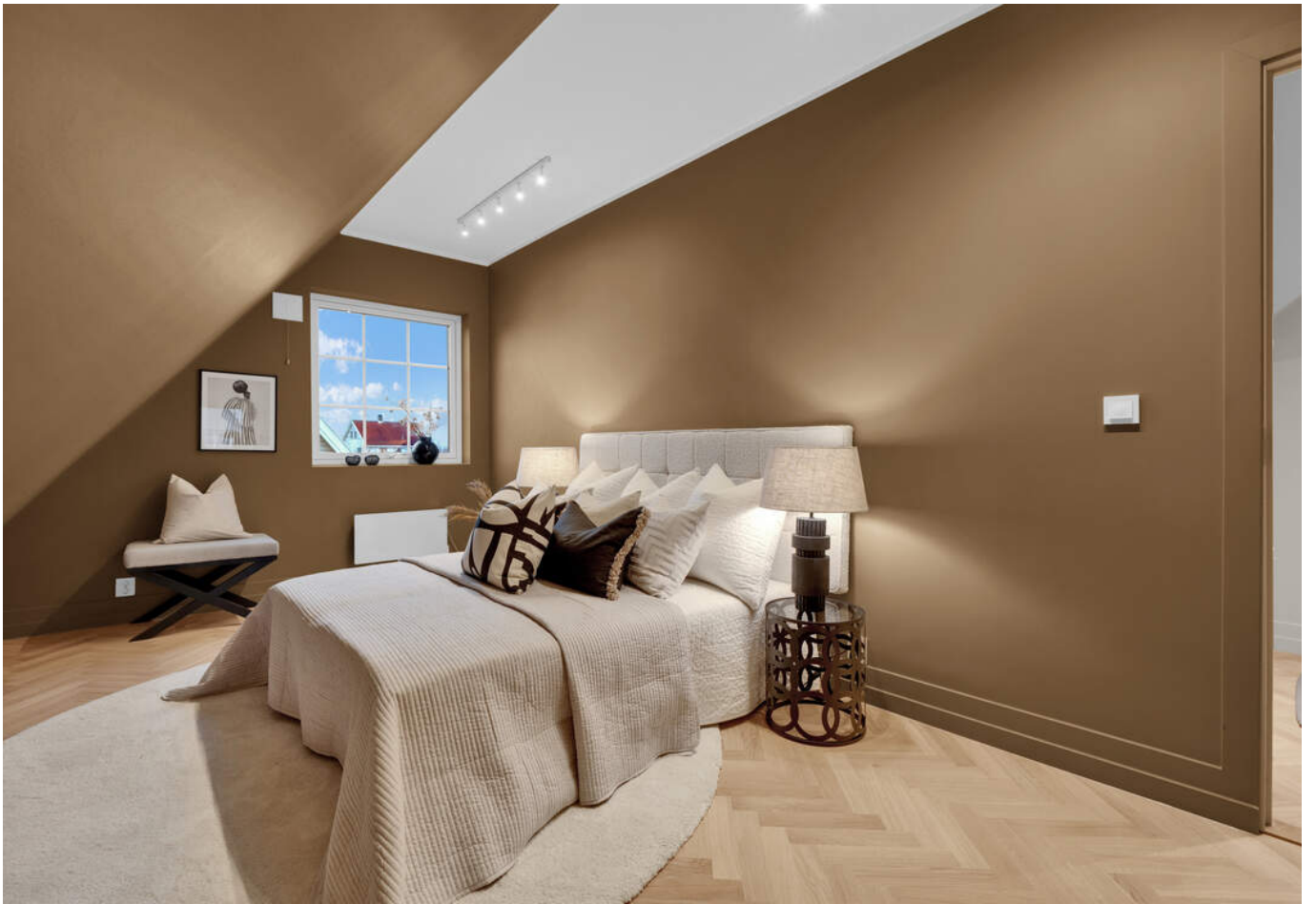
















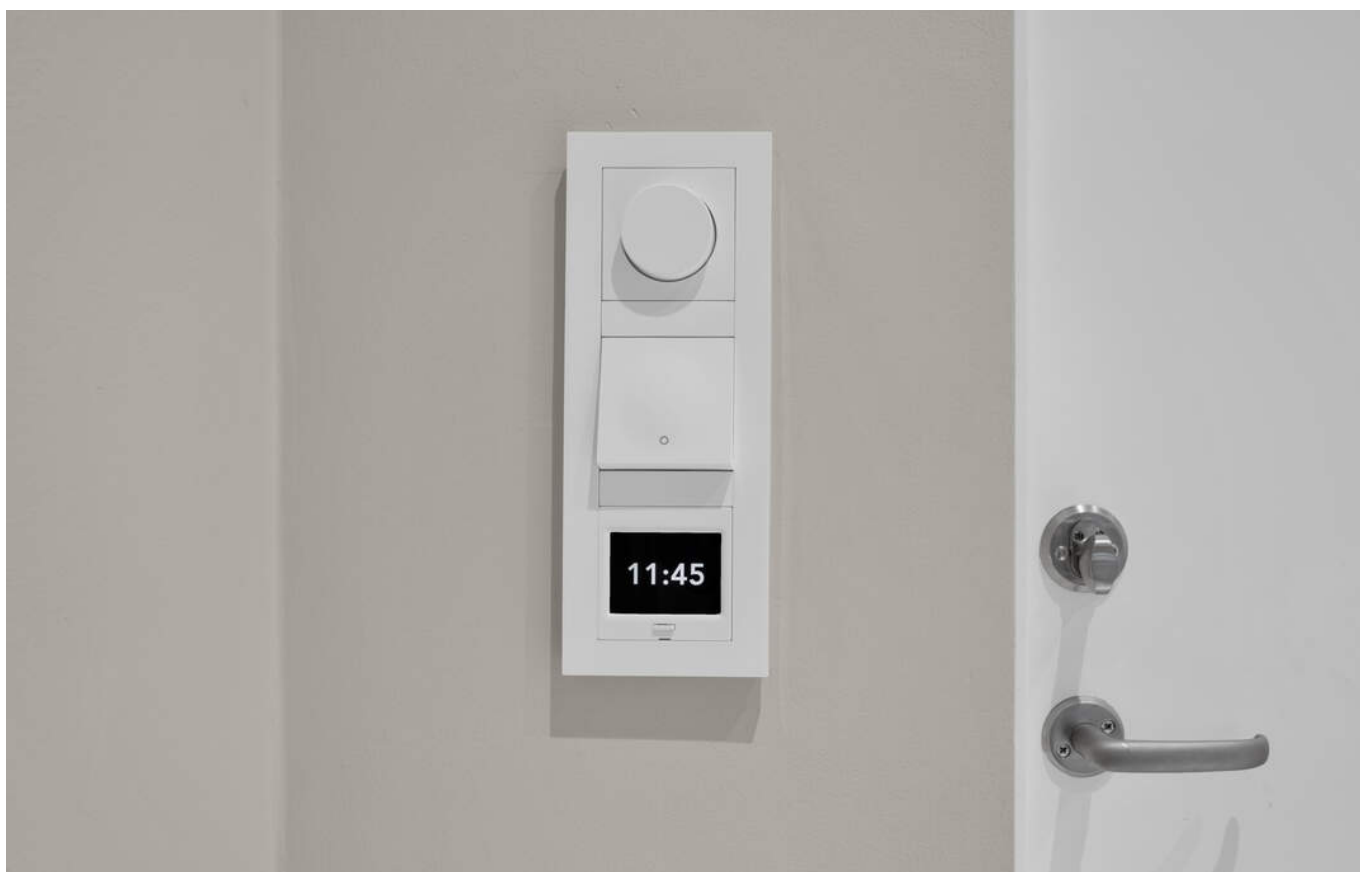














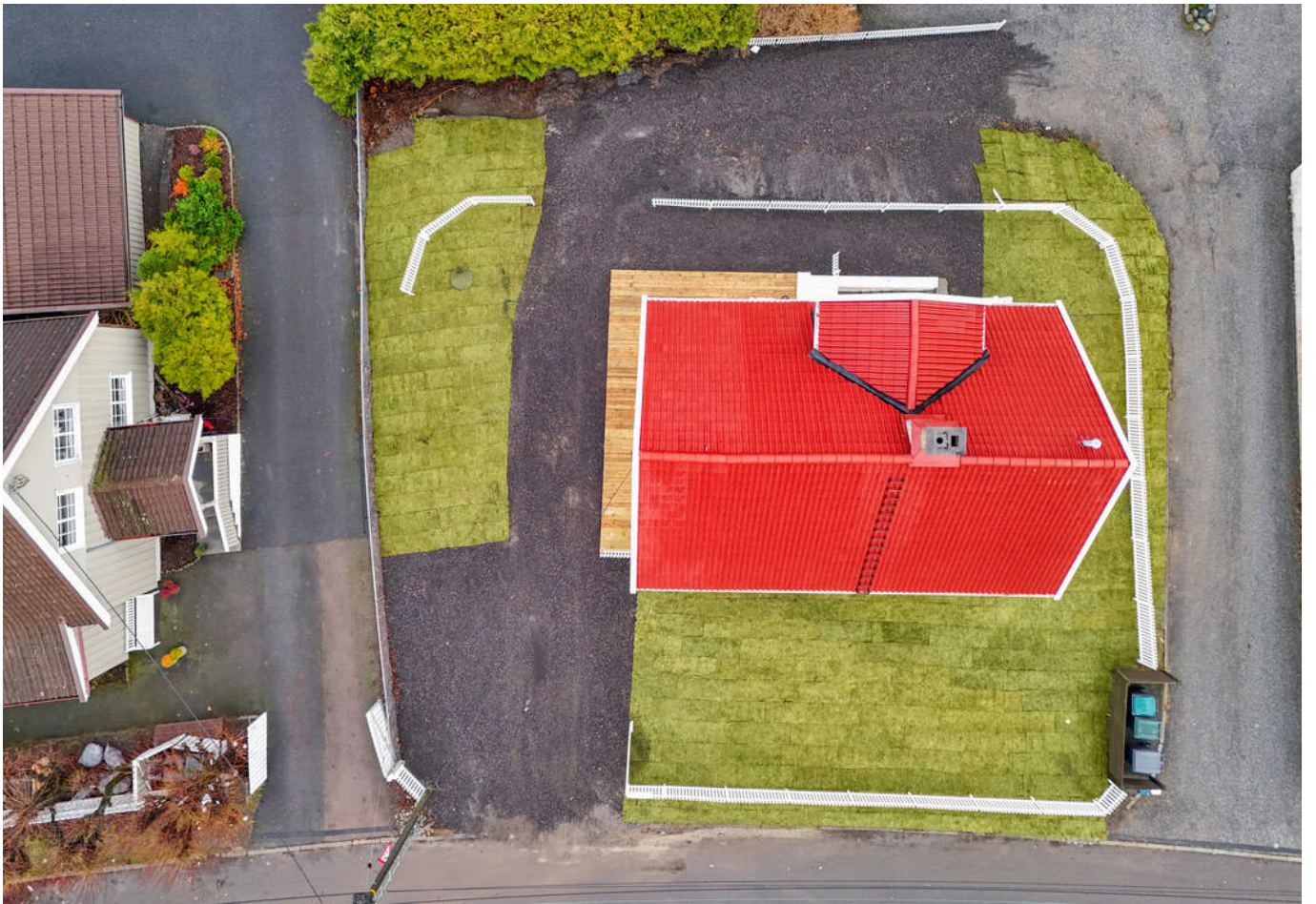


























Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Stamhusveien 18A
2.Etasje



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Les mer om
arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO 3D

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Panorama	
Oppdragsnr.	
38251380	
Selger 1 navn	
Omær Ali Khan	
Gateadresse	
Stamhusveien 18A	
Poststed	Postnr
OSLO	1181
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	sparebank 1
Polise/avtalnr.	11345

Document reference: 38251380

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OAK

1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badene er totalrenovert. Se dokumentasjon og FDV fra de ulike firmaene for deres arbeid,
Arbeid utført av	Døgnservice AS, SG Elektriker as, Best på bygg AS,

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nye sluk i alle våtrom. Nytt sluk ned trappene som er koblet opp i drenerør. Smøremembran med slukmansjett i -1 etasje og sveisemembran i 2 etasje,
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	ihht IG Fra PBE
-------------	-----------------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se nærmere beskrivelse av arbeid fra selskapet i deres samsvarserklæring. Videre kan det informeres at drenering er utført av dette selskapet.
Arbeid utført av	Døgnservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det elektriske anlegget er nytt og det foreligger full dokumentasjon på alt arbeid som er utført fra firmaet. Kjøkken Nye kurs, og montering av komfyr vakt + stikkontakter til ovn, kombiovn/ mikro, kjøleskap, fryser og stikkontakter over benk i kjøkken. - Nye varmekabler i badene - Nye downlights er montert i stua, gangen og badet. -Bytting av stikkontakter, brytere og lamper i hele leiligheten. Nye føringsveier og sikringer.. Alt av kabler er nytt. Det er blitt brukt dimmer, bryter, stikkontakter mm av høykvalitets merket Elko Plus. LES samsvarserklæring fra elektriker for ytterligere informasjon om arbeidet som er utført
Arbeid utført av	SG Elektriker AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Full dokumentasjon fra Elektriker på deres utførte arbeider
-------------	---

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette er selskapet SG Elektriker behjelpelig med å sette opp til en meget god pris (foreligger ikke p.t lading for el bil)

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

-Ny terrasse -Nytt gjerde rundt hele eiendom -Nytt gress (må settes gjødsel neste år til våren) -Nye vinduer, ytterdører og brannører -Tilbygg med nytt undertak, takstein. (-rest takstein utenom tilbygg, har blitt vasket, impregnert og malt -ny kledning som er malt

Arbeid utført av

Ja, kun av faglært

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hybel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ihht rammetillatelsen gitt fra PBE.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ihht rammetillatelsen gitt fra PBE.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ihht rammetillatelsen gitt fra PBE.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ferdigattest ventes ila første uken i desember ihht rammetillatelsen som er gitt

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

takstrapp fra Tony Andresen i Takstator AS

