

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

BAGLERFARET 7 A

PRISANTYDNING
18 000 000,-

Stor enebolig med fantastisk utsikt | Utleieinntekter på kr.
25.900,- | 4 garasje plasser | Sol til langt på kveld

BRA-I
253 kvm

OM EIENDOMMEN

Baglerfaret 7A ligger høyt og skjermet i øvre del av Ekebergåsen, med et åpent utsyn mot byen, åsene og skogen rundt. Eneboligen fra 2013 er godt vedlikeholdt og har fått flere gjennomtenkte oppgraderinger de siste årene, blant annet oppgraderte uteplasser og fasader. Underetasjen rommer både en fullverdig utleiedel (egen seksjon og inngang) og en separat hybel. Gode leieinntektsmuligheter. Terrassene vender mot vest som gir lange, lune sommerkvelder med sol og varme til langt på kveld i sommerhalvåret. Boligen er meget gjennomført og innholdsrikt hjem med svært god plass både inne og ute. Her bor du i et rolig og etablert boligmiljø i et område preget av eneboliger, samtidig som Bjørvika og sentrum ligger en kort tur unna.

Høydepunkter:

- Enebolig fra 2013 over tre plan med to seksjoner
- To utleiemuligheter
- 2-roms leilighet og studio-/hybelleilighet
- Oppgraderte uteplasser og kveldssol
- Utsikt mot byen, åsene og fjorden
- Sol til langt på kveld
- Fire garasjeplasser + én utendørsplass
- Telenor fiber og lave felleskostnader
- Kort vei til skog, turstier og Bjørvika

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Selveier
Primærom (P-ROM)	253 m²
Bruksareal (BRA)	280 m²
BRA-I	253 m²
BRA-E	32 m²
Tomteareal	1118 m²
Antall rom	9
Antall soverom	5
Byggeår	2013
Energimerking	C - Orange

ØKONOMI

Prisantydning	kr 18 000 000,-
Omkostninger	
Pantattest kjøper	kr 300
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 450 000

VISNINGER

25.05.2026 kl. 14:30 -15:30

INNHold OG BESKRIVELSE

1.etg

I hovedetasjen ligger stue og kjøkken samlet i ett stort oppholdsrom. De store vinduene gir godt dagslys og åpner rommet mot utsikten over byen og åsene. Den nye vegghengte peisen fra Nordpeis gir et tydelig midtpunkt i rommet. Kjøkkenet fra Kvik har integrerte hvitevarer, komposittbenkeplate og et praktisk kjølehjørne. Fra stuen går du rett ut til terrassene som ligger i flere nivåer, med god plass til både spiseplass og sittegrupper. Etasjen inneholder også hovedsoverommet, et bad med dusj, et separat gjestetoalett og et romslig vaskerom. Overflatene er jevnlig malt, sist i 2026.

2.etg

Øverste etasje har tre soverom med gode møbleringsmuligheter, samt en stue som passer godt som TV-stue, lekerom eller arbeidsrom. Badet har både dusj og badekar og holder en fin og solid standard. Fra stuen er det utgang til en overbygget balkong som gir ly for vær og vind og er lett å bruke store deler av året. Etasjen har et lyst og åpent preg, og utsikten er til stede fra flere av rommene.

U.etg

Underetasjen rommer hoveddelens inngangsparti og to separate boenheter, begge med egen inngang. Hybelen består av oppholdsrom, sovealkove og bad, og passer godt som gjesterom, ungdomsdel eller utleie. Den større leiligheten har egen inngang, stue/kjøkken, soverom, bad og utgang til en liten uteplass. Bad og kjøkken er fra byggeåret 2013 og er pent og velholdt. Etasjen har også boder og direkte adkomst til garasjeanlegget, hvor et ventilasjonsaggregat sørger for et tørt og stabilt miljø.

Uteområder og garasje

Boligen har flere terrasser fordelt på ulike nivåer, med sol fra tidlig morgen til sent på kvelden midtsommers. Her er det god plass til både spiseplass, loungemøbler og lek. Balkongen i 2. etasje har nytt terrassegulv. Garasjeanlegget under huset gir fire faste plasser og tre boder, i tillegg til én utendørs plass som brukes etter avtale med nabo. Den nye ventilasjonsløsningen i garasjen reduserer fukt og gjør det enklere å oppbevare både biler og utstyr. Fiber fra Telenor er installert.

Beliggenhet

Baglerfaret 7A ligger innerst i en stille gate uten gjennomgangstrafikk, i et nabolag som oppleves både trygt og imøtekommende. Her i Ekebergåsen bor du høyt og luftig, med skogen rett over veien og turstier som starter nesten ved dørstokken. Området har en rolig, etablert atmosfære der barnefamilier og langtidsbeboere skaper et stabilt og hyggelig miljø. Samtidig er avstanden til byen kort — på sykkel er du nede i Bjørvika på rundt fem minutter — og den høye beliggenheten gir både fantastisk utsyn og lange sommerkvelder på terrassene. Dette er et sted hvor du får roen fra åsryggen og nærheten til sentrum i samme pakke.

Nærhet til skole og barnehage

For barnefamilier er hverdagslogistikken ukomplisert. Ryenberget skole ligger kun en 10 minutters gåtur unna, og du finner både Ekeberg og Høyenhall skoler innenfor en radius på 1,5 kilometer. Området fungerer som et knutepunkt for barnehager på tvers av bydelene, noe som gir stor valgfrihet. Både Brumlebasen og Rygin barnehage ligger bare 400 til 500 meter fra inngangsdøra, slik at du slipper å stresse med bilkjøring for levering og henting.

Offentlig transport og kommunikasjon

Selv om området oppleves rolig og tilbaketrukket, er det kort vei til gode kollektivforbindelser. Bussene i Eirik Raudes vei og Konows gate gir hyppige avganger mot sentrum, og T-banen fra Ryen ligger innen behagelig gangavstand. For mange blir sykkel det raskeste alternativet, fem minutter ned til Bjørvika gjør at avstanden til sentrum føles kortere enn kartet tilsier.

Fasiliteter og shopping

Når du trenger å fylle opp kjøleskapet, har du flere gode alternativer i nærheten. Nærbutikken i Konowsgate ligger bare 500 meter unna. Den er en lokal redning på søndager siden den holder åpent hele uken og fungerer som utleveringssted for PostNord. For de større ukeshandlene er Rema 1000 på Ryen kun en 11 minutters gåtur unna. Skal du ha tak i apotekvarer eller har behov for et bredere utvalg av butikker, er det kort vei til både Kværnerbyen og Manglerud Senter.

Aktiviteter og rekreasjon

Eneboligen har naturen som nærmeste nabo, med fine skogsholt rett utenfor døra. Du kan følge turveiene langs Alnaelva østover, eller trekke mot Ekeberg og Brannfjell for å benytte deg av de mange skogsstiene der. For de aktive er veien kort til både Svartdalen balløkke og treningssentre som SATS Ryen og FitnessRoom i Kværnerbyen. Området inviterer til en aktiv livsstil enten du foretrekker rolige skogsturer eller en økt i aktivitetshallen på Ekeberg.

Lokale steder og attraksjoner

Det som gjør dette nabolaget spesielt, er de lokale tradisjonene som binder folk sammen. Gjennom året arrangeres det alt fra trappeløp og frivillige dugnader i skogen, til hyggelige sommerfester på Sofjellshøgda og den tradisjonelle julegrantenningen. Dette er sosiale møteplasser som gjør at nye tilflyttere raskt blir en del av det sosiale miljøet. Her bor man i et nabolag som bryr seg, med en unik nærhet til både marka og bykjernen

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Salgsvilkår/AS IS

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå egedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har egedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Egedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI





Første etasje































Andre etasje















Underetasje





Utleiedel & hybel

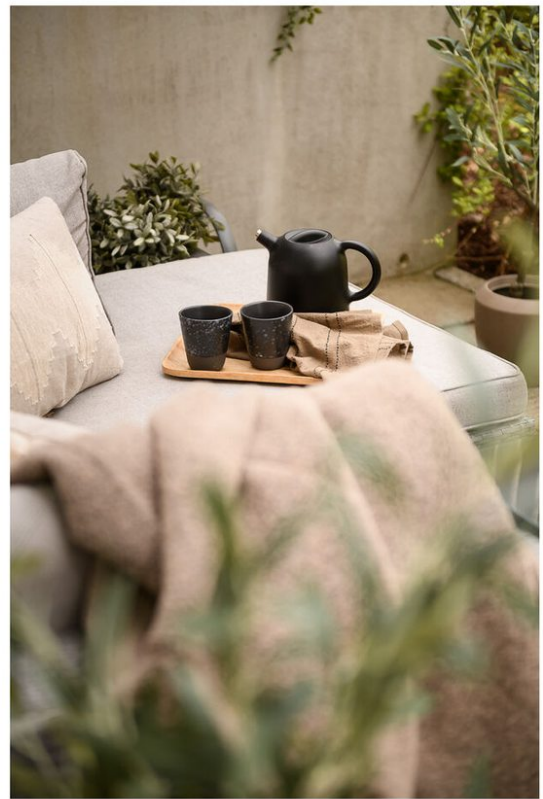
Leieinntekter på 25.900,- per mnd.
(310.800,- per år).

Leieinntekten er skattefri dersom resten av boligen benyttes som primærbolig. En slik leieinntekt vil dekke renter på et lån på kr. 7.200.000,- med utgangspunkt i 5,5% lånerente.

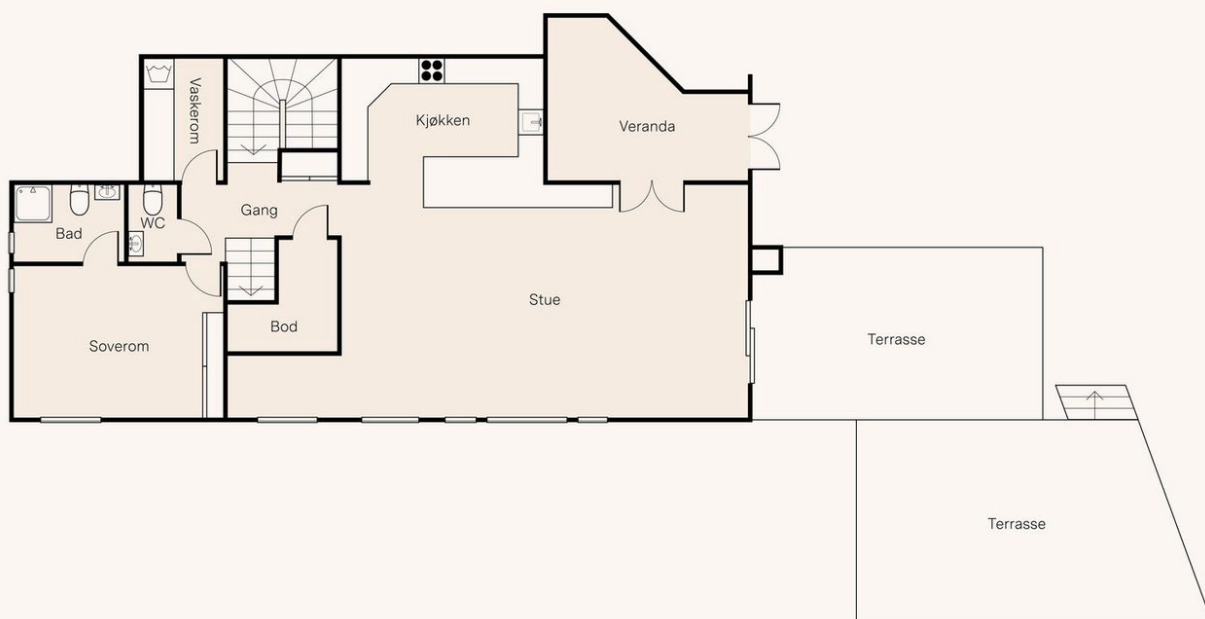
Forutsetninger lagt til grunn for regnestykke:

Årlig leieinntekt: kr. 310.800,-
Årlige renter hensyntatt skattefradrag: 308.880,-
(Årlig rente ved 5% og lånebeløp kr. 7.200.000,- = kr. 396.000,-
Minus 22% skattefradrag kr. 87.120,- = kr. 308.880,-)





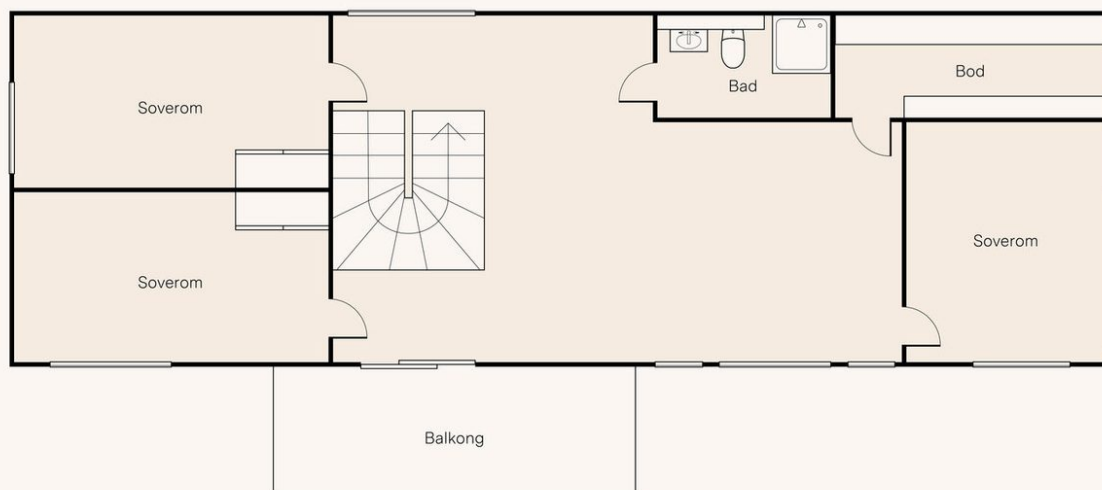




Baglerfaret 7B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Baglerfaret 7B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

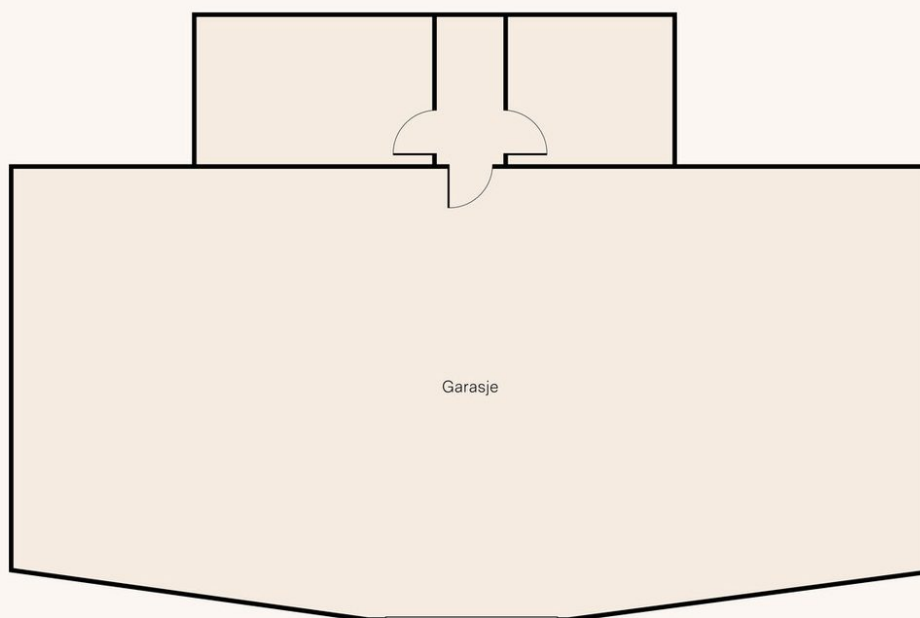
Boa



Baglerfaret 7B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Baglerfaret 7B

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa





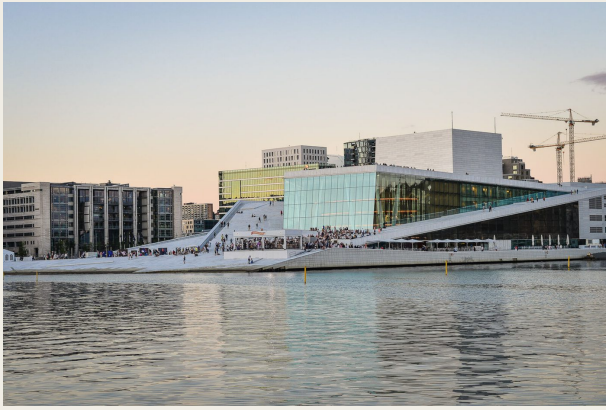












STANDARD

Gulv: Parkett

Vegger: Malte plater

Himling: Malte plater

Kjøkken

1.etasje: Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning i stuen. Underlimt kjøkkenbeslag i kompositt benkeplate. Avtrekksvifte og glassplater over benken. Integriert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, steke-/dampovn og oppvaskmaskin samt kjølehjørne.