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: OAK

3

Document reference: 38251380

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Tilleggskommentar

Det presiseres at Selger ikke har bebodd eiendommen og har således lite kjennskap til området, naboer andre avtaler som eventuelt har blitt inngått (ikke gjeldende da dette er en egen seksjon. Det foreligger dokumentasjon på arbeider og er gjengitt i Samsvarserklæringen til Rørlegger. Skulle det være et ønske om å ha med prosjektleder for arbeidet på visning for ytterligere informasjon vedrørende arbeidet som er gjort ifm renoveringen så bes det om at megler kontaktes på forhånd vedr avtale. Interessenter oppfordres til å lese salgssoppgave og takstrapport nøye. Spørsmål knyttet til disse kan rettes til megler for eiendommen som vil være behjelpelig med å besvare dem. Det foreligger Full dokumentasjon for arbeider i boligen (Bolig perm)

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
OMÆR KHAN	b685193005375ba58a784 3a267246aa3f3fb84f8	28.11.2025 07:49:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251380

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Tilstandsrapport

📍 Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 151, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 03.12.2025

Oppdragsnr.: 21229-25449

Referansenummer: DV1348

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

taa@taksator.no

476 56 595



Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig over tre etasjer med hybel, opprinnelig oppført i 1926 og gjennomgående totalrenovert i 2025. Det er utført omfattende arbeider på både innvendige og utvendige bygningsdeler, herunder utskifting av kledning, vinduer, ytterdører, drenering, våtrom, kjøkken, overflater, elektrisk anlegg og tekniske installasjoner. Det aller meste av bygningsdelene fremstår som nye eller oppgradert, og arbeidene er opplyst utført av faglærte håndverkere med forelagt dokumentasjon.

Det registreres enkelte avvik som er typiske for denne typen bolig, blant annet skjevhet i gulvplanet i flere rom (TG2), naturlig ventilasjon som ikke tilfredsstiller dagens krav (TG2), manglende håndløper i trapp, samt risiko for vannbelastning mot grunnmur grunnet flatt fall i terrenget. Takteking og undertak har deler av eldre opprinnelse og er vurdert med TG2 grunnet alder og gjenværende brukstid. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Våtrommene er nye fra 2025 og fremstår som fagmessig utført. Det er tilstrekkelig fall til sluk, synlig klemring og ingen indikasjoner på fukt ved rutinemessige søk. Våtrom er vurdert etter forskriftens krav og NS 3600.

Det elektriske anlegget er nytt og fullstendig oppgradert i 2025, med samsvarserklæring og moderne løsninger som jordfeilautomater, nye kurser, varmekabler og komfyrvakt.

Kjellervegger er påført og ikke tilgjengelige for vurdering, men det ble ikke registrert fukt i tilgjengelige konstruksjoner. Dreneringen er nylig fornyet av faglært entreprenør. Grunnmuren lar seg ikke kontrollere visuelt, og vurderingen begrenser seg til det som kan observeres.

Det foreligger rammetillatelse og igangsettingstillatelse for bruksendring og påbygg fra 2025, men ferdigattest er ikke utstedt på befaringstidspunktet. Det er enkelte avvik fra godkjente tegninger, herunder ekstra vindu i stue og innredning av kjøkken i rom som på tegning står som garderobe.

Samlet vurdert fremstår boligen som teknisk oppgradert med høy grad av modernisering, hvor gjenværende avvik hovedsakelig gjelder alder på enkelte eldre bygningsdeler og forhold knyttet til terreng, ventilasjon og skjevhet i etasjeskiller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig over 3 etasjer med hybel:

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

Det er fremlagt rammetillatelse og igangsettingstillatelse (IG) for bruksendring og påbygg av boligen i 2025. Disse tegningene og tillatelsene er lagt til grunn for vurderingen av boligens lovlighet. Det foreligger per i dag ikke ferdigattest for tiltakene, og ferdigattest må normalt innhentes før tiltaket anses formelt avsluttet etter plan- og bygningsloven.

Ved sammenstilling av dagens utførelse mot godkjente tegninger er følgende avvik registrert:

1. etasje:

Det er etablert et ekstra vindu i stuen som ikke fremgår av godkjente byggesakstegninger.

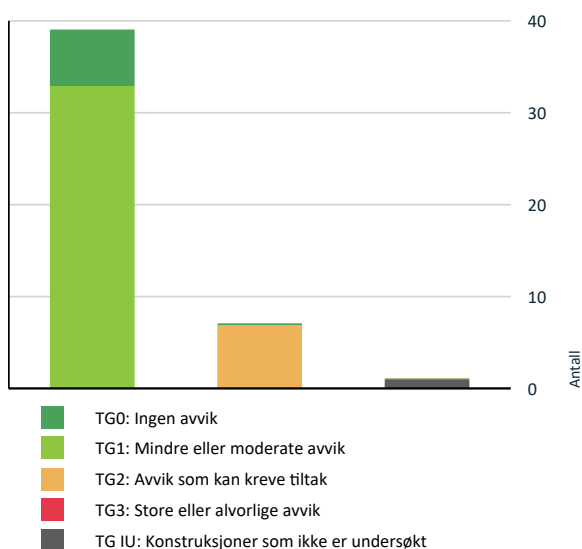
Kjeller:

Rom som i tegningene er avsatt som garderobe er innredet med kjøkken, noe som innebærer en endret bruk som ikke fremkommer av fremlagt dokumentasjon.

Endringene fremstår som utført uten dokumentert godkjenning etter plan- og bygningsloven. Kjøper gjøres oppmerksom på at avvik fra godkjente tegninger og manglende ferdigattest kan medføre krav om ytterligere søknadsbehandling, dokumentasjon eller eventuelt tilbakeføring, avhengig av kommunens vurdering.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør,

montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Dette avviker fra NT sine retningslinjer.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 3 etasjer med hybel:

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 ETASJER MED HYBEL:



Byggeår
1925

Tilbygg / modernisering

2025 Påbygg Boligen er bygget på ca. 11 kvm i 2. etasje.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Deler av taket er bygget i 2025 (tilbygg) og deler er eldre.

Hele taket er vasket og impregneret på nytt i 2025.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Deler av taksteinen er eldre og undertaket er ikke skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i stål.

Nye beslag, nedløp og takrenner montert i 2025.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk, isolert med mineralull (i henhold til de krav som var gjeldende da boligen ble oppført. Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Malt/beiset, stående ytterkledning som er skiftet i 2025.

Det påpekes noe ufagmessige avslutninger av panelen rundt vinduene og enkelte hjørnekasser.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1 TG 10 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.

Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.

Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringspunktet.

Det er ikke adkomst til kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Adkomst til loftet bør bedres.

1 TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2025.

Det er et vindu i 2.etasje og to vinduer i stuen som er merket med produksjonsår 2004.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punktete glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punktete glass som ikke ble registrert på befaringen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justeringer med jevne mellomrom.

1 TG 1 Dører

Laminerte, brann- og lydklassifiserte ytterdører (B30/DB35) med glassfelt.

Ingen unormale avvik registrert.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punktete glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellige type vær og lys. Det utelukkes ikke at det kan forekomme punktete glass som ikke ble registrert på befaringen.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justeringer med jevne mellomrom.

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet er det markterasse i impregnerte trekonstruksjoner oppført i 2025. Terrassen strekker seg rundt huset på to sider.

Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngangspartiet i impregnerte trekonstruksjoner. Trapp ned til hybelen i betongkonstruksjoner.

Utvendige trapper omfattes ikke av forskriftens minstekrav til tilstandsvurdering. Punktet er kun beskrevet uten fastsettelse av tilstandsgrad.

Andre utvendige forhold

Det er opparbeidet gruslagt innkjørsel og ferdigplen rundt eiendommen. På nordøstsiden av huset er det etablert en biloppstillingsplass. Utvendig utekran er montert.

I lysgravene er det lagt pyntestein som ligger over 10 cm over underkant av vindu, noe som ikke samsvarer med anbefalt løsning for god drenering og lufting i lysgraver. Det må påses at steinene ikke blokkerer for rømningsvei.

Bygningsdelene faller utenfor forskriftens minstekrav til tilstandsvurdering og er derfor kun beskrevet som informasjon. Det er ikke fastsatt tilstandsgrad for dette punktet.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på alle våtrom, bod i kjeller, toalettrom og gang i 1. etasje.
Fiskebensparkett ellers i boligen.

Gulvvarme i gang, våtrommene og toalettrom.

Vegger:
Flisatte vegger på bad i 2. etasje og dusjsjonen på baderommet i hybelen.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Overflatene er nye i 2025.
Det gjøres oppmerksom på at gulvene er lagt på noe skjevt underlag som videre kan føre til knirk og luftlommer.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjoner mellom etasjene.
Støpt såle i kjelleren.

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:

- Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
- Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
- Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt en høydeforskjell på 25 mm gjennom gangen i 2.etasje.

15-30 mm gjennom stuen i 1.etasje.

14 mm gjennom stuen i hybelen.

Det gjøres oppmerksom på at gulvene i enkelte rom er lagt på ujevnt underlag og kan føre til knirk og luftlommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Rommene fungerer med det avvik som er beskrevet.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tiltak:

Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m³ i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:

Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er gjennomført måling med pigger og fuktmåling i konstruksjonen bak innvendig overflate i rom under terreng. Målingen viste et fukttinnhold på 13,9 vektprosent i treverk, noe som anses som tørt og innenfor normale verdier. Det ble ikke registrert symptomer på fuktskade ved måletidspunktet.

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Fuktmåling er utført i samsvar med kravene i forskriftens § 2-15 og NS 3600, tabell A.1, rad 5.3 og 5.6.
Det er ikke utført hulltaking da alle påforede vegger er nye i boligen i 2025.

Utførede yttervegger under terreng vurderes generelt som en risikokonstruksjon da bakliggende oppbygning ikke er kjent og ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon. Dette reduserer muligheten for å oppdage svikt i fuktsikring.

Konstruksjonen kan også være utsatt for kondensering innvendig, spesielt ved temperaturforskjeller og mangelfull ventilasjon. For bygg fra denne perioden er det typisk at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt mot grunn, noe som kan medføre at fukt trekkes opp i veggkonstruksjonen.



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp.
Malte vanger, inntrinn og rekkverk.

Vurdering av avvik:

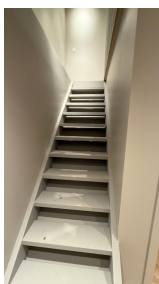
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsgrad er satt ut fra nevnte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav i forskriften



! TG 0 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

! TG 0 Andre innvendige forhold

1.etasje:

Garderobeskap med glatte, folierte fronter montert i trapperommet.

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Ingen avvik registrert ut over normal, forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra 2025.

Baderommet er modernisert med nytt sluk, membran, varmekabler, overflater og ny innredning/sanitærutstyr.

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet ved baderommet.

Vurderingsgrunnlag:

Vurderingen av baderommet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget / sist pusset opp.

Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



2.ETASJE > BAD

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

2.ETASJE > BAD

📌 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Det er en del støp/mur over klemring i sluk.

Dette kan være uheldig om man ved senere tidspunkt er nødt til å løsne klemringen av en eller annen grunn.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.

Speil med lysarmatur på vegg over servanten.

Badekar med dusjutstyr.

Veggmontert toalett.

Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone og dusjutstyr. Regnfallsdusj er installert.

2.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.

Det er registrert tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

2.ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Flislagt vaskerom fra 2025.

Våtrommet er modernisert med nytt sluk, membran, varmekabler, overflater og ny innredning.

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet ved baderommet.

Vurderingsgrunnlag:

Vurderingen av våtrommet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget / sist pusset opp.

Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger.

Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.
Glatte, malte veggflater.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Det er en del støp/mur over klemring i sluk.
Dette kan være uheldig om man ved senere tidspunkt er nødt til å løsne klemringen av en eller annen grunn.

—
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.
To varmtvannsberedere plassert i rommet.

KJELLER > VASKEROM

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

📌 TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbildet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > VASKEROM

📌 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for badetrommet. Gulv måles ikke.

KJELLER > BAD (HYBEL)

Generell

Flislagt badetrom fra 2025.
Badetrommet er modernisert med nytt sluk, membran, varmekabler, overflater og ny innredning/sanitærutstyr.

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet ved badetrommet.

Vurderingsgrunnlag:

Vurderingen av badetrommet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget / sist pusset opp.

Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger.
Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen.
Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



KJELLER > BAD (HYBEL)

📌 TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte vegger i dusjonen. Ellers glatte, malte flater i rommet.

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Det er en del støp/mur over klemring i sluk.
Dette kan være uheldig om man ved senere tidspunkt er nødt til å løsne klemringen av en eller annen grunn.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med profilerte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett.
Dusjhjørne med foldedører, sluk i sone og dusjutstyr. Regnfallsdusj er installert.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Fuktstyrt avtrekksvifte er montert i rommet.
Det er registrert tilluftspalte under dørbledet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
Det er i henhold til forskriften.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

HTH kjøkkeninnredning med delvis åpen løsning i stuen fra 2025.

Kjøkkenet er nytt og har ikke vært i bruk.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp med integrert ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap (full høyde) og fryseskap (full høyde).

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Induksjonsplatetopp med avtrekk til yttervegg.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2025 montert i hybelen.

Kjøkkenet er nytt og har ikke vært i bruk.

Innredning med glatte, folierte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

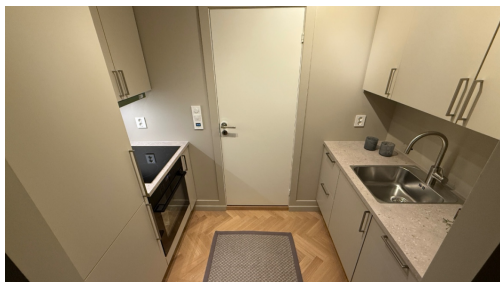
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til yttervegg.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom som er nytt i 2025.

Innredning med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil med lysarmatur på vegg over servanten.

Veggmontert toalett.

Teknisk:

Rommet har mekanisk avtrekksvifte koblet på ventil og tilluft ved terskelen.

Gulvvarme.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast som er lagt i rør i rør.

Det er fordelerskap på begge baderom og vaskerommet.

Hovedstoppekranken er plassert på vaskerommet.

Det er nye rørføringer i huset fra 2025.

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TO 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er skjult i bygningen og ikke vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TO 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneluft og fuktskader.

TO 1 Varmtvannstank

To varmtvannsberedere plassert på vaskerommet i kjelleren.
Begge er skiftet i 2025 og er på ca. 200 liter.

Berederne er plassert i rom med sluk og fast tilkoblet strømmnett med bryterstyrt løsning.

TO 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget fremstår som nytt og profesjonelt utført, i tråd med opplysninger gitt i egenerklæringen hvor selger opplyser at hele anlegget er totalfornyet av faglært elektriker (SG Elektriker AS). Det foreligger full dokumentasjon og samsvarserklæring for arbeidet.

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport

Sikringsskapet er plassert i 2. etasje, og består av automatsikringer (jordfeilautomater) fordelt på flere kurser, som vist på bilden vedlagt i rapporten. Det er installert nye føringsveier, nye sikringer, komfyrvakt samt oppgraderte kurser for kjøkken og våtrom. Det er også montert nye varmekabler i begge bad, og moderne downlights i stue, gang og bad. Alt materiell er oppgitt å være nytt, inkludert brytere og stikkontakter (Elko Plus).

Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader eller mangelfulle installasjoner ved visuell kontroll av skapet. Hovedsikring og strømmåler er integrert i skapet. Det lokale eltilsynets siste tilsyn er ikke opplyst. Som normalt anbefales kjøper å være oppmerksom på at en tilstandsrapport ikke er en elkontroll, og at kun en autorisert elektroinstallatør kan gjennomføre full kontroll av anlegget.

Det henvises ellers til samsvarserklæringen og SG Elektrisk AS

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Tilstandsrapport



Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Det opplyses av selger at dette blir overlevert på overtakelse.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selger opplyser at dreneringen rundt boligen er fornyet av faglært entreprenør (Døgnservice AS). Det foreligger dokumentasjon fra utførende firma, jf. selgers egenerklæring. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktgjennomgang eller andre dreneringsrelaterte skader på kontrolltidspunktet, men konstruksjoner under terreng kan kun vurderes ut fra visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger.

Som for alle bygg med konstruksjoner mot terreng må det tas forbehold om at dreneringens reelle tilstand ikke kan fastslås uten åpning av masser. Normal levetid for dreneringssystemer avhenger av utførelse og grunnforhold, og regelmessig kontroll anbefales over tid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er opprinnelig oppført i 1926 og antas fundamentert på støpt såle med grunnmur av murkonstruksjoner, slik som vanlig for bygg fra denne perioden. Grunnmuren lot seg ikke inspisere visuelt, verken fra utsiden eller fra innvendige rom. Utvendig grunnmur er ikke eksponert mot terreng, og innvendige kjellervegger er påforet og kledd, noe som begrenser muligheten for å vurdere konstruksjonen direkte.

Det ble derfor ikke registrert synlige tegn til riss, setninger eller andre strukturelle avvik, men tilgjengeligheten gjør at tilstanden ikke kan vurderes fullt ut. Det foreligger ingen indikasjoner på aktive fuktproblemer på innvendige overflater, og selger opplyser at dreneringen er fornyet av faglært firma, noe som normalt bedrer fuktforholdene i konstruksjoner mot terreng.

Som ved alle eldre konstruksjoner under terreng må det tas høyde for usikkerhet knyttet til skjulte forhold. Videre oppfølging av drenering, samt jevnlig kontroll av kjellervegger og overflater, anbefales som en del av normalt vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Terrengt rundt deler av bygningen har flatt terreng eller fall inn mot grunnmuren. Det er observert områder hvor terrengforholdene ikke sikrer naturlig avrenning bort fra bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur, noe som ikke er i tråd med anbefalte løsninger for drenerende terreng. Dette øker belastningen på dreneringssystemet og kan medføre risiko for vannansamlinger mot konstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terreng som faller inn mot bygningen kan gi større vannbelastning, økt fuktrisiko og redusert effekt av dreneringen over tid. Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren samt sikre at overflatevann ledes bort fra bygget. Tiltak bør vurderes av fagkyndig for å hindre fremtidige fuktproblemer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig. Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser. Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

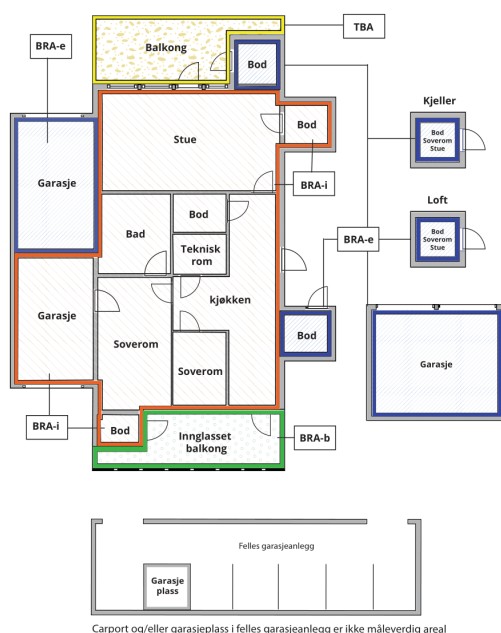
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Vedlegg: Takstrappport

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Enebolig over 3 etasjer med hybel:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2.Etasje	52			52		12	64
1.Etasje	67			67	20		67
Kjeller	54			54			54
SUM	173				20	12	185
SUM BRA	173						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, gang m trapp, 3 soverom		
1.Etasje	Entré, gang m trapp, stue, kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Gang m trapp, bod, vaskerom, gang (hybel), kjøkken (hybel), bad (hybel), soverom (hybel), stue (hybel)		

Kommentar

2.etasje:

Trapperom, bad og 3 soverom.

Etasjen har et gulvareal på 64 m². Grunnet skråtak er det kun 52 m² som er måleverdig i etasjen.

1.etasje:

Gang med trapp, toalettrom, stue og kjøkken.

Ved inngangspartiet er det laget en markterrasse på ca. 20 m².