Hybel: Kjøkkeninnredning med Glatte fronter som er montert i åpen løsning i stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte med kullfilter og fliser over benken. Integriert induksjonstopp (smal modell) og stekeovn.

Utleieleilighet: Kjøkkeninnredning med glatte fronter med vitrinedører som er montert i åpen løsning i stuen. Underlimt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integriert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap.

Våtrom

2.etasje bad: Badet har flislagte overflater på vegger og gulv, samt himling med malte plater. Rommet er innredet med servant med tilhørende underskap, speil og innbygget veggskap for oppbevaring. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett samt badekar med dusjløsning.

1.etasje vaskerom: Vaskerom med underlimt skyllekum, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Gulvsluk. Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.

1.etasje bad: Bad med servant, underskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg ved nedsenket dusjsone. Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.

Hybel: ad med servant, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.

Utleieleilighet: Bad med servant, underskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør..

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

Bygningen er oppført på byggegrunn av fjell, noe som gir stabile fundamenteringsforhold og reduserer risikoen for setningsrelaterte skader. Grunnmuren er utført i Leka og betong med pusset overflate.

Etasjeskillene mellom 1. og 2. etasje er utført med betongkonstruksjoner. Over fellesgarasje er det etablert dekker av prefabrikerte betongelementer.

Saltakkonstruksjon med papp/vindsperre, lekter, sløyfer og glassert takstein Brann- og lydklassifisert inngangsdør.

Garasjeanlegget består av parkeringsareal med tilhørende tre boder inkludert teknisk rom.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og i tråd med byggeår og forventet standard.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: Ingen

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- U.etasje Kjøkken / Avtrekk (gjelder hybelleiligheten)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre

forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det anbefales å etablere mekanisk eller forsert avtrekk ført til det fri dersom dette er praktisk mulig.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Enebolig over 3 plan + garasjekjeller.

INNHold

2.etasje: Stue m/trapp, bod, bad og 3 soverom.

1.etasje: Trapperom, toalettrom, vaskerom, soverom, bod, bad, stue/kjøkken og kontor.

Underetasje: Vindfang, trapperom og bod.

Hybel: Hybelrom, bad, stue, alkove og kjøkken.

Utleieleilighet (egen seksjon): Vindfang (egen inngang), bod, bad, stue/kjøkken, gang og soverom.

Medfølger:

4 garasjeplasser, biloppstillingsplass, 3 boder og teknisk rom.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, men ligger i privat blindvei. Offentlig vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Det er stort garasjeanlegg under boligen. Dette er et garasjesameie med totalt 6 plasser hvor Baglerfaret 7 B disponerer 4 av plassene.

Baglerfaret 7 C har opsjon på kjøp av ytterligere 1 plass i garasjeanlegget.

Med boligen 7 B følger også en utendørs parkeringsplass. Denne er noe smal og oppfyller ikke Plan- og Bygningsetatens krav i forhold til areal, men muntlig avtale med Baglerfaret 9 foreligger om bruk.

I tillegg foreligger en intern avtale med eier av Baglerfaret 9 som sier at ved eventuelt oppføring av nybygg i nr.9 er det avtalesfestet at denne parkeringsplassen vil bli opparbeidet etter dagens målstandard for p-plasser.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag? Ja

Beskrivelse:

Rørspyling utført etter tett taknedløp i 2023.

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller? Ja

Beskrivelse:

Saltutslag på vegg mot øst.

Har boligen loft? Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)? Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt på isolering rundt kanten av loftsluke.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Undertegnede

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet termostat og følere i varmekabler 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Melsted Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installasør, eller det lokale el-

tilsynet? Ja

Av hvem?:

Infratek elsikkerhet - Hafslund Nett

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, oktober 2019

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert avfuktervifte i garasjeanlegg 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Melsted Elektro AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner? Ja

Av hvem?:

Infratek elsikkerhet- via Hafslund Nett

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse:

Ja, 2-roms leilighet (i enhet Baglerfaret 7B), og hybelleilighet (inkl i enhet Baglerfaret 7A)

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja

Beskrivelse:

7B Utleienhet er en egen seksjonert bolig, godkjent. 7A hybel er tegnet som hybelleilighet i hovedboligseksjon.

Har boligen garasje eller carport? Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei

Beskrivelse:

Lekkasje innvendig i garasje i hjørnet mot vest, for ca 3 år tilbake i tid. Samt saltutslag garasjevegg på motsående side mot øst.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utført rørspyling som åpnet tette rør, byttet fjær på garasjeport i 2021. Pusset bort salt(utslag) og malt på nytt 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Undertegnede.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret? Ja

Oppgi type rapport:

Takstrappport 2018-2019

Er forholdet utbedret?

Ja, april-juni 2019.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest 2014

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen? Ja

Beskrivelse:

Utebod og nedre terrassedel er ikke byggesøkt.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja

Beskrivelse:

Privat avtale (ikke tinglyst) vedr. utv. biloppstillingsplass. Avtale med Baglerfaret 9 om felles bruk av avkjørsel til P-plass, og bruk av utendørs P-plass som er for smal etter dagens stdd. da dette tangerer eiendomsgrensen til Baglerfaret 9.

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.? Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)? Ja, fellesareal i sameiet

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende? Ja

Beskrivelse:

Historiske tilfeller hvor sukkermaur har kommet inn i boligen på vårparten.

Øvrige kommentarer:

Dokumentasjon på utført renoveringsarbeid april-juni 2019 kan legges frem ved behov.

Ref. selger legges følgende tekst til punkt nr.14: nedre terrassedel oppført av husets første eiere er ikke byggesøkt (dette har stått i mer enn 10 år allerede).

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

Det er ikke kontrollert om det finnes godkjente bygningstegninger fra kommunen. Det vites derfor ikke om boligen er endret ut ifra de godkjente bygningstegningene.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17 og KDP-18

Pågående byggesaker i området:

Gabbi Lunds vei 12 A - tilbygg og ombygging av enebolig - Klage mottatt 2025/03934

Saksnummer 202508768

Siste dok. 04.12.2025

Pågående plansak:

Saksnr 202102096 Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

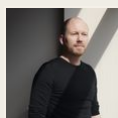
Det er vedtatt et midlertidig forbud mot tiltak.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

v 10.0, 16/05/2026, kl: 23:00

Tilstandsrapport



📍 Baglerfaret 7 A, 0677 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 150, bnr. 53, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 22699-1011

Eiendomsverdi ref nr: VT5590

Foretak: SIMONSEN BYGG & TAKST

Takstingeniør: Simonsen Christer Coldier



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Simonsen Bygg & Takst

Vi er et uavhengig takstfirma som tilbyr profesjonelle vurderinger av eiendom for både privatpersoner og næringskunder. Med solid fagkunnskap og fokus på kvalitet leverer vi grundige og pålitelige takstrapporter tilpasset dagens krav og standarder.

Vi bistår med blant annet verditakst, tilstandsrapporter, boligsalgsrapporter og rådgivning i forbindelse med kjøp og salg av eiendom. Vårt mål er å gi kundene et trygt beslutningsgrunnlag gjennom nøyaktige vurderinger og tydelig formidling.

Som takstmann legger vi stor vekt på faglig integritet, effektiv gjennomføring og god dialog med kunden gjennom hele prosessen. Vi holder oss oppdatert på gjeldende regelverk og bransjestandarder, slik at du kan være trygg på at arbeidet som utføres er av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Simonsen Christer Coldier

Uavhengig Takstingeniør

ccs@takstsenteret.no

979 84 338



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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 fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og i tråd med byggeår og forventet standard. Bygningen er oppført på byggegrunn av fjell, noe som gir stabile fundamenteringsforhold og reduserer risikoen for setningsrelaterte skader. Dreneringen vurderes som tilfredsstillende ut fra observerte forhold, og det ble ikke registrert indikasjoner på svikt eller unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Grunnmuren er utført i Leka og betong med pusset overflate. Det er registrert enkelte sprekkdannelser og avflassing i pusslaget, noe som vurderes som et overflatemessig og vedlikeholdsrelatert forhold. Det ble ikke observert tegn til konstruktiv svekkelse eller forhold som tilsier redusert bæreevne i selve konstruksjonen. Dette er også i tråd med sivilingeniør hos WSP sin vurdering av 2024.

Våtrom fremstår med flislagte gulv og vegger, og det ble ikke registrert riss eller sprekker i flisoverflater ved inspeksjon. Boligen er, ut fra byggeår 2013, normalt forventet utført med rør-i-rør-system for vanninstallasjoner. Ventilasjonsløsningen består av naturlig avtrekk over tak og/eller til yttervegg, supplert med mekaniske avtrekksvifter på kjøkken, alle badrom og vaskerom for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og bortføring av fukt.

Boligen er videre utstyrt med brann- og lydklassifisert inngangsdør, noe som bidrar til økt sikkerhet og redusert lydgjennomgang mot fellesarealer og øvrige omgivelser.

Garasjeanlegget består av parkeringsareal med tilhørende tre boder inkludert teknisk rom. I teknisk rom er det montert to varmvannsberedere på henholdsvis 300 liter og 200 liter for varmt forbruksvann. Det er også installert nytt ventilasjonsaggregat i garasjen for å redusere fukt og kondensproblematikk. Det er observert god effekt av tiltaket av beboer.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftene i avhendingsloven og NS 3600:2018, hvor hovedfokus er en teknisk vurdering av boligens bygningsmessige tilstand og de enkelte konstruksjoners tekniske verdi og vedlikeholdsbehov.

Utført arbeid og gjennomførte tiltak fremstår som godt dokumentert gjennom fremlagt dokumentasjon, kvitteringer og/eller fagmessige beskrivelser. Dokumentasjonen bidrar til økt forutsigbarhet knyttet til utførte oppgraderinger, vedlikehold og tekniske installasjoner.

Komfyrvakt er montert på alle kjøkken i huset.

Enebolig - Byggeår: 2013

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett

Vegger: Malte plater

Himling: Malte plater

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.

Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Etasjeskillene mellom 1. og 2. etasje er utført med betongkonstruksjoner. Over fellesgarasje er det etablert dekker av prefabrikkerte betongelementer. Gulv i boder tilknyttet fellesgarasje er utført med støpt betonggulv på komprimerte masser.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.

Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Peisovn i stuen i 1. etasje.

Trappen(e) i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan trappen (e) fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og trapper i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med trapper i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.

Interessenter bes derfor om å selv vurdere trappene før budgivning. Innvendige konstruksjoner, overflater, kjøkken, bad og sanitærinstallasjoner fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Det er få eller ingen synlige avvik som krever umiddelbar utbedring.

Vurderingen er basert på visuell kontroll; skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommene fremstår generelt i god stand ut fra alder, utførelse og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Gulv og vegger er flislagt, og det er registrert enkelte mindre riss i enkelte fliser. Forholdet vurderes som overflatemessig og av begrenset betydning, uten tegn til at dette har medført skade på underliggende konstruksjoner eller påvirket våtrommenes funksjon.

Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning, lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt i tettesjikt eller konstruksjonsoppbygning ved visuell kontroll. Våtrommene har

Beskrivelse av eiendommen

mekanisk avtrekk som bidrar til tilfredsstillende ventilasjon og bortføring av fukt. Samlet sett vurderes våtrommene å være i normal til god teknisk stand, med aldersmessig og forventet slitasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er vurdert skjønnsmessig sett opp mot alder og generell bruksslitasje. Vurderingen omfattes ikke av spesifikke krav i forskrift til avhendingsloven, og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS 3600 er derfor ikke lagt til grunn for selve innredningen. Opplevelsen av standard, design og funksjonalitet vil kunne variere fra person til person, og kjøkken i brukt bolig kan ikke sammenlignes direkte med kjøkken i ny bolig. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egen vurdering av kjøkkeninnredningens utførelse, standard og funksjonalitet før budgivning.

Boligen har høy kjøkkeninnredning med folierte fronter, etablert i åpen løsning mot stue. Innredningen fremstår som funksjonell og tilpasset boligens planløsning. Benkeplaten er utført i en type kompositt corian variant plate med underlimt kjøkkenbeslag, noe som gir en helhetlig og praktisk løsning med redusert fare for fuktansamling rundt vaskesonen. Over kokepunktet er det montert glassplate samt avtrekksvifte for bortføring av matos og fukt.

Kjøkkenet er videre utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av bred induksjonstopp, stekeovn, steke-/dampovn, oppvaskmaskin, fryser samt kjølehjørne. Det ble ved befaring ikke registrert indikasjoner på fukt ved utsatte områder rundt hvitevarer ved bruk av fuktindikator. Det ble heller ikke registrert lekkasjer, utettheter, skader på overflater eller fuktskjolder på kjøkkengulv utover normal aldersmessig slitasje. Samlet sett fremstår kjøkkenet som funksjonelt og godt vedlikeholdt ut fra alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget fremstår generelt i god stand ut fra alder og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Det er opplyst at flere termostater er skiftet ut, noe som vurderes som et positivt vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. Utskifting av termostater kan bidra til økt driftssikkerhet, bedre temperaturregulering og mer energieffektiv styring av oppvarmingen i boligen. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer vesentlige avvik eller unormal slitasje på de deler av anlegget som var tilgjengelige for visuell kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

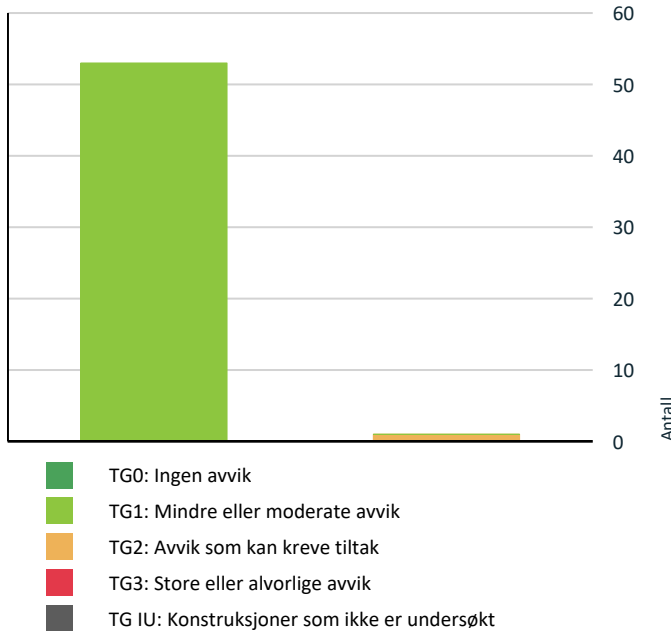
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > Etasje u > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

2013

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.

Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål

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

Årstall: 2013 Kilde: Kontaktperson

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivelleringsutstyr.

Årstall: 2013 Kilde: Kontaktperson

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med papp/vindsperre, lekter, sløyfer og glassert takstein.

Vinduer

Beskrivelse

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Vinduene er kontrollert ut i fra stikkkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet. Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.

Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører 7 b

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brann- og lydklassifisert inngangsdør. Døren er utformet for å bidra til økt brannsikkerhet ved å motstå brannspredning i en gitt tidsperiode, samtidig som den reduserer lydgenngang mellom boligen og fellesarealer eller utvendig miljø. Dette er en vanlig løsning i moderne boligbygg og bidrar til både sikkerhet og økt bokomfort.

Dører 7 a

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brann- og lydklassifisert inngangsdør. Døren er utformet for å bidra til økt brannsikkerhet ved å motstå brannspredning i en gitt tidsperiode, samtidig som den reduserer lydgenngang mellom boligen og fellesarealer eller utvendig miljø. Dette er en vanlig løsning i moderne boligbygg og bidrar til både sikkerhet og økt bokomfort.