Kjeller:

Trapperom, vaskerom og bod.

Hybeldelen har gang, kjøkken, bad, stue og soverom.

Takhøyder:

2.etasje: 2,62m på det høyeste. Etasjen har skråtak.

1.etasje: 2,61m i stuen.

Kjeller: 2,36m i stuen.

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Vedlegg: Takstrapport

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Det er fremlagt rammetillatelse og igangsettingstillatelse (IG) for bruksendring og påbygg av boligen i 2025. Disse tegningene og tillatelsene er lagt til grunn for vurderingen av boligens lovliggheit. Det foreligger per i dag ikke ferdigattest for tiltakene, og ferdigattest må normalt innhentes før tiltaket anses formelt avsluttet etter plan- og bygningsloven.

Ved sammenstilling av dagens utførelse mot godkjente tegninger er følgende avvik registrert:

1. etasje:

Det er etablert et ekstra vindu i stuen som ikke fremgår av godkjente byggesakstegninger.

Kjeller:

Rom som i tegningene er avsatt som garderobe er innredet med kjøkken, noe som innebærer en endret bruk som ikke fremkommer av fremlagt dokumentasjon.

Endringene fremstår som utført uten dokumentert godkjenning etter plan- og bygningsloven. Kjøper gjøres oppmerksom på at avvik fra godkjente tegninger og manglende ferdigattest kan medføre krav om ytterligere søknadsbehandling, dokumentasjon eller eventuelt tilbakeføring, avhengig av kommunens vurdering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ifølge egenerklæringen er det utført omfattende håndverkstjenester på boligen de siste fem årene, herunder totalrenovering av våtrom, oppgradering av elektrisk anlegg, drenering samt betydelige inn- og utvendige arbeider. Alt arbeid er opplyst å være utført av faglærte håndverkere, og det foreligger dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjeller:

Vinduene tilfredsstiller krav til lysflate og størrelse for rømning i henhold til TEK17 § 11-17 og § 11-16. Bruksendringen er godkjent. Det er imidlertid mer enn 1,0 meter fra gulv til underkant av vindu, noe som ikke oppfyller krav til tilgjengelig rømning uten hjelpemiddel. For å oppfylle kravene i TEK17 § 11-17 (annet ledd), må det fastmonteres et sikkert og varig hjelpemiddel på innsiden som muliggjør rømning uten bruk av løs gjenstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig over 3 etasjer med hybel:	168	5

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrickeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	151	30		0	598.7 m ²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Stamhusveien 18 A

Hjemmelshaver

Khan Omær Ali

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Ekeberg i bydel Nordstrand. Området består hovedsakelig av etablert småhusbebyggelse og oppleves som rolig, grønt og barnevennlig. Fra boligen er det kort vei til store rekreasjonsområder som Ekebergparken, Brannfjell og populære turstier i både skogsterreng og kulturlandskap.

Det er gangavstand til dagligvarebutikker, barnehager og skoler, samt et bredt utvalg av idretts- og fritidstilbud i nærområdet. Offentlig kommunikasjon er svært god, med både buss og trikk i gåavstand, som gir en effektiv forbindelse til sentrum og øvrige bydeler.

Stamhusveien er en stille og lite trafikkert gate, noe som gir et skjermet bomiljø samtidig som man bor nær byens tilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 598,70 m². Tomten er opparbeidet på nytt i 2025 med gruslagt oppkjørsel, biloppstillingsplasser og plener. Det er satt opp nytt gjerde rundt boligen.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge grunnbokskrift for eiendommen (Gnr. 151, Bnr. 30), innhentet 30.11.2025, foreligger det ingen aktive tinglyste servitutter, erklæringer eller heftelser som gjelder eiendommen. Tidligere registrerte dokumenter, herunder eldre festeordning, adkomstrett og panteftelser, er slettet og har dermed ikke lenger rettsvirkning. Det er per utskriftsdato ikke registrert tinglyste forhold som påvirker eiendommens bruk.

Informasjon gitt i egenerklæringen

Selger opplyser at boligen ikke er bebodd av selger selv, og at eierskapet er fra 2025 med kort eiertid. Det er oppgitt at det er gjennomført en omfattende totalrenovering av eiendommen, herunder full rehabilitering av våtrom utført av faglærte aktører (Døgnservice AS, SG Elektriker AS og Best på Bygg AS). Det er etablert nye sluk, nye membraner og arbeidet er opplyst å være i henhold til igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten.

Det opplyses videre om arbeider på vann- og avløpsanlegg utført av faglærte, samt at drenering er utført av samme entreprenør. Elektrisk anlegg skal være nytt med full dokumentasjon, inkludert nye kurser, varmekabler, downlights og bytte av alt materiell. Samsvarserklæring foreligger.

Selger opplyser at det er oppført ny terrasse, nytt gjerde, nytt undertak og takstein på tilbygg, utskifting av vinduer, ytterdører og branndører, samt ny kledning. Alt skal være utført av faglærte.

Det følger av egenerklæringen at det finnes hybel i eiendommen, og at både hybel og innredning/utbygging er oppgitt å være godkjent av bygningsmyndighetene i henhold til rammetillatelse fra PBE. Selger opplyser at ferdigattest forventes mottatt i desember 2025.

Selger opplyser at det ikke er kjennskap til feil, skader, sopp, råte, skadedyr, lekkasjer, dreneringsproblemer eller strukturelle forhold som sprekker eller skjeve gulv. Det opplyses også at det ikke foreligger pålegg, heftelser eller andre kjente forhold av betydning.

Vedlegg: Takstrapport

Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
Gnr 151 - Bnr 30
0301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DV1348>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedlegg: Kommunalinformasjon

G.nr. 151	B.nr. 5
Kartblad JOE3	
Bilag nr.	

Tilrettelagt 29/9 1924
Grund 18 byggs 4

AKERS KOMMUNE BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 3888	1924
Dat. <i>28/8 24</i>	
Antal Bilag: <i>4</i>	

1 Bilag

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende

Munkelams type M.

Eier:

Kr. a kommune

Sted:

Stue Ekeberg

adr.

Munkelams nr. 83 B.

Parcel nr.:

av *gm. 151 bnr. 5*

Anmelder:

Boligdirektøren

Tomt nr.:

18.

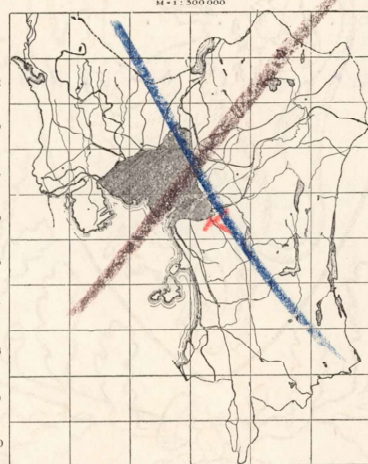
adr.

til

690.

Akers Helsestads stempel

AKERS BYGNINGSDISTRIKT



Akers Reguleringsvæsenets stempel

Jnr. *625 B. 24*
 Bilag nr. *1*
 REGULERINGSCHEFEN
 I AKER

26-3-1925

Ferdigatt.

20

10-1926.

Oversendes hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemærke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o.s.v.

Akers Bygningschefs kontor, den

27. August 1924

Leif Tamm

Oversendes herr opmålingschefen til udtalelse

Akers reguleringschefs kontor, den *29/8 1924*

R. Rasmussen

Macht K. vis

Jno. 409.24 Intet at bemærke.

Akers opmålingschefs kontor, den *1 sept. 1924*

Pigumhoff

hobovanset kreuet av Wagle 9/2 40.

G.nr. <i>157</i>	B.nr. <i>20</i>
Tomt nr.	
Parsell nr. <i>25</i>	
Bilag nr.	

AKER KOMMUNE

BYGNINGSCEFEN

L. nr. <i>3184-1940.</i>
Dat. <i>9/2.</i>
Antall bilag <i>5.</i>

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående *tilbygning til v ningshus*

Eier:

Harald Olsen Ness
Staubhusveien 18,
Ekeberg,
adr.

Sted:

Ekeberg

Ansvarshavende:

T mmern. Aug. Person,
Eikeveien 2, Ekeberg haveby.

Anmelder:

Ark. T. L pshaammer,
Klingenberggt. 7,
Oslo.
adr.

Parsell nr.

av

Tomt nr. *18*

til *Staubhusveien*

Foresp rsel ang ende ferdigattest
sendt:

Veichef (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

adr.

Veierkl ring innkommet:

Naboerkl ring

Gebyr: *25/7.40.*

Ferdigattest:

Oversendes Aker fasader d under henvisning

til bilag nr. *25-29*

Aker Kommune, bygningstrollen den *10/7-40*

L. Wille

1077-40

AKER KOMMUNE, BYGNINGSKONTROLLEN DEN 10/7 1940

SEKRETER

Plan- og bygningsetaten



sted helhet arkitektur - shark.as
Anna Witaszczyk-Turdza
Kolbotnveien 38
1410 KOLBOTN

Deres ref.

Vår ref.
2025/04062-21

Saksbehandler
Mariann Nes

Dato
15.12.2025

Adresse: Stamhusveien
Eiendom: 151/30
Ansvarlig søker: sted helhet arkitektur - shark.as
Tiltakshaver: Omer Khan

Ferdigattest - Stamhusveien 18 A,

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsgdel til hoveddel i kjeller og fasadeendringer, mottatt 03.12.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og/eller kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.



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

Saksnummer 2025/04062-21

Side 2 av 2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Mariann Nes
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Victoria Remen Sandnes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:

Snitt tegninger revidert
Situasjonsplan revidert B
Plantegninger REV B
Fasadetegninger REV B
Gjennomføringsplan

Mottakere:

sted helhet arkitektur - shark.as, Anna Witaszczyk-Turdza

Kopi til:

Omer Khan, Omer Khan

Plan- og bygningsetaten



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/04062-11	Mariann Nes	20.10.2025

Adresse: Stamhusveien 18 A
Eiendom: 151/30
Ansvarlig søker: sted helhet arkitektur - shark.as
Tiltakshaver: Omer Khan

Tillatelse til tiltak - Stamhusveien 18 A,

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av påbygg og bruksendring av kjelleretasje fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 28.08.2025. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som er en integrert del av plan.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omhandler oppføring av påbygg, og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller. Påbygget oppføres over et tilbygg og inngangsparti i 1. etasje, og forlenger møne på eksisterende bolig. Bebygd areal (BYA) forblir uendret. Kjeller etasje bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel, og i den forbindelse vil kjellervindu bli noe større. Tiltaket er lokalisert på Ekeberg i bydel Nordstrand.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Eiendommens areal	599 m ² (netto 521 m ²)
Grad av utnyttning	22,8 %



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

Tiltakets høyde	Møne: 8,9 meter Gesims: 6,5
-----------------	--------------------------------

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan for småhusområder i Oslos yte by (Småhusplanen), S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer vedtatt 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet. Tiltaket faller inn under unntaket for oppføring av påbygg (som ikke endre BYA) og bruksendring.

Tidligere saksbehandling

Tiltaket som først ble omsøkt var prosjektert med adkomst direkte fra stue til terreng. Denne adkomsten økte BYA og tiltaket var omfattet av midlertidig forbud mot tiltak. Vi avsto søknad om samtykke for tiltaket den 10.10.2025.

Tiltaket er blitt omprosjektert, hvor adkomst fra stue til terreng er fjernet. BYA forblir uendret, og tiltaket er ikke lenger omfattet av forbudet.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Påbygget oppføres i bygningens lengderetning, og påvirker ikke bebyggelsesstrukturen i vesentlig grad. Omsøkte tiltak er plassert i et nærområde med variert bebyggelsesstruktur og utforming, og tilpasser seg denne.

Tiltakets utforming

Påbygget forlenger boligen lengde i hele høyden, og eksisterende møne forlenges. Materialitet og vindusutforming/-linjer videreføres. Påbygget er godt tilpasset eksisterende bolig. Tiltaket er vurdert å tilfredsstille krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 12,2 meter.

Ansvarlig søker har begrunnet søknaden med at bygningen allerede ligger senter vei enn 15 meter, og påbygget endrer ikke avstanden.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 2,8 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Påbygget viderefører eksisterende avstand mot vei. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i

veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 12,2 meter fra midten av Stamhusveien.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Tiltaket skal plasseres 7,9 meter fra nabogrensen og 12,2 meter fra midten av regulert vei.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Saksnummer 2025/04062-11

Side 5 av 5

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Mariann Nes
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

Victoria Remen Sandnes
enhetsleder

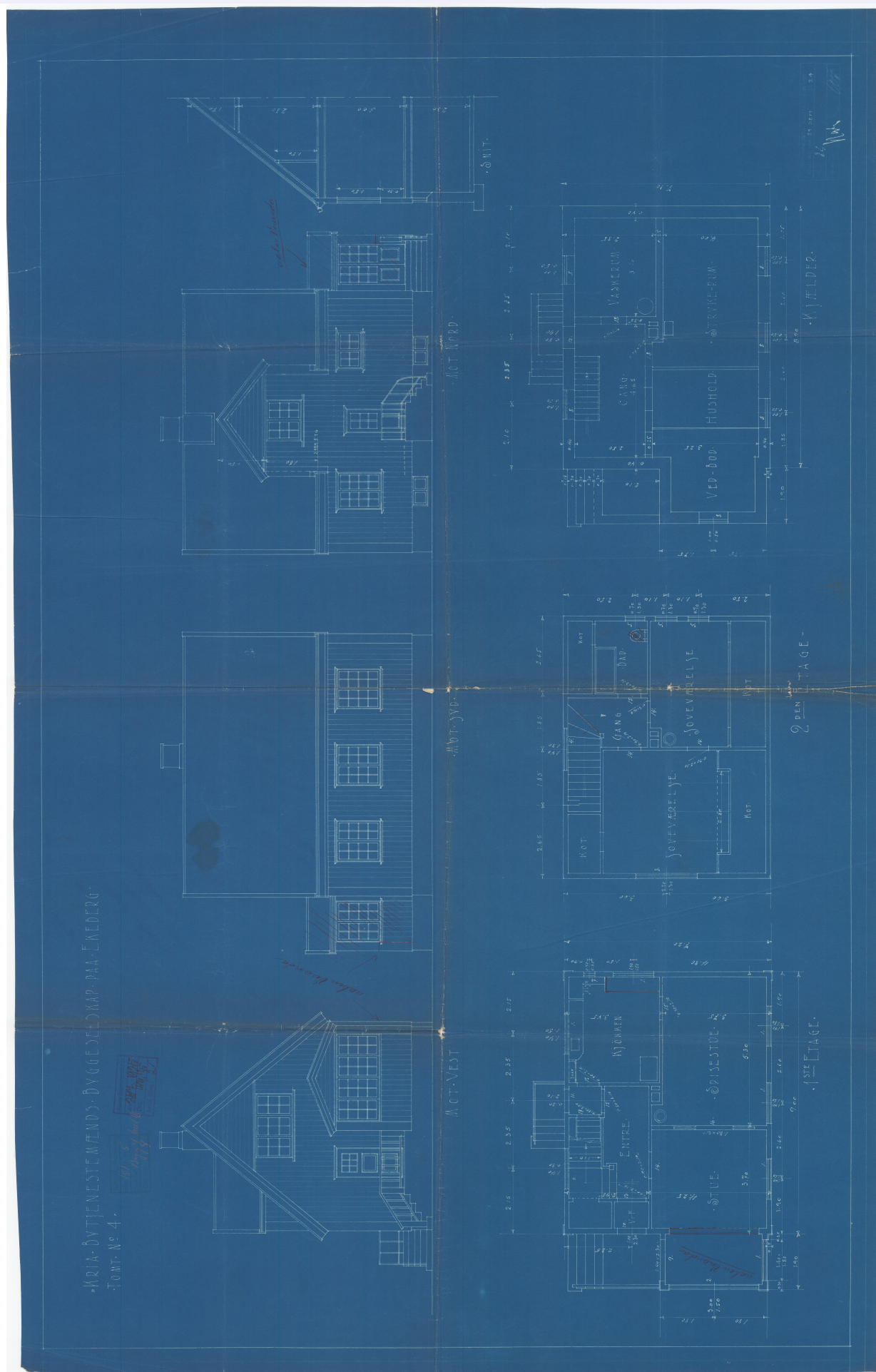
Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Plantegninger revidert
Fasadetegninger revidert
Snitt tegninger revidert
Situasjonsplan revidert B