Dører 7 a hybel

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brann- og lydklassifisert inngangsdør. Døren er utformet for å bidra til økt brannsikkerhet ved å motstå brannspredning i en gitt tidsperiode, samtidig som den reduserer lydgenngang mellom boligen og fellesarealer eller utvendig miljø. Dette er en vanlig løsning i moderne boligbygg og bidrar til både sikkerhet og økt bokomfort.

Balkonger 1 etg

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til overbygget balkong på ca. 7 m². Balkongen gir et skjermet uteoppholdsareal med plass til utemøbler og normal møblering. Overbygget løsning bidrar til økt brukervennlighet og beskyttelse mot vær og nedbør. Balkongen fremstår som et naturlig supplement til stuearealet og gir gode muligheter for opphold i sommerhalvåret.

Balkonger 2 etg

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra stuen er det utgang til terrasser oppført over flere nivåer med et samlet areal på ca. 55 m². Terrassene gir gode uteoppholdsarealer med flere soner for møblering, opphold og sosiale aktiviteter. Den nivådelte utformingen bidrar til variasjon og gode bruksmuligheter, samtidig som utearealene oppleves som en naturlig forlengelse av boligens innvendige oppholdsrom. Terrassene gir gode muligheter for opphold og bruk gjennom store deler av året.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Malte plater
Himling: Malte plater

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Årstall: 2013 Kilde: Kontaktperson

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillene mellom 1. og 2. etasje er utført med Betongkonstruksjoner. Over fellesgarasje er det etablert dekker av prefabrikkerte betonelementer. Gulv i boder tilknyttet fellesgarasje er flislagt.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik. Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen i 1. etasje.
Gnistplate under og foran ovnen.
Elementpipe

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen(e) i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan trappen(e) fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og trapper i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med trapper i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å selv vurdere trappene før budgivning.

VÅTROM

ETASJE2 > BAD

Generell

Beskrivelse

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra Byggeår

Badet har flislagte overflater på vegger og gulv, samt himling med malte plater. Rommet er innredet med servant med tilhørende underskap, speil og innbygget veggskap for oppbevaring. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett samt badekar med dusjøsning.

ETASJE2 > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE2 > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er innenfor kravene.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert. Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert. Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Tilstandsrapport

ETASJE2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, underskap, speil, innbygd veggskap, veggmontert wc og japansk badekar m/ dusjmuligheter.
Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.

ETASJE2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som bidrar til å fjerne fukt og sikre tilfredsstillende ventilasjon.

ETASJE2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår.
Det foreligger ferdigattest på bygget.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er innenfor kravene.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom med underlimt skyllekum, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Gulvsluk. Rommet har avtrekksvifte og luftespalte ved dør.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som bidrar til å fjerne fukt og sikre tilfredsstillende ventilasjon

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra Byggeår

Bad med servant, underskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg ved nedsenket dusjsone. Rommet har avtrekksvifte og tilluftspalte ved dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, underskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg ved nedsenket dusjsone. Rommet har avtrekksvifte og tilluftspalte ved dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som bidrar til å fjerne fukt og sikre tilfredsstillende ventilasjon

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

ETASJE U > BAD

Generell

Beskrivelse

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2013

Badet har:

Bad med servant, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.

ETASJE U > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE U > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Mindre avvik i planhet innenfor toleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er trillfrestillende i henhold til NS3600:2018.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Mindre avvik i planhet innenfor toleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE U > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrollokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE U > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør

ETASJE U > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som bidrar til å fjerne fukt og sikre tilfredsstillende ventilasjon

ETASJE U > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

ETASJE 7 B > BAD

Generell

Beskrivelse

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2013

Badet har:

Bad med servant, underskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør..

ETASJE 7 B > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE 7 B > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er tilfredsstillende i henhold til NS 3600:2018

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Mindre avvik i planhet innenfor toleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

ETASJE 7 B > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE 7 B > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, underskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksvifte og tilluftspalte ved dør.

ETASJE 7 B > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som bidrar til å fjerne fukt og sikre tilfredsstillende ventilasjon

ETASJE 7 B > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt av tidligere taksmann, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning i stuen. Underlimt kjøkkenbeslag utført i en type corian variant kompositt benkeplate. Avtrekksvifte og glassplater over benken. Integriert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, steke-/dampovn og oppvaskmaskin, fryser samt kjølehjørne

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er funksjonstestet med normalt avtrekk på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal alder og bruksslitasje.

ETASJE U > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Kjøkkeninnredning med Glatte fronter som er montert i åpen løsning i stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte med kullfilter og fliser over benken. Integriert induksjonstopp (smal modell) og stekeovn.

ETASJE U > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator og har ikke mekanisk eller forsert avtrekk ført ut fra kokesonen. Forholdet vurderes som avvik i henhold til NS 3600:2018, da løsningen gir begrenset evne til å transportere bort fukt, os, fettpartikler og matlukt fra rommet sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til opphopning av fukt, matos, fettpartikler og lukt i boligen. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner, samt påvirke inneklime og bokomfort negativt. Kullfilterventilator har begrenset evne til å transportere bort fuktig luft sammenlignet med avtrekk ført ut av bygningen.

Det anbefales å etablere mekanisk eller forsert avtrekk ført til det fri dersom dette er praktisk mulig. Videre bør ventilasjonsløsningen vurderes samlet for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning og bortføring av fukt og matos fra kjøkkenet.

ETASJE 7 B > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med vitrinedører som er montert i åpen løsning i stuen. Underlimt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integrrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

Det er registrert mindre kosmetiske skader i form av hakk på enkelte skapfronter.

ETASJE 7 B > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er funksjonstestet med normalt avtrekk på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal alder og bruksslitasje.

SPECIALROM

ETASJE 1 > TOALETROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt med toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av typen rør-i-rør. Systemet fremstår uten synlige lekkasjer eller skader, og vurderes å ha normal funksjon og forventet levetid.

! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast og fremstår uten synlige lekkasjer eller skader. Systemet vurderes å ha normal funksjon og forventet levetid.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjonsløsning med naturlig avtrekk over tak og/eller til yttervegg, supplert med mekaniske avtrekksvifter på kjøkken, bad og vaskerom. Løsningen bidrar til utskifting av inneluft samt bortføring av fukt og matos fra våtrom og kjøkkensone. Ventilasjonen er typisk for boliger fra byggeperioden og anses som en vanlig løsning.

! TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen oppvarmes hovedsakelig ved bruk av peis samt gulvvarme i utvalgte rom. Peisen bidrar både som oppvarmingskilde og til økt bokomfort, mens gulvvarme gir jevn og behagelig varmefordeling. Løsningen vurderes som funksjonell og i tråd med normal standard for boliger av tilsvarende alder og utførelse.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med to varmtvannsbereidere på henholdsvis 300 liter og 200 liter for produksjon av varmt forbruksvann. Bereiderne er montert i bod tilknyttet fellesgarasje. Løsningen gir god kapasitet for varmtvannsforsyning til boligen og plasseringen i separat bod anses som praktisk med tanke på drift og tilgjengelighet ved service og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. fordelingskurser.

Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

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?

Ja

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Generelt om anlegget

6. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget. Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell, noe som generelt gir et stabilt og bærekraftig fundament for konstruksjonen. Fjellgrunn anses normalt som gunstig med tanke på setningsforhold og bæreevne sammenlignet med masser av leire eller løsmasser. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier unormale bevegelser eller setningsskader relatert til byggegrunnen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen har som funksjon å lede bort overflatevann og fuktighet fra grunnmur og konstruksjoner under terreng, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og belastninger på bygningsmassen. Vurdering av dreneringens tilstand er i hovedsak basert på alder, synlige forhold og eventuelle registrerte tegn til fuktproblematikk, da dreneringen normalt er skjult og ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Dreneringen vurderes som tilfredsstillende ut fra boligens alder, observerte forhold og tilgjengelige opplysninger. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i dreneringssystemet på befaringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er registrert sprekkeformasjoner samt avflassing i pusslaget på grunnmuren. Forholdet vurderes å være knyttet til overflatepussen og anses som et normalt vedlikeholdsforhold over tid, som kan oppstå som følge av aldring, værpåvirkning og naturlige bevegelser i materialene. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at selve betongkonstruksjonen er svekket eller har redusert bæreevne på befaringstidspunktet. Skadene vurderes derfor å være av kosmetisk karakter og ikke relatert til konstruktiv svikt i grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er antatt av plast. Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

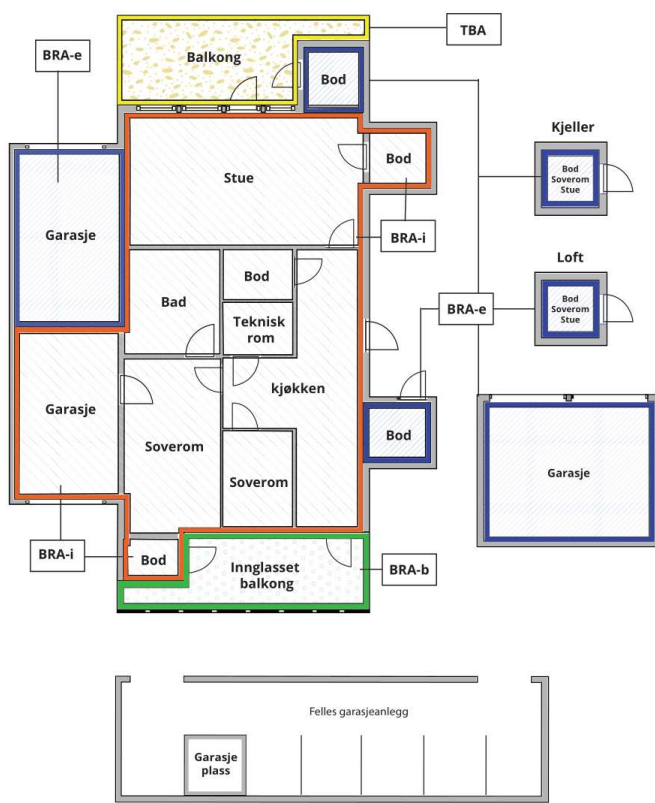
Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje2	69			69	7
Etasje 1	98			98	55
Etasje u	42			42	
Etasje 7 b	44	5		49	
SUM	253	5			62
SUM BRA	258				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje2	Stue m/trapp, bod, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4/ opplegg for kontor		
Etasje 1	Toalettrom, vaskerom, soverom, bad, bod, stue/kjøkken		
Etasje u	Vindfang, trapperom, bod, studioleilighet, bad, stue, alkove, kjøkken		
Etasje 7 b	Vindfang, bod, bad, stue/kjøkken, gang, soverom		

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Bod, bod 2, bod 3, teknisk rom	

Kommentar

Det er videre installert nytt ventilasjonsaggregat i garasjeanlegget med formål å sikre bedre luftutskifting og redusere oppbygging av fuktighet og kondens i garasjemiljøet. Tiltaket vurderes som positivt for inneklimateet i garasjen og for å begrense fuktbelastning på bygningsmessige konstruksjoner og installasjoner. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid samt dokumentert effekt av ventilasjonsløsningen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Simonsen Christer Coldier	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	150	53		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Baglerfaret 7 A

Hjemmelshaver

Holm Heidi Beyer, Dahl Jo Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde i Ekebergåsen i Oslo. Området består hovedsakelig av småhus-, rekkehus- og lavblokkbebyggelse, og fremstår som et attraktivt og familievennlig boområde.

Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon med buss og T-bane, som gir god forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Videre er det nærhet til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Området har også gode rekreasjonsmuligheter med grøntområder, turveier og idrettstilbud i nærområdet.

Adkomst til overordnet veinett er god, med kort vei til både Ring 3 og E6. Beliggenheten vurderes som attraktiv med en hensiktsmessig kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, men ligger i privat blindvei.

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.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	14.05.2026	
3	14.05.2026	
4	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

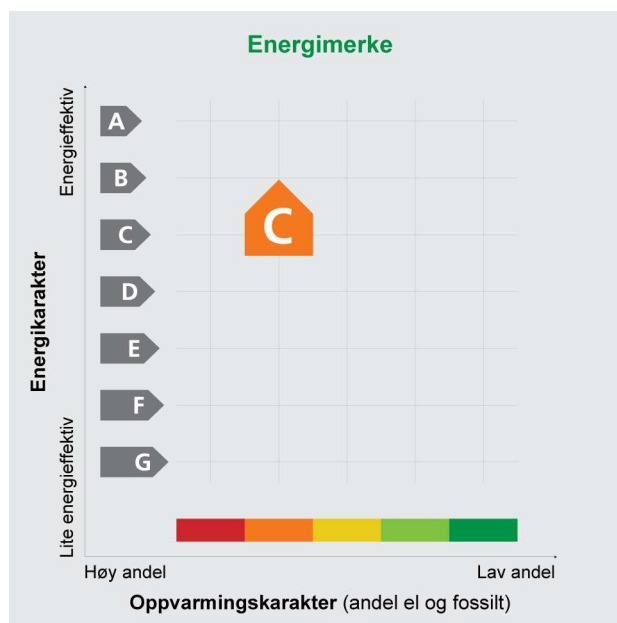
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

ENERGIATTEST

Adresse	Baglerfaret 7 B
Postnr	0677
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	150
Bnr.	53
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300088330
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2017-738074
Dato	01.02.2017

Eier	Pål Øystein Carlsen
Innmeldt av	Pål Øystein Carlsen



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	278
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Baglerfaret 7 B

Postnr/Sted: 0677 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: U0101

Dato: 01.02.2017 13:58:25

Energimerkenummer: A2017-738074

Ansvarlig for energiattesten: Pål Øystein Carlsen

Energimerking er utført av: Pål Øystein Carlsen

Gnr: 150

Bnr: 53

Seksjonsnr: 4

Festenr:

Bygnnr: 300088330

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Nabolagsprofil

Baglerfaret 7A - Nabolaget Ryen/Ryenberget - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eirik Raudes vei Linje 70, 70N	6 min	0.5 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min	1.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	22 min	1.9 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min	3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	4.2 km

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	10 min	0.8 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	16 min	1.2 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	18 min	1.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	19 min	1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	20 min	1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	22 min	1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min	2.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

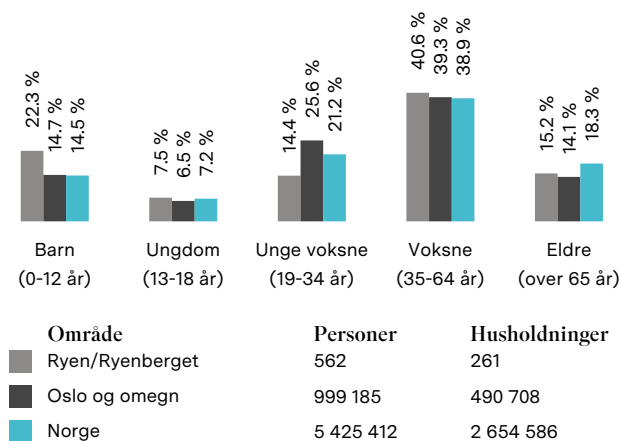
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling





Barnehager

Brumlebassen barnehage (0-5 år) 50 barn	6 min	0.4 km
Rygin barnehage (0-5 år) 62 barn	7 min	0.5 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år) 300 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	6 min	0.5 km
Rema 1000 Ryen PostNord	11 min	0.8 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

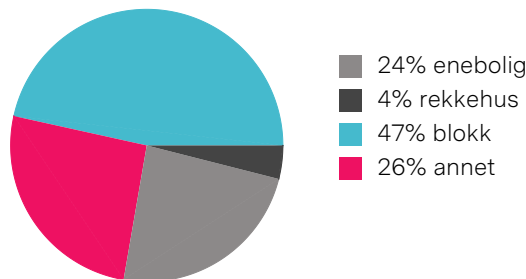
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100





Sport

-  Svartdalen balløkke 13 min 
Ballspill 1 km
-  Ekeberg skole 18 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.3 km
-  FitnessRoom Kværnerbyen 13 min 
-  SATS Ryen 17 min 