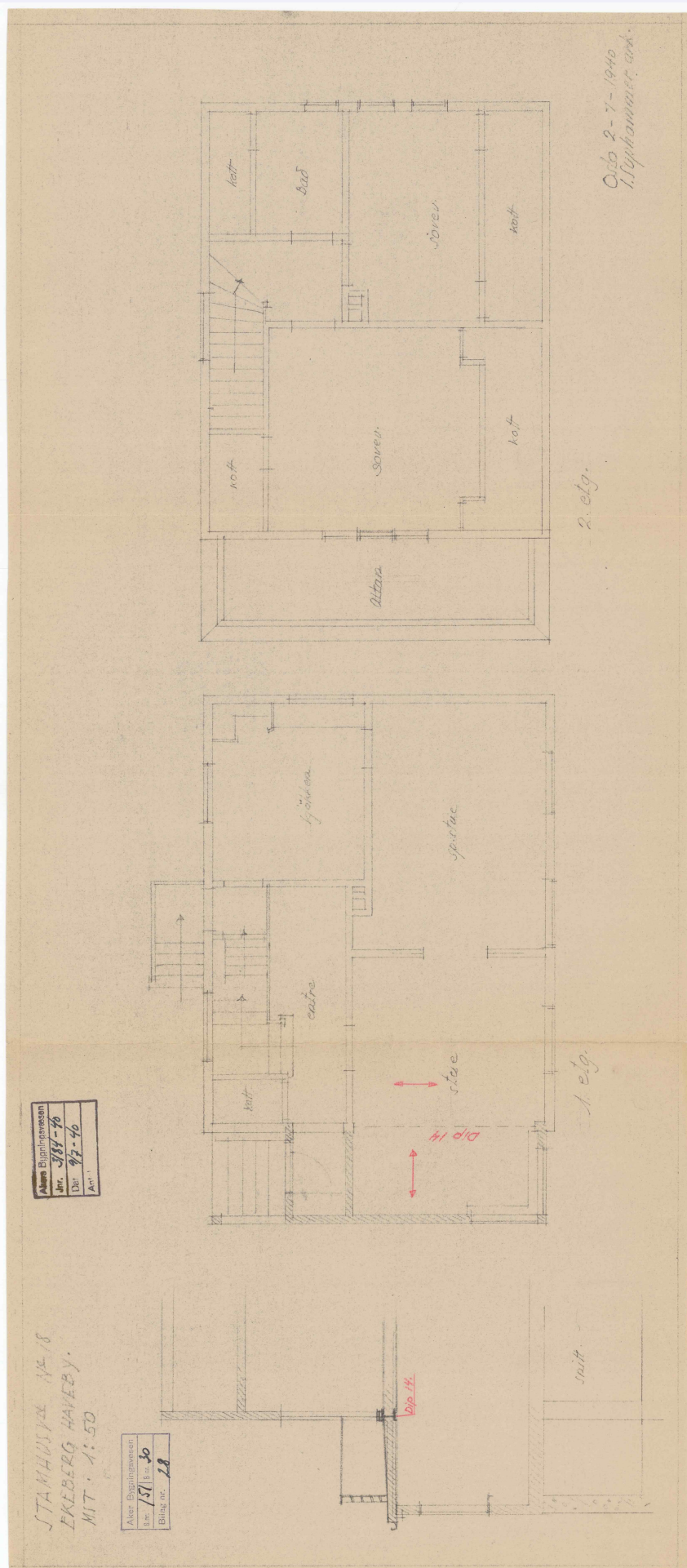
Mottakere:
sted helhet arkitektur - shark.as, Anna Witaszczyk-Turdza

Kopi til:
Omer Khan

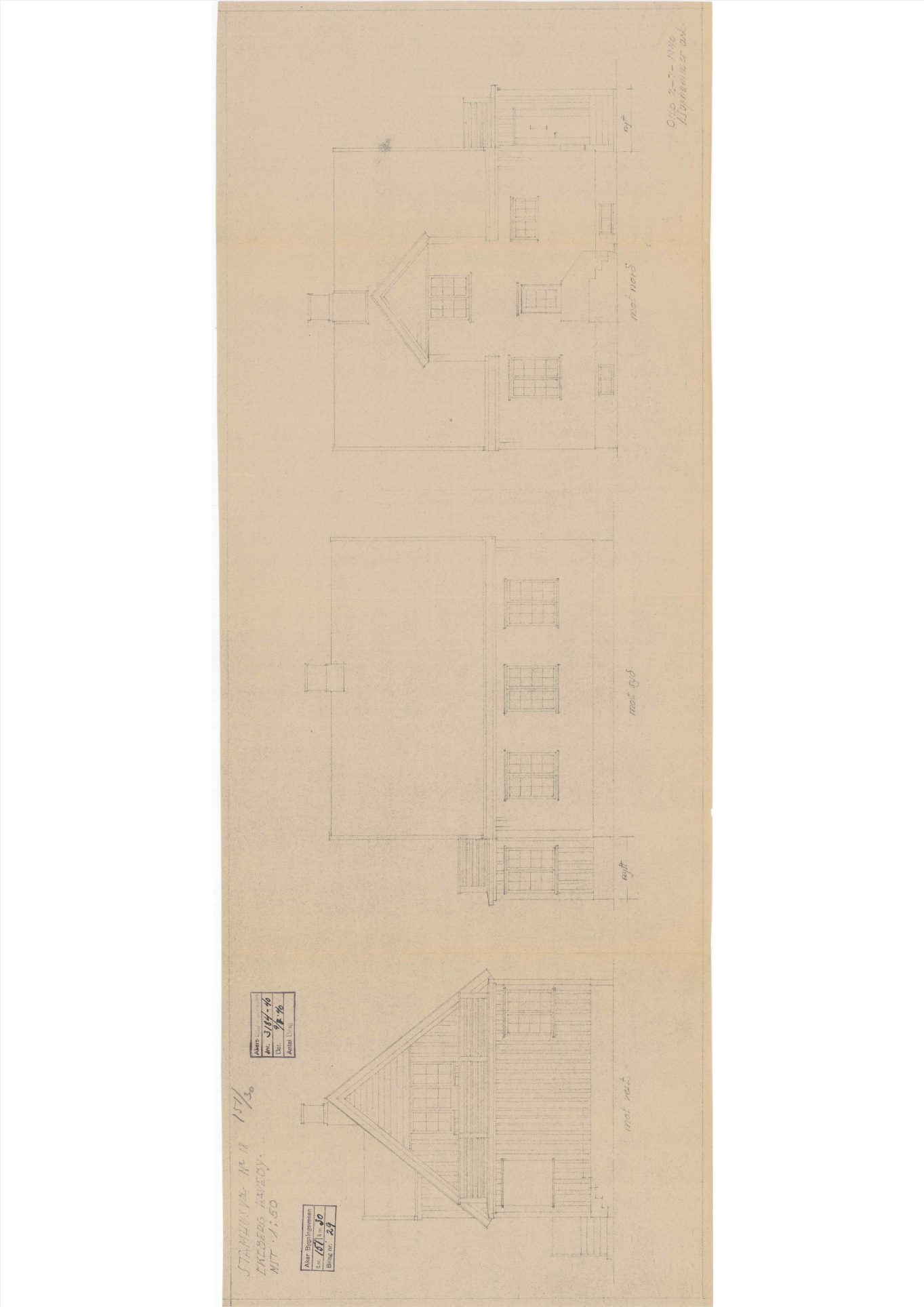
Vedlegg: Kommunalinformasjon



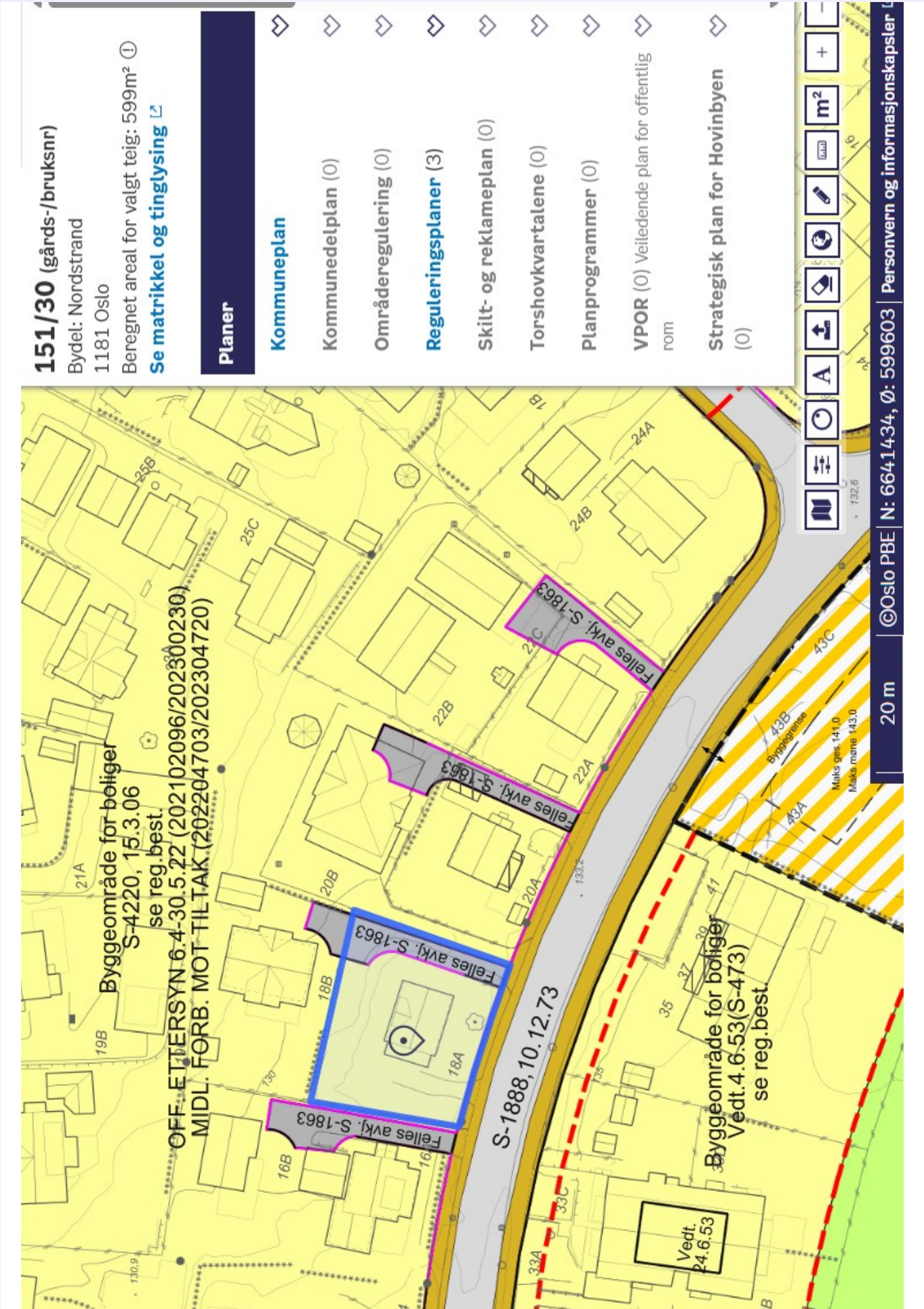
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

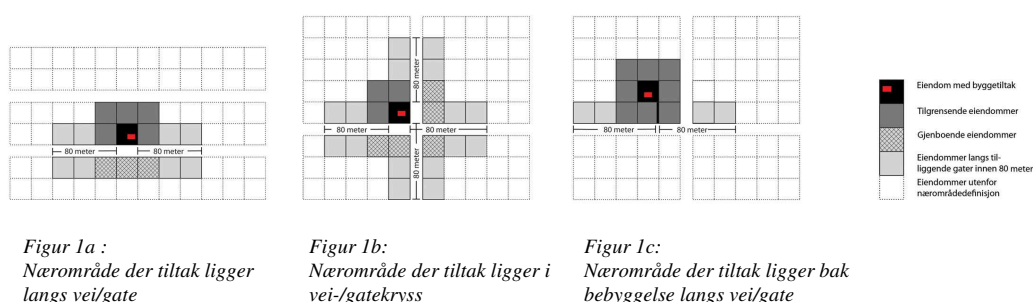
6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttmurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttmurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttmurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttmurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspåliggende tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren). Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares. "Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

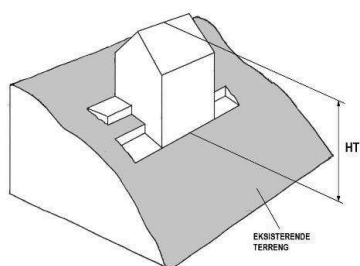
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

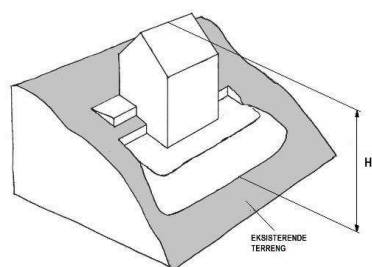
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebyggd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr. §10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensning

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.

For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



Oslo

Utskriftsdato: 28.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

Utskriftsdato: 28.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-151/30	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 28 833,96
Eiendomsadresse:	Stamhusveien 18A 1181 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 686,00
Fakturamottaker:	Khan Omær Ali Strandliveien 7 1410 KOLBOTN		
Eiernavn:	Khan Omær Ali	Totalt	NOK 35 519,96

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	4	8 264,69	0,00	25090002043611031	11774669	25.09.2025	27.10.2025
2025	2025	5	86,00	0,00	25110000043611049	11844761	28.11.2025	29.12.2025
2026	2026	1	7 763,85	0,00	26030000043611044	11908099	05.03.2026	25.03.2026
2026	2025	1	259,00	0,00	26030001043611042	11908247	05.03.2026	25.03.2026
2026	2026	2	9 194,11	0,00	26040000043611042	12027116	23.04.2026	26.05.2026
2026	2026	3	9 405,00	0,00	26060001043611045	12144198	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			34 972,65					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.
Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Økonomi- og forvaltningsetaten på telefon 21 01 40 04.
For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	6 686,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	13 096,35
Vann- og avløpsgebyr	15 179,61

2/3

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Oslo

Utskriftsdato: 28.07.2026

Renter	321,00
Totale avgifter	35 519,96

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Vedlegg: Meglers verdivurdering



BEFART
30.10.2025

AKTIVERT
28.07.2026

REF
ipg2z



Stamhusveien 18 A, 1181 OSLO
301-151/30/0/0

OPPDRAGSGIVER
Omer Khan
khan_omer86@hotmail.com
452 08 166

Meglers verdivurdering
15 900 000
EKSKL FELLESGJELD
0 **15 900 000**
FELLESGJELD TOTALT

NØKKELINFO

Selveier enebolig

Selveier tomt

Byggeår

Soverom

Etasjer

Fellesutgifter

Formue

599 m2

1926

4

3

-

-

AREAL

BRA-i 173 m2 TBA 20 m2 Energimerke

BRA-b - m2 GUA - m2

BRA-e - m2 ALH - m2

EGENSKAPER

Parkering og kjeller.

G



Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Ekebergveien 50C, 1181 Oslo	07.03.2025	16 000 000	0	16 000 000	2024	168 m²
Lyngveien 7B, 1182 Oslo	20.03.2025	19 000 000	0	19 000 000	1914	210 m²
Linneaveien 15, 1182 Oslo	06.03.2026	17 500 000	-	17 500 000	1911	227 m²

Velkommen til Stamhusveien 18 A - en gjennomført renoveret enebolig over tre etasjer med moderne hybel, nye våtrom og nye kjøkken fra 2025. Her får du en sjelden kombinasjon av klassisk bolig fra 1926 og omfattende oppgraderinger gjort av faglærte håndverkere, inkludert nytt elektrisk anlegg, ny drenering, kledning, vinduer, dører, overflater og tekniske installasjoner.

Boligen har en romslig og familievennlig planløsning med store oppholdsrom, tre soverom (i hoveddelen), to bad, vaskerom, gjestetoalett og en fullverdig hybel med eget kjøkken og bad i kjeller.

Utvendig byr eiendommen på ny terrasse, pent opparbeidet tomt, innkjørsel med biloppstillingsplasser og skjermede utearealer. En bolig som er estetisk, teknisk sterk og svært anvendelig.

Vurderingen er avgitt etter beste skjønn og med bakgrunn i markedssituasjonen, besiktigelse og eiers opplysninger om

MEGLER

Soliman Sarwar

soliman.sarwar@em1sornorge.no

90517305

ANSVARLIG MEGLER

Soliman Sarwar

soliman.sarwar@em1sornorge.no

90517305

EiendomsMegler 1

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Vedlegg: Meglers verdivurdering

STAMHUSVEIEN 18 A, 1181 OSLO

Meglers verdivurdering **15 900 000** ekskl. fellesgjeld

eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har foretatt oppmåling av tomt eller bolig, og at det ikke er foretatt en teknisk gjennomgang av eiendommen. Verken grunnbok, servitutter, reguleringsbestemmelser, ferdigattest/brukstillatelse/byggesaksmappe, kommunedelplan, utnyttelsesgrad, krav til avkjørsel, ledningsnett i grunn, oppføring på gul liste, verneverdighet, forkjøpsrett, krav til styregodkjennelse, vedtekter, regnskap blir kontrollert og eventuelle forbehold som måtte følge derav har ikke blitt tatt med i betraktningen. Det gjøres oppmerksom på at verdivurderingen ikke oppfyller eiendomsmeglingslovens og avhendingslovens krav til undersøkelse og opplysning ved kjøp/salg av fast eiendom.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2804260183 / Soliman Sarwar, tlf. 90517305

Stamhusveien 18A, 1181 Oslo

Gnr. 151, bnr. 30 i Oslo kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