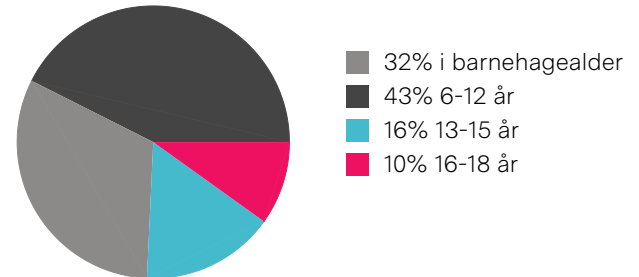
Boligmasse



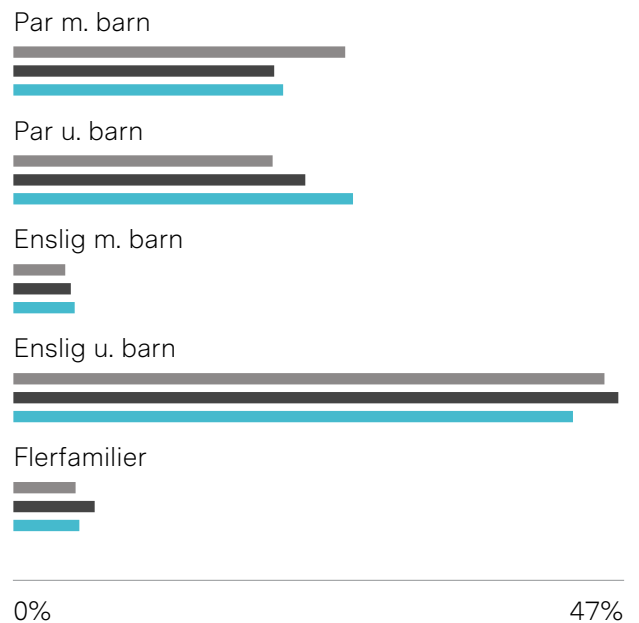
Varer/Tjenester

-  Manglerud Senter 18 min 
-  Ditt apotek Kværnerbyen 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



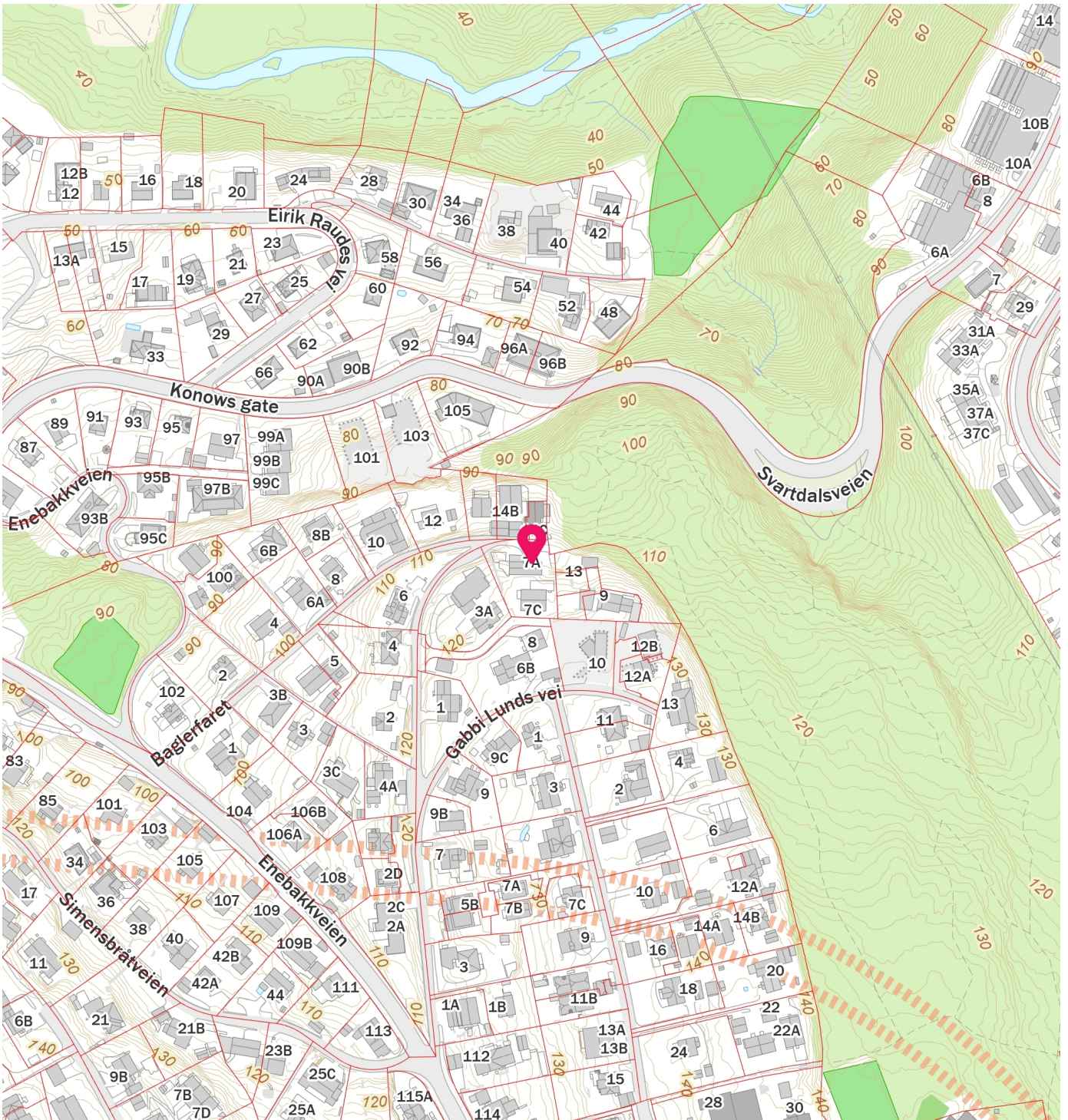
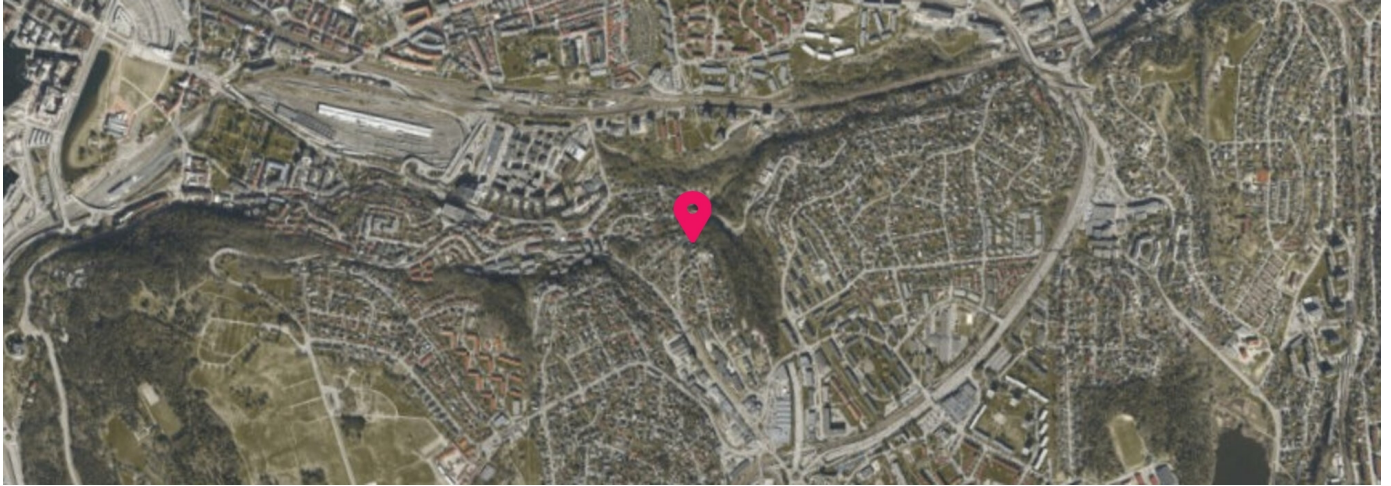
Familiesammensetning



- Ryen/Ryenberget
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0042
Adresse	Baglerfaret 7 A		
Postnr.	0677	Sted	OSLO
Selgers navn	Jo Kjetil Dahl		
Selgers navn	Heidi Beyer Holm		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Eika/Fremtind

Polise/avtalensr.:

6155827

Våtrom

Initialer selger:

J K
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Nei Ja

Beskrivelse:

Rørspyling utført etter tett taknedløp i 2023.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

J K
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei Ja

Beskrivelse:

Saltutslag på vegg mot øst.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

Nei Ja

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Initialer selger:

JK
HB

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt på isolering rundt kanten av loftsluke.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Undertegnede.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

- Nei Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet termostat og følere i varmekabler 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Forklar:

Melsted Elektro AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

- Nei Ja

Av hvem?:

Infratek elsikkerhet - Hafslund Nett

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, oktober 2019

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:

JK
HB

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert avfuktervifte i garasjeanlegg 2019

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Melsted Elektro AS

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Av hvem?:

Infratek elsikkerhet- via Hafslund Nett

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Initialer selger:

JK
HB

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Beskrivelse:

Ja, 2-roms leilighet (i enhet Baglerfaret 7B), og hybelleilighet (inkl i enhet Baglerfaret 7A)

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse:

7B Utleienhet er en egen seksjonert bolig, godkjent.7A hybel er tegnet dom hybelleilighet i hovedboligseksjon.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

Beskrivelse:

Lekkasje innvendig i garasje i hjørnet mot vest, for ca 3 år tilbake i tid. Samt saltutslag garasjevegg på motsående side mot øst.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Utført rørspyling som åpnet tette rør, byttet fjær på garasjeport i 2021. Pusset bort salt og malt på nytt 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Undertegnede.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Initialer selger:

JK
HB

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nei Ja

Oppgi type rapport:

Takstrappport 2018-2019

Er forholdet utbedret?

Ja, april-juni 2019.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest 2014

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse:

Utebod og nedre terrassedel er ikke byggesøkt.

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

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Privat avtale (ikke tinglyst) vedr. utv. biloppstillingsplass. Avtale med Baglerfaret 9 om felles bruk av avkjørsel til P-plass, og bruk av utendørs P-plass som er for smal etter dagens stdrd. selv om dette tangerer eiendomsgrensen til Baglerfaret 9.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Initialer selger:

J K
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ja, fellesareal i sameiet.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Beskrivelse:

Historiske tilfeller hvor sukkermaur har kommet inn i boligen på vårparten.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer:

Dokumentasjon på utført renoveringsarbeid april-juni 2019 kan legges frem ved behov.

Initialer selger:

JK
HB

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.05.2026

Signert av Jo Kjetil Dahl

Signert av Heidi Beyer Holm

Initialer selger:

J K
H B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
BAGLERFARET 7A

Dato: 24.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531349
9155953

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.150 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20260424 for BAGLERFARET 7A.

GNR. 150 BNR. 53

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.01.1922.

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

1118 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



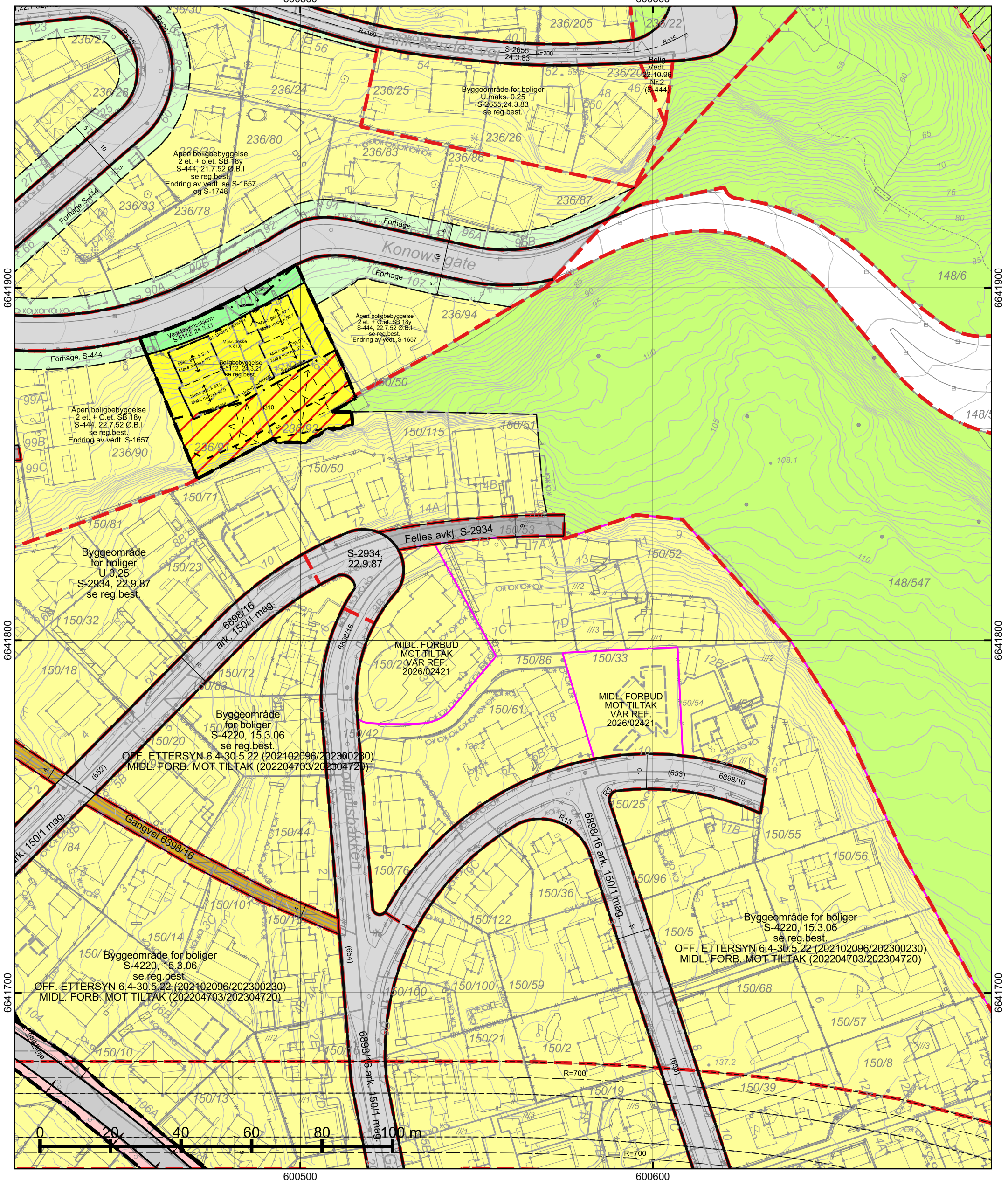
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 24.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 156732/ 86531349</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Baglerfaret 7</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 150/53</p>			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	78 - Forhage
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3060 - Vegetasjonsskjerm

 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense

 RpSikringSone


 RpSikringGrense

 RbFareOmråde


 RpFareSone

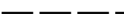
 RpFareGrense


 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing


 70 - Felles avkjørsel

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

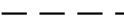
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

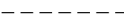
 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense

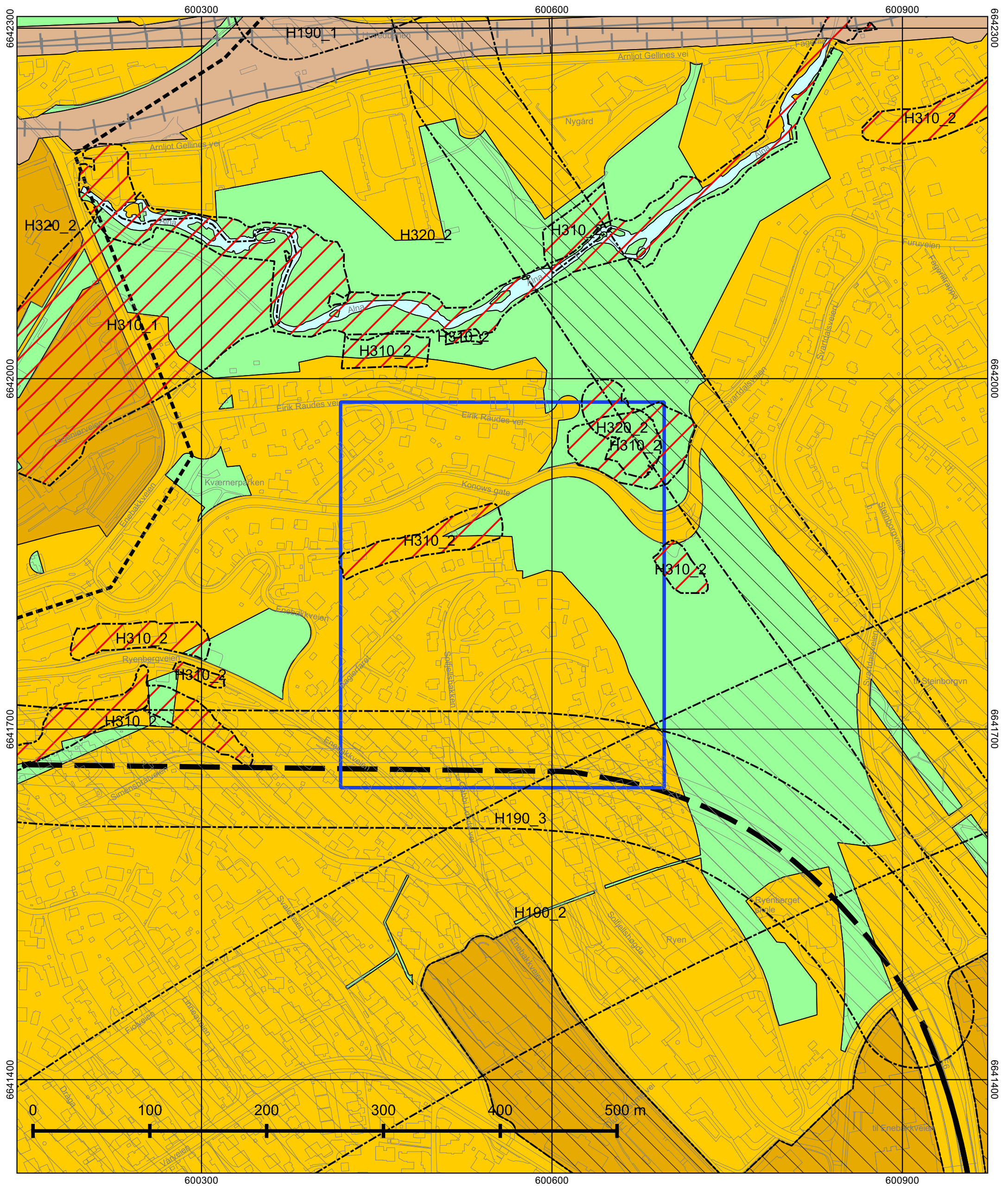
 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Frisiktlinje

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Avkjørsel

 Regulert møneretning



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156732/86531349

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200705424-65 Saksbeh: Eva Irene Lyseng Dato: 18.06.2014
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: BAGLERFARET 7 A-B Eiendom: 150/53/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Baglerfaret 7 v / Pål Adresse: Baglerfaret 7, 0677 OSLO
Søker: Arkitektkontoret Jan Skarpaas as Adresse: Postboks 5926 Majorstuen, 0308
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST - BAGLERFARET 7 A-B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

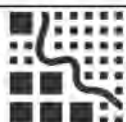
Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no/skal_du_bygge/3_motta_svar_pa_soknad/klage_pa_vedtaket/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.06.2014 av:

Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder



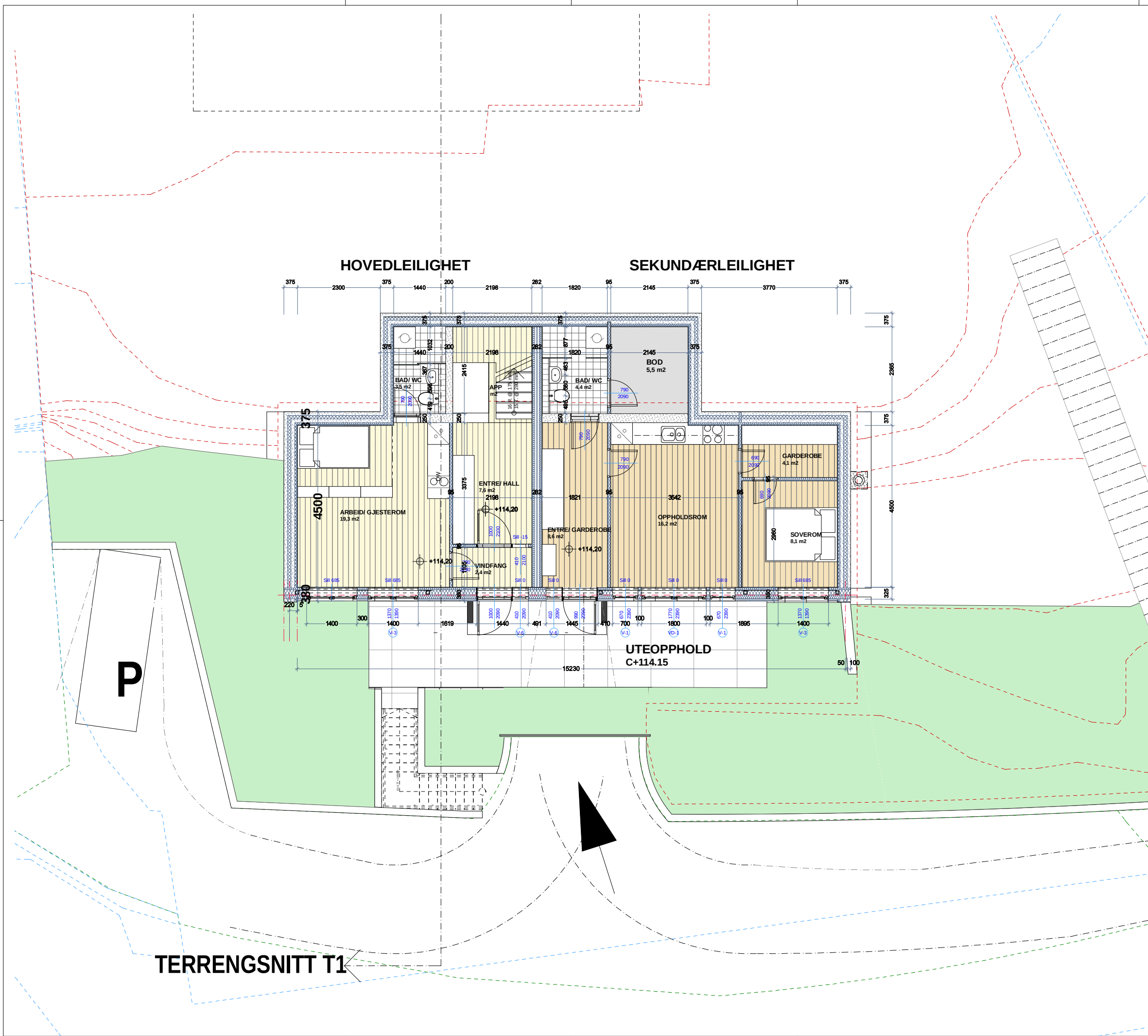
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kopi til:

Sameiet Baglerfaret 7 v / Pål Øystein Carlsen, Baglerfaret 7, 0677 OSLO, pal.carlsen@gmail.com



D	Endring vindu 2. etasje - ajourføring	14.4.13	sac	sac	
C	Planendringer i 1. og 2. etasje	6.4.13	sac	sac	
B	Oppdatert etter kontrollmåling	3.4.13	sac	sac	
A	Vindusbetegnelser påført	9.2.13	sac	sac	
Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Plan U.etg. A-101

"Som bygget" 20.01.2014

Tilakshaver
Sameiet Baglerfaret 7

Entreprenør

Prosjektnummer / Prosjektnavn
Gnr 150 Bnr 53 - Baglerfaret 7

Grunnlagstegning / Indeks:

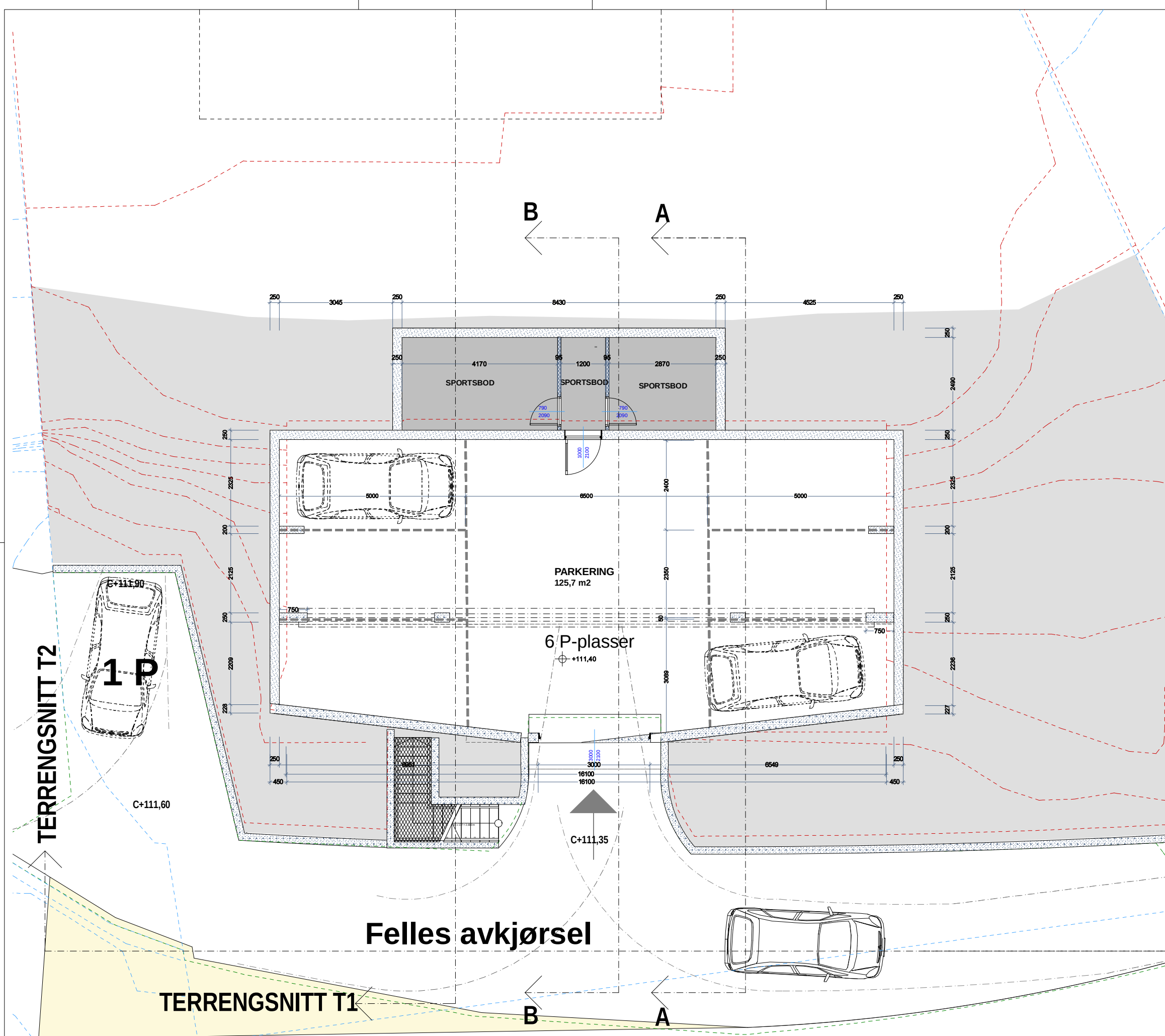
LINK signatur AS

Avdeling Oslo
Eivovsvein 51
1326 Lysaker

Telefon: 67 12 43 11
Telefax: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-signatur.no

Plan U.etg.

Målt:	1:100	Tegnet:	SAC	Godkj.:	BHS	Tegn.nr.:		Indeks:	<input type="checkbox"/>
Dato:	21.05.2007	Kontr.:		Ansv.:	SAC		A-101		<input type="checkbox"/>



D	Endring vindu 2. etasje - ajourføring	14.4.13	sac	sac	
C	Planendringer i 1. og 2. etasje	6.4.13	sac	sac	
B	Oppdatert etter kontrollmåling	3.4.13	sac	sac	
A	Ajourført	9.2.13	sac	sac	
Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Plan Parkering **A-100** Indeks

"Som bygget" 20.01.2014 Status

Tilakshaver
Sameiet Baglerfaret 7

Entreprenør

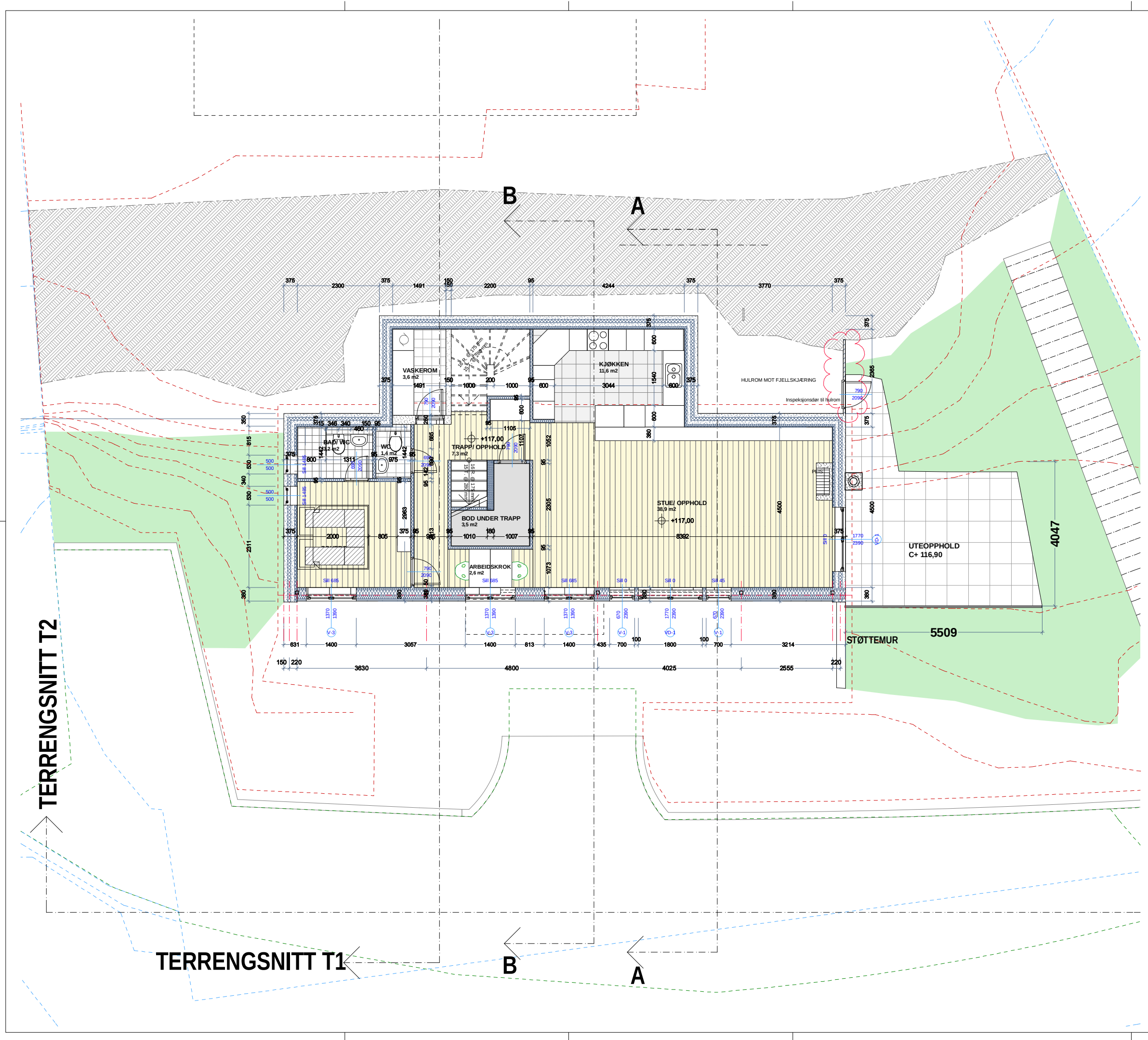
Prosjektnummer / Prosjektnavn
Gnr 150 Bnr 53 - Baglerfaret 7

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK signatur AS
 Avdeling Oslo
 Eiverveien 51
 1326 Lysaker
 Telefon: 67 12 43 11
 Telefaks: 67 12 43 17
 E-post: lysaker@link-signatur.no

Plan Parkering

Måt:	1:100	Tegnet:	SAC	Godkj.:	BHS	Tegn.nr.:	<input type="checkbox"/> Indeks
Dato:	21.05.2007	Kontr.:		Ansv.:	SAC	A-100	<input type="checkbox"/>



E	Inspeksjonsdør til hulrom mot fjellskjæring	20.01.14	sac	sac	
D	Endring vindu 2. etasje - ajourføring	14.4.13	sac	sac	
C	Planendringer i 1. og 2. etasje	6.4.13	sac	sac	
B	Oppdatert etter kontrollmåling	3.4.13	sac	sac	
A	Vindusbetegnelser påført	9.2.13	sac	sac	
Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Plan 1.etg.	A-102	<input type="checkbox"/>	Indeks
"Som bygget" 20.01.2014		<input type="checkbox"/>	Status
Tilakshaver			
Sameiet Baglerfaret 7			
Entreprenør			
Prosjektnummer / Prosjektnavn			
Gnr 150 Bnr 53 - Baglerfaret 7			

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK signatur AS

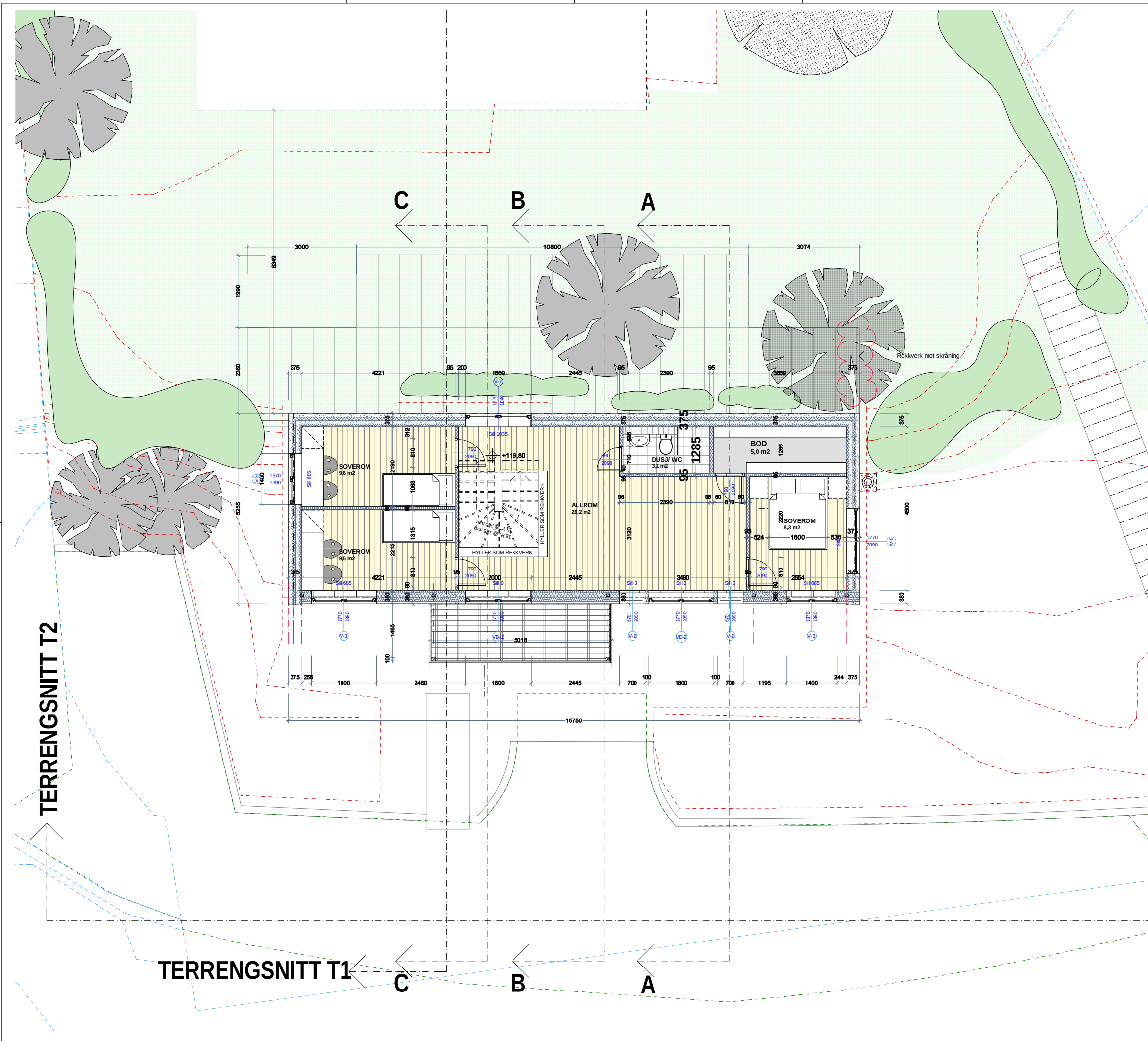
Ardeing Oslo
Eiverveien 51
1326 Lysaker

Telefon: 67 12 43 11
Telefax: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-signatur.no

Plan 1.etg.									
Målt:	1:100	Tegnet:	SAC	Godkj.:	BHS	Tegn.nr.:		<input type="checkbox"/>	Indeks
Dato:	21.05.2007	Kontr.:		Ansv.:	SAC	A-102			

TERRENGSNITT T2

TERRENGSNITT T1



E	Inspeksjonsdør til hulrom mot fjellskjæring	20.01.14	sac	sac	
D	Endring vindu 2. etasje - ajourføring	14.4.13	sac	sac	
C	Planendringer i 1. og 2. etasje	6.4.13	sac	sac	
B	Oppdatert etter kontrollmåling	3.4.13	sac	sac	
A	Vindusbetegnelser påført	9.2.13	sac	sac	
Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

Plan 2.etg. A-103 Indeks

"Som bygget" 20.01.2014 Status

Tilakshaver
Sameiet Baglerfaret 7

Entreprenør

Prosjektnummer / Prosjektnavn
Gnr 150 Bnr 53 - Baglerfaret 7

Grunnlagstegning / Indeks:

LINK signatur AS

Avdeling Oslo
Eiverveien 51
1326 Lysaker
Telefon: 67 12 43 11
Telefax: 67 12 43 17
E-post: lysaker@link-signatur.no

Plan 2.etg.

Måt:	1:100	Tegnet:	SAC	Godkj.:	BHS	Tegn.nr.:		<input type="checkbox"/> Indeks
Dato:	21.05.2007	Kontr.:		Ans.:	SAC		A-103	

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.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-150/53	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Baglerfaret 7A...7B 0677 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Baglerfaret 7 A-C Sameiet v/ Pål Øystein Carlsen, Baglerfaret 7A 0677 OSLO		
Eiernavn:	Baglerfaret 7 A-C Sameiet	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

<i>Avgift</i>	<i>Beløp</i>
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-150/53/0/4	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 34 388,73
Eiendomsadresse:	Baglerfaret 7A...7B 0677 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 286,00
Fakturamottaker:	Dahl Jo Kjetil Baglerfaret 7 A 0677 OSLO		
Eiernavn:	Dahl Jo Kjetil	Totalt	NOK 38 674,73

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	9 661,60	0,00	26040000085639034	12022325	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			9 661,60					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	4 286,00
Feie- og tilsynsgebyr	711,00
Renovasjonsgebyr	10 341,93
Vann- og avløpsgebyr	23 335,80
Totale avgifter	38 674,73

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Rekvirent iht. følgebrev-
rekvirent ikke oppgitt:985770573
org.nr./fødselsnr. *701101***ERKLÆRING**

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 150 bnr. 53 snr. 1^{og 4} i Oslo kommune (Eiendommen), erklærer med dette at følgende skal tinglyses på Eiendommen:

Hjemmelshavere og brukere av gnr. 150 bnr. 52 i Oslo kommune har evigvarende veirett over den del av Eiendommen som utgjør veiareal. Veiretten gjelder for adkomst til en tomannsbolig samt en enebolig på gnr. 150 bnr. 52 i Oslo kommune.

Oslo, 22.06.2019**For snr. 1**

Kristian Alm

Fnr: 191176

Marit Berge Jensen

Fnr: 080188 ~~**For snr. 3**~~~~Nina Bergh Børseth~~~~Fnr:~~~~Viktor V. Papavasileiou~~~~Fnr:~~**For snr. 4**

Jo Kjetil Dahl

Fnr: 270782

Heidi Holm

Fnr: 011184 Doknr: 1127407 Tinglyst: 25.09.2019
STATENS KARTVERK**Rett kopi bekrefte**Dato: 25/9-19
Henrik Wergeland Waale
advokat

ERKLÆRING

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 150 bnr. 53 snr. ~~1~~3 i Oslo kommune (Eiendommen), erklærer med dette at følgende skal tinglyses på Eiendommen:

Hjemmelshavere og brukere av gnr. 150 bnr. 52 i Oslo kommune har evigvarende veirett over den del av Eiendommen som utgjør veiareal. Veiretten gjelder for adkomst til en tomannsbolig samt en enebolig på gnr. 150 bnr. 52 i Oslo kommune.

Oslo, 20.09.2019

~~For snr. 1~~

~~_____~~
Kristian Alm

~~Fnr:~~

~~_____~~
Marit Berge Jensen

~~Fnr:~~

For snr. 3

~~_____~~
~~Nina Bergh Børseth~~

Nina Bergh Børseth

Fnr: ~~0276~~ [redacted]

~~_____~~
~~Viktor V. Papavasileiou~~

Viktor V. Papavasileiou

Fnr: ~~28080~~ [redacted]

~~For snr. 4~~

~~_____~~
Jo Kjetil Dahl

~~Fnr:~~

~~_____~~
Heidi Holm

~~Fnr:~~

Rett kopi bekreftes

Dato: 25/9-19

~~_____~~
Henrik Wergeland Waale
advokat



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601297785

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
211272	HOLEN JONAS	H0201	BAGLERFARET 7 C, 0677 OSLO
041276	GRANDE MARIA		BAGLERFARET 7 A, 0677 OSLO
201272	RANDEN KARI	H0201	BAGLERFARET 7 C, 0677 OSLO
021176	CARLSEN PÅL ØYSTEIN		BAGLERFARET 7 A, 0677 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	150	53

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



03.08.2012
Bente Hansen



Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om resekjonering
--	---

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	150	53		1 - 3

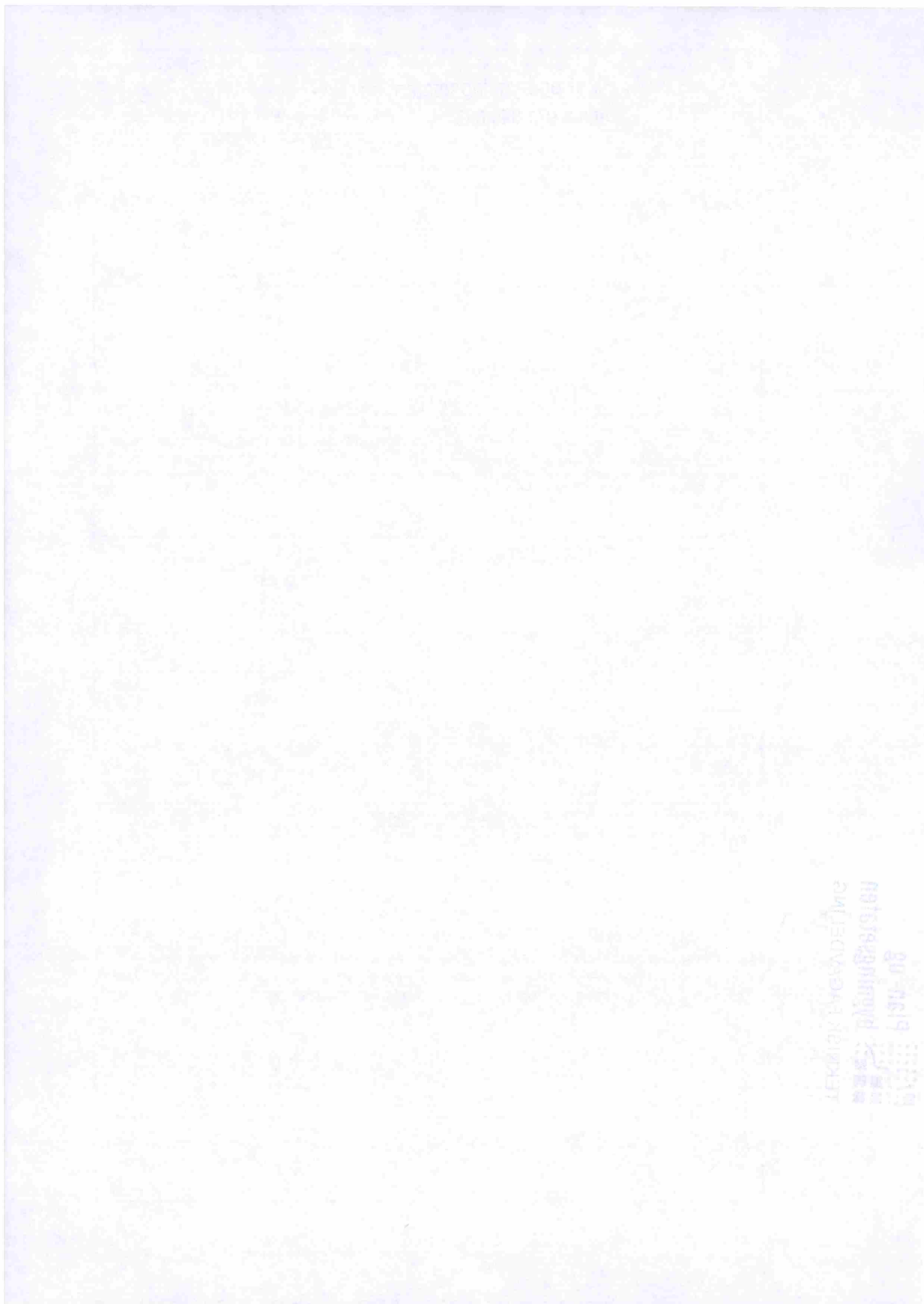
2. Hjemmelshaver(e)				
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Seksjonsnr. ²⁾	Ideell andel ³⁾	
041276 [REDACTED]	Maria Grande	1	1/2	
041276 [REDACTED]	Maria Grande	2	1/2	
021176 [REDACTED]	Pål Øystein Carlsen	1	1/2	
021176 [REDACTED]	Pål Øystein Carlsen	2	1/2	
211272 [REDACTED]	Jonas Holen	3	1/2	
201272 [REDACTED]	Kari Randen	3	1/2	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁸⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁸⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁸⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁸⁾
1	B	92	B	11				21				31			
2				12				22				32			
3	B	98	B	13				23				33			
4	B	95	B	14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK 285				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
SUM BRØK (TELLERE) 285				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN											

4. Supplerende tekst ⁷⁾
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved resekjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.</p> <p>Seksjon 2 innlemmes i seksjon 1, seksjon 2 utgår. Del av fellesareal, kjeller, trapp til kjeller, terrasse og del av entre, legges som tilleggsareal til seksjon 1. Del av fellesareal, trapp fra 1. etg. til 2. etg, repos i 2. etg, trapp til loft samt loftet legges som tilleggsareal til seksjon 3. Ny seksjon 4 opprettes på del av fellesareal grunn. Alle seksjoner har tilleggsareal i parkeringskjeller i form av bod og parkeringsplass. Seksjon 4 har også tilleggsareal i bygning i form av terrasser. Sum nevner øker.</p>

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

Plan- og bygningssetaten
 TEKNISK FAGAVDELING
 Rett kopi, 02.08.2012
 Kjetil Enstad

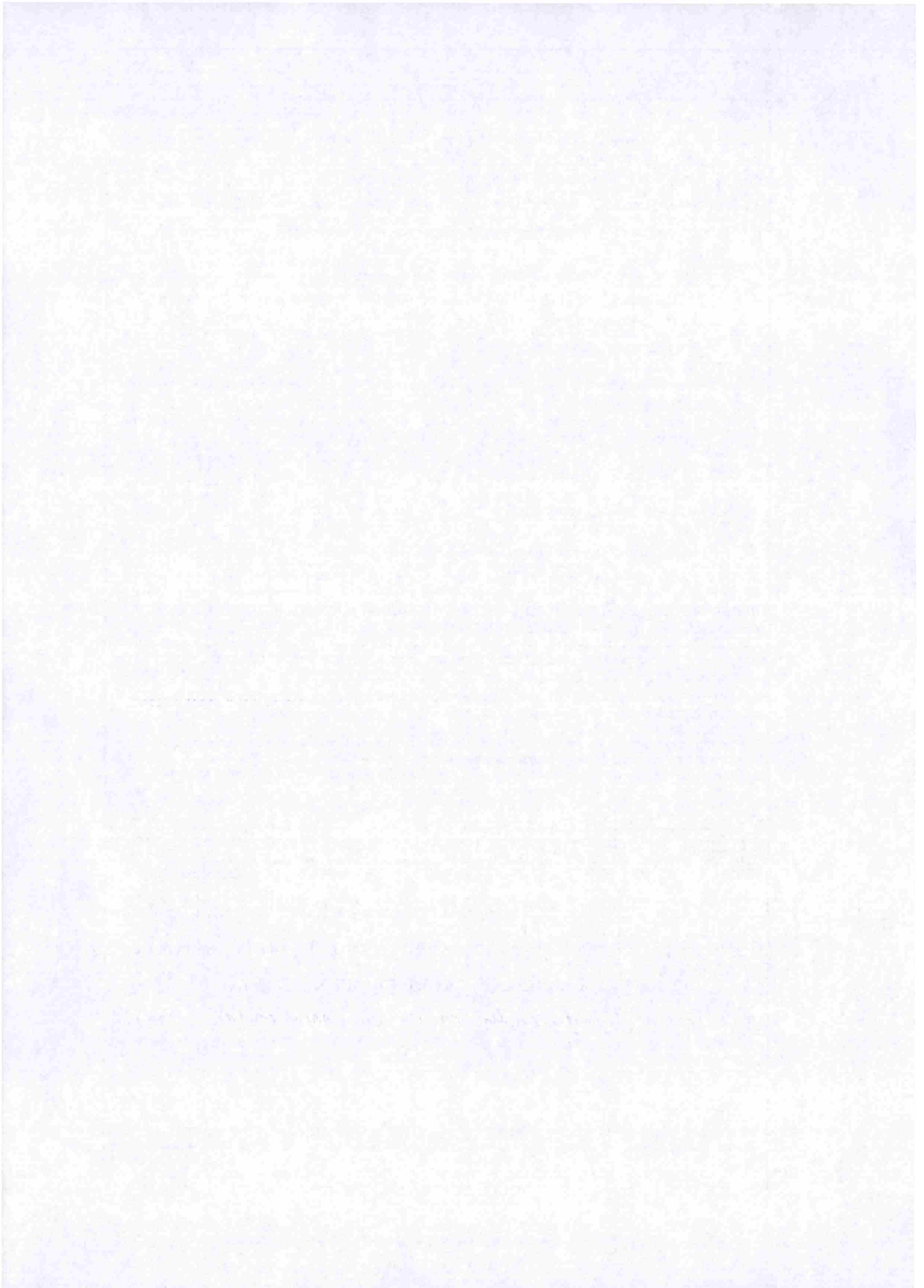


LEKJØYK BUNDEDEIJC
www. planu08191919
bun08191919


5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

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

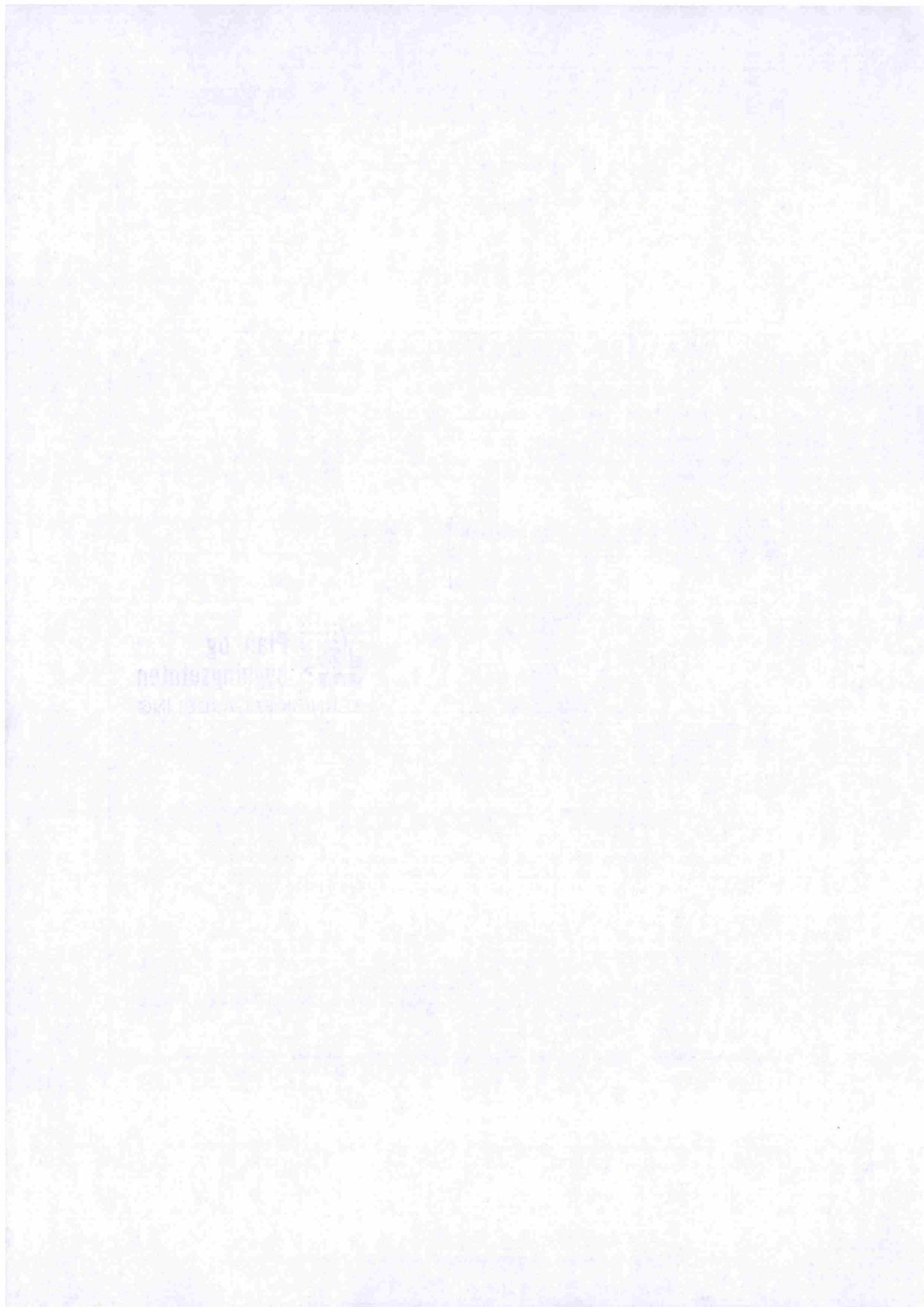
7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
oslo 28.06.2011	Maria Grande	MARIA GRANDE	PÅL ØYSTEIN CARLSEN
oslo 28.06.2011	Jonas Holm	JONAS HOLEN	KARI RANDEN
oslo 28.06.2011	Kari Randen	KARI RANDEN	JONAS HOLEN
oslo 28.06.2011	Pål Øystein Carlsen	PÅL ØYSTEIN CARLSEN	MARIA GRANDE

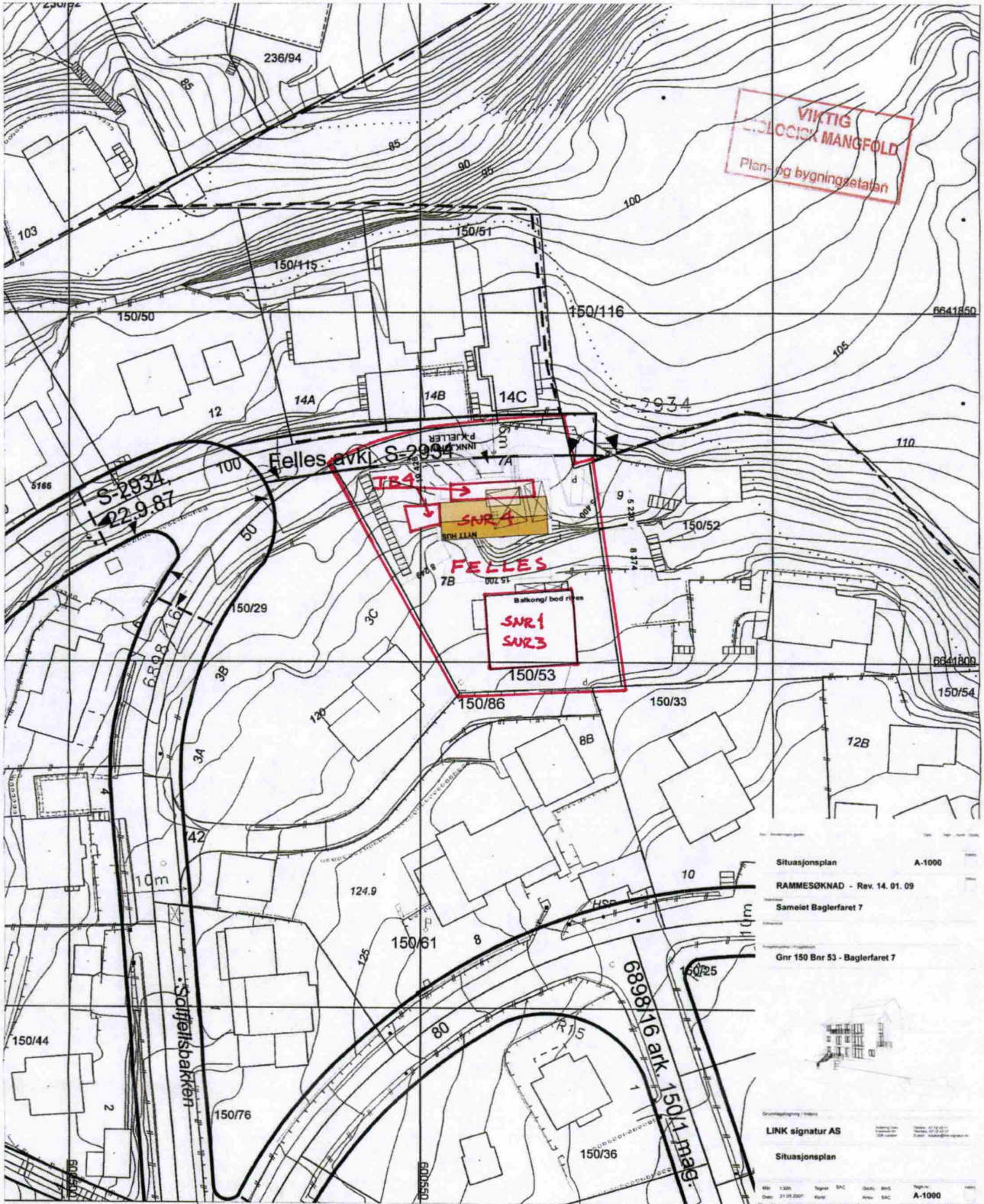


8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾		
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)		
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾				
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:				
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	
150	53		1,3,4	i Oslo kommune
Dato	Underskrift	Stempel		
02 AUG. 2012	Stig Holm			

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





Situasjonsplan A-1000
 RAMMESØKNAD - Rev. 14. 01. 09
 Sameiet Baglerfaret 7
 Gnr 150 Bnr 53 - Baglerfaret 7

LINK signatur AS
 Situasjonsplan

Plan- og bygningssetaten

Målestokk 1:500
 Dato 20.02.2007
 © Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer: 876302
 Referanse: STEIN A. CARLSEN, Baglerfaret 7
 Objekt nummer: 1
KULTURMINNER
 Berørt av S-4220 (småhusplanen), § 20h jfr § 18
 Bruker: MHO
 KDP-13

VEDLEGG 1 AV 9
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

Beskrivelse:

Nr.:

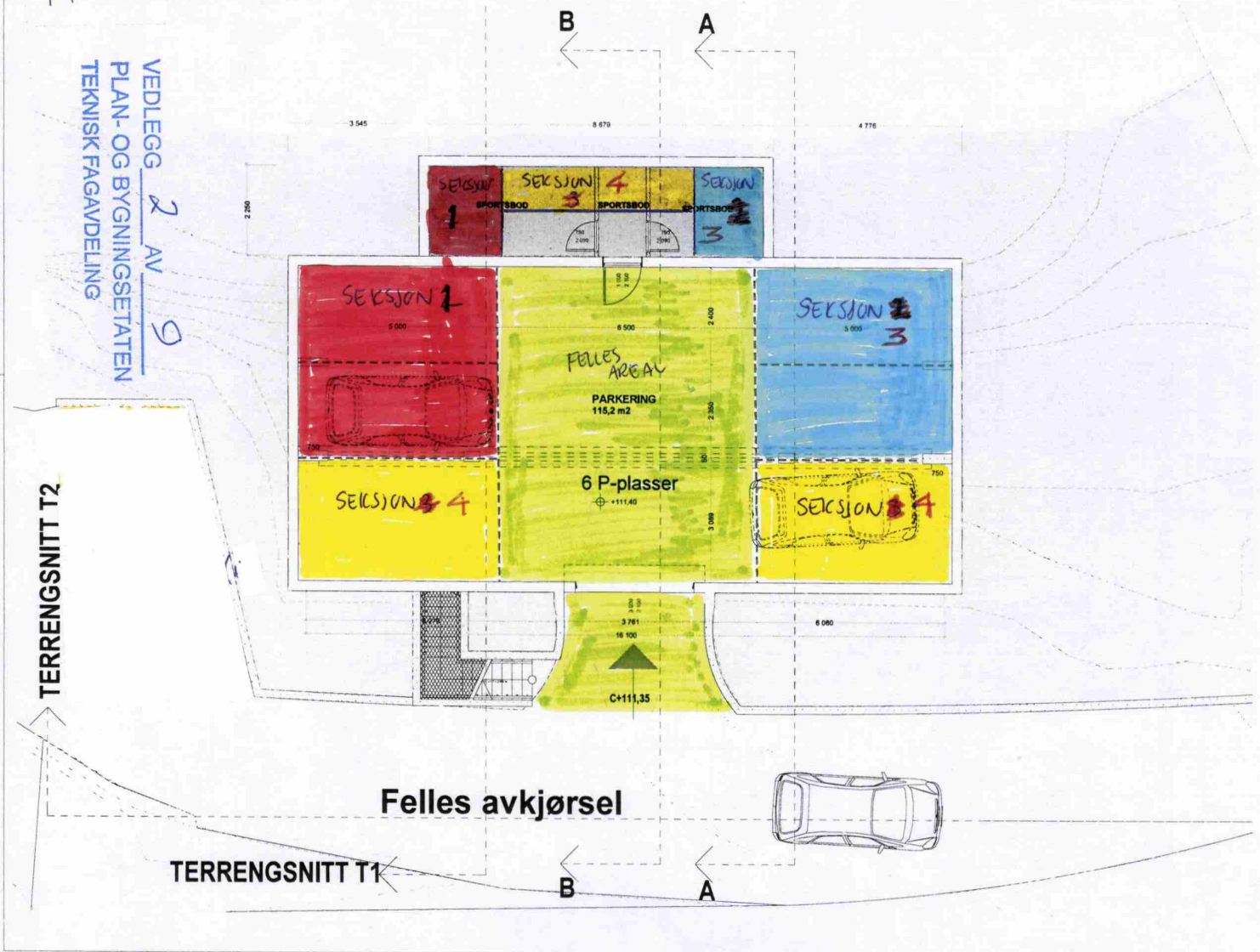
Dato:

Revidert dato:

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

VEDLEGG D-2

150/53
 BAGLERFARET 7
 0677 OSLO
 PARKERINGSKJELLER



REV. 06.08.08

Rev.	Revisjonen/gjeter	Dato	Tegn.	Kont.	Godk.

Plan Parkering A-100 Indeks

RIB-underlag - 20.11.10 Status

Titel/Prosjekt
 Sameiet Baglerfaret 7

Entreprenør

Prosjektnummer / Prosjektnavn
 Gnr 150 Bnr 53 - Baglerfaret 7

Grunnlagtegning / Indeks

LINK signatur AS
 Avdeling Oslo
 Ekeveien 81
 1381 Lunner

Telefon: 87 12 43 11
 Telefax: 87 12 43 17
 E-post: link@link-signatur.no

Plan Parkering Indeks

Mål	Tegnet	Godkj.	Tegnr.
1:100	SAC	BHS	
Dato	Kont.	Ansv.	Prosjekt
21.05.2007		SAC	A-100

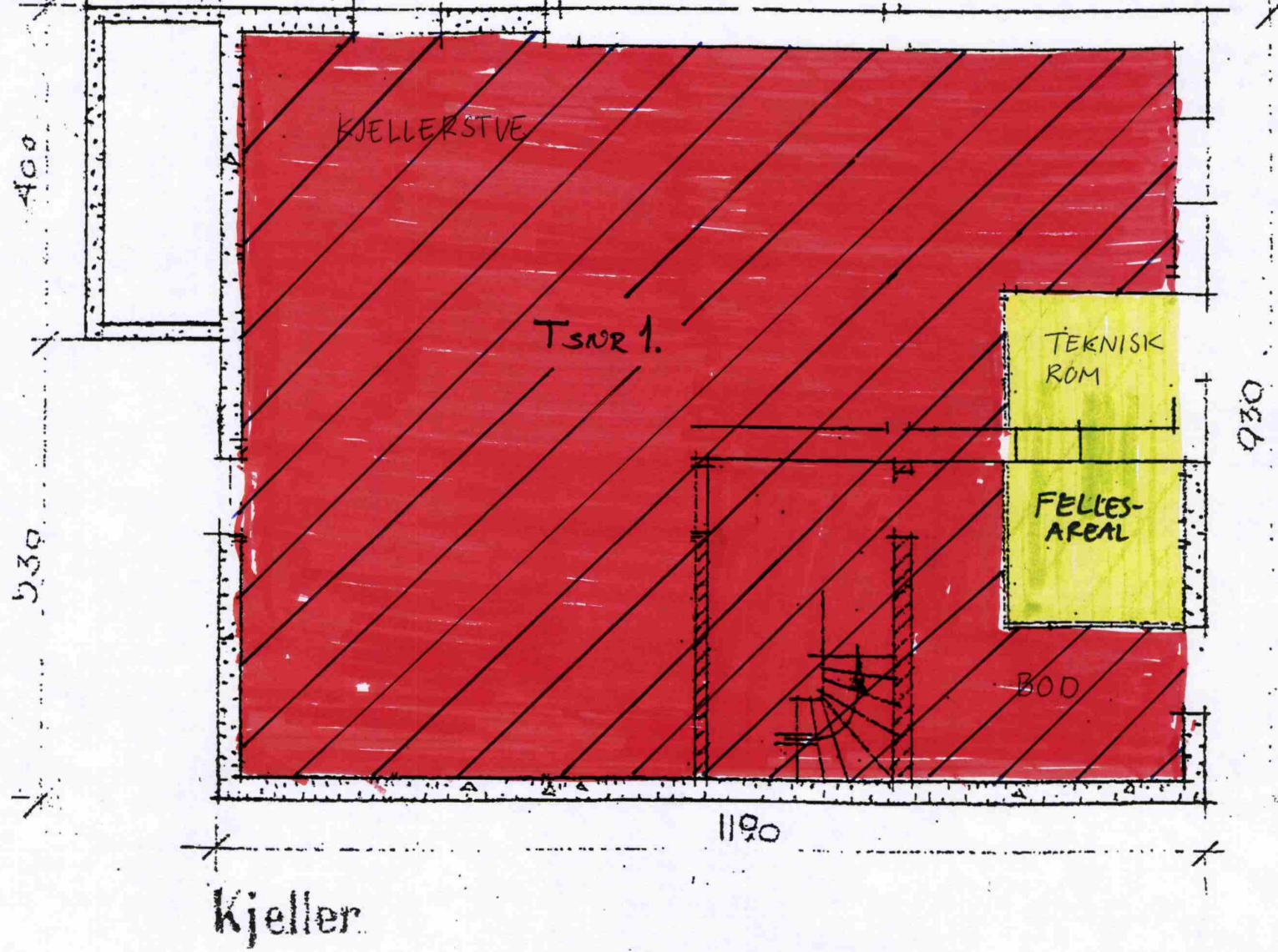
100/95

BAGLERFARET 7

0677 OSLO

UNDERETASJE

Tilleggsareal
SEKSTON 1



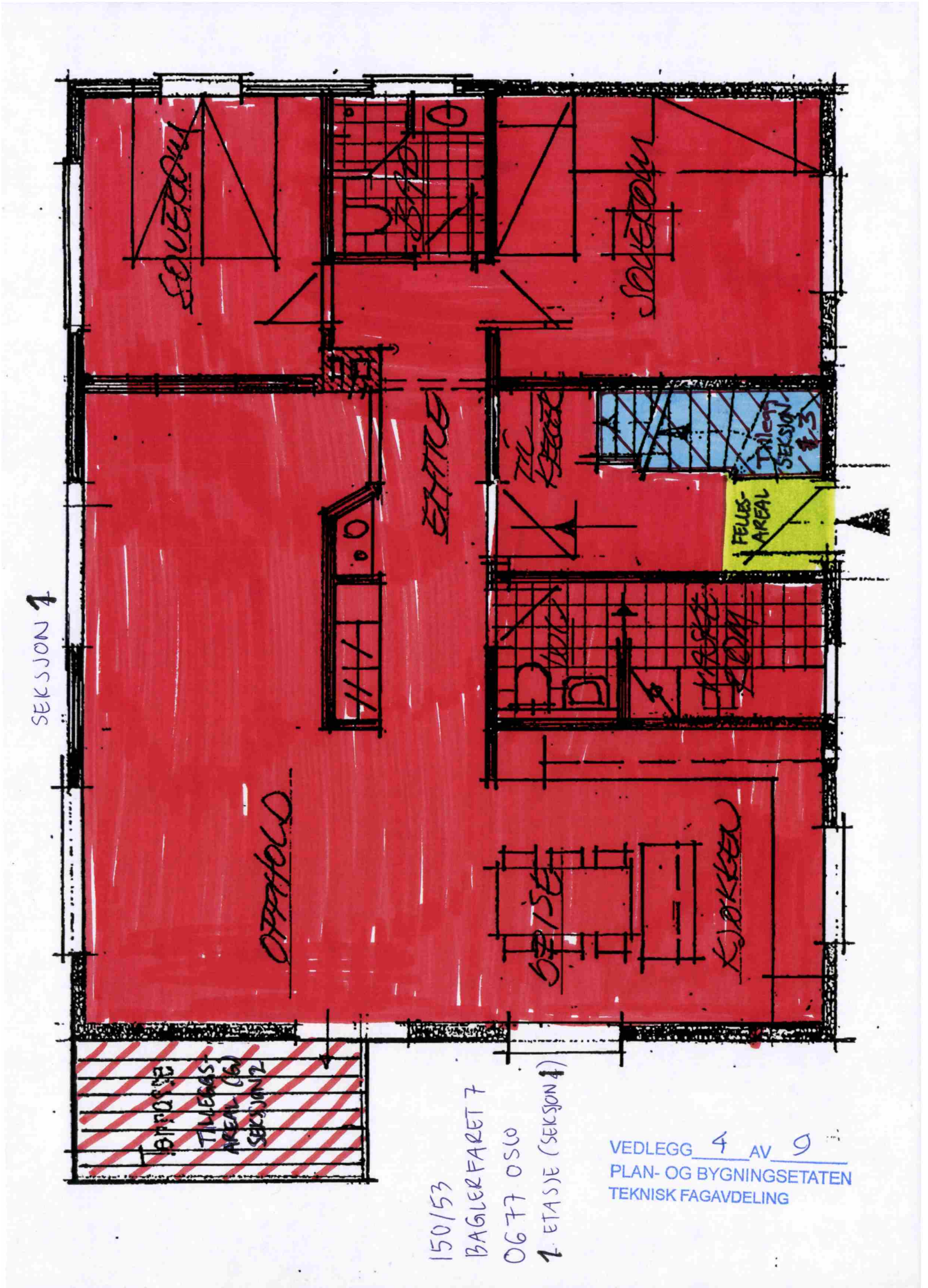
VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

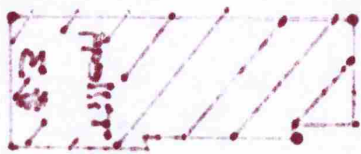
1. 2012/637872/200



1. 2012/637872/200

TEKNISK FAGAVDELING
PLAN- OG BYGNINGSSETJEN
AV
VEDLEGG

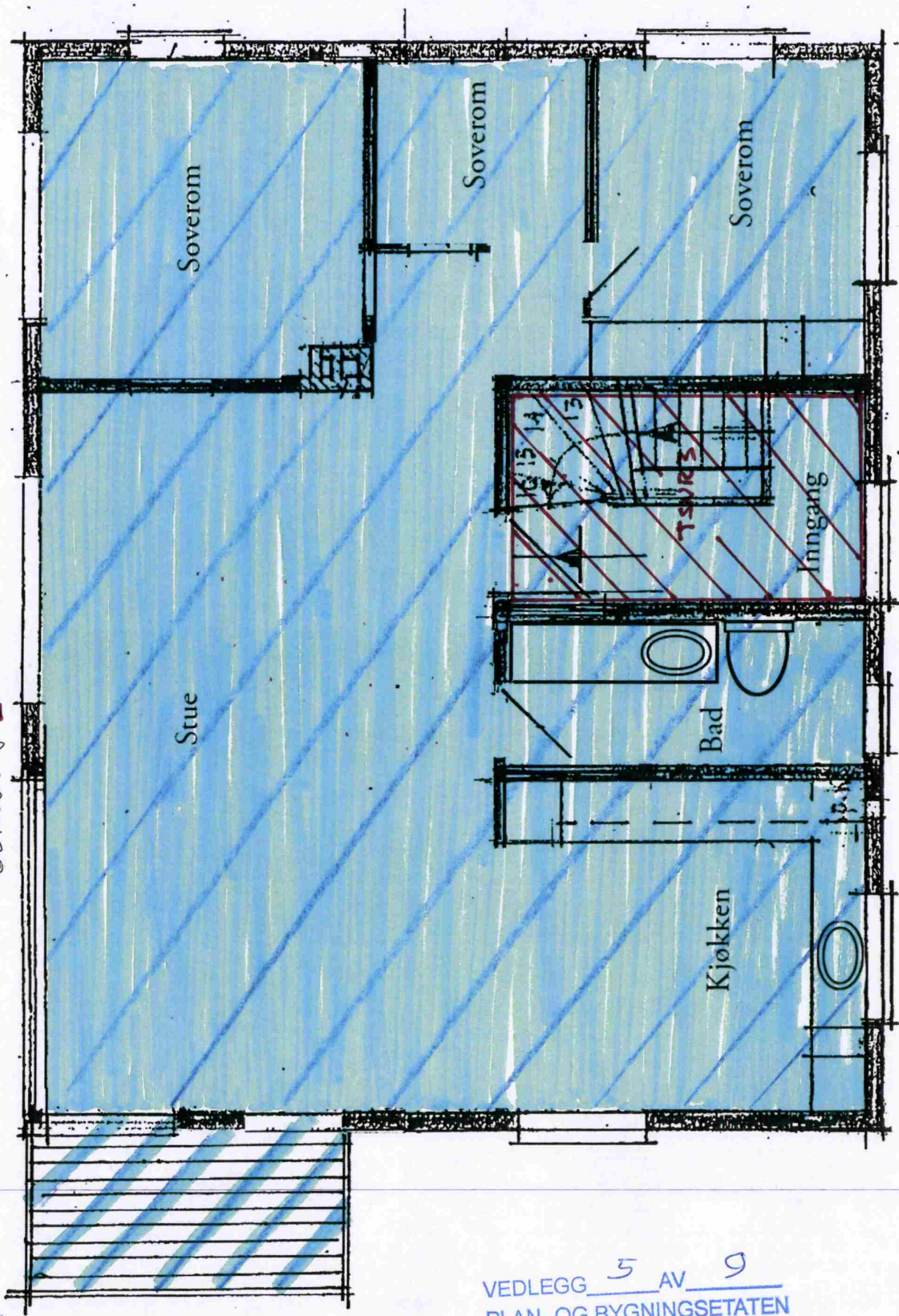




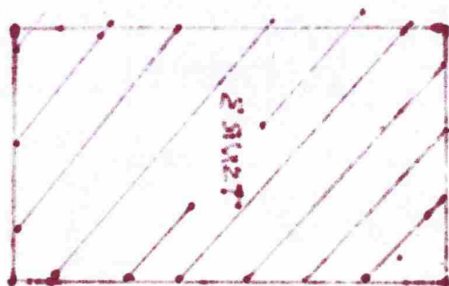
TEKNISK FÅRDELING
PLAN OG BYGNINGSSETEN
VEOLEGG

150153
BAGLERFARET 7
0677 OSLO
2. ETASJE

SEKSJON 3

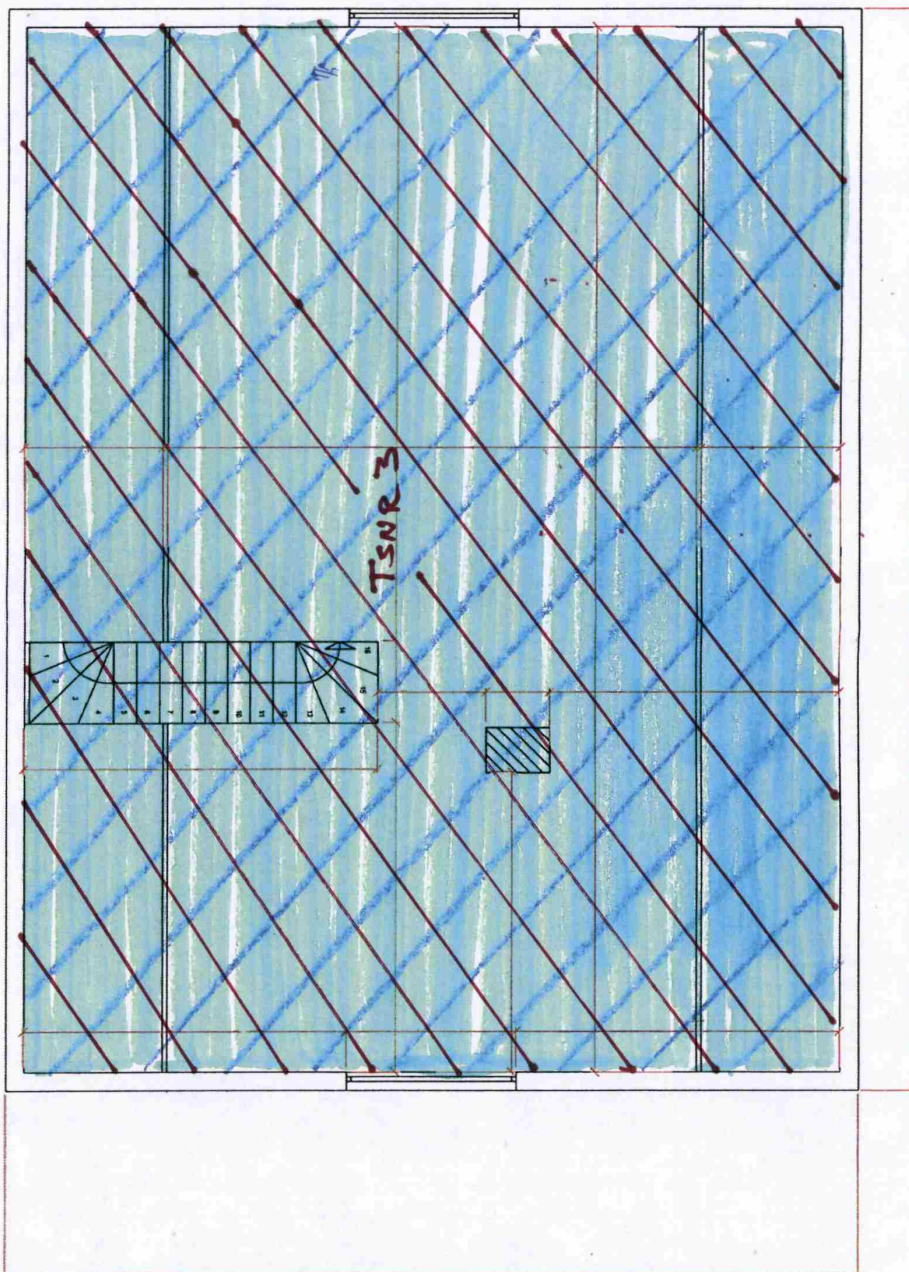


VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



M

TEKNIKTILGÅVDELING
PLAN- OG BYGNINGSBETJENING
VEDLEGG AV



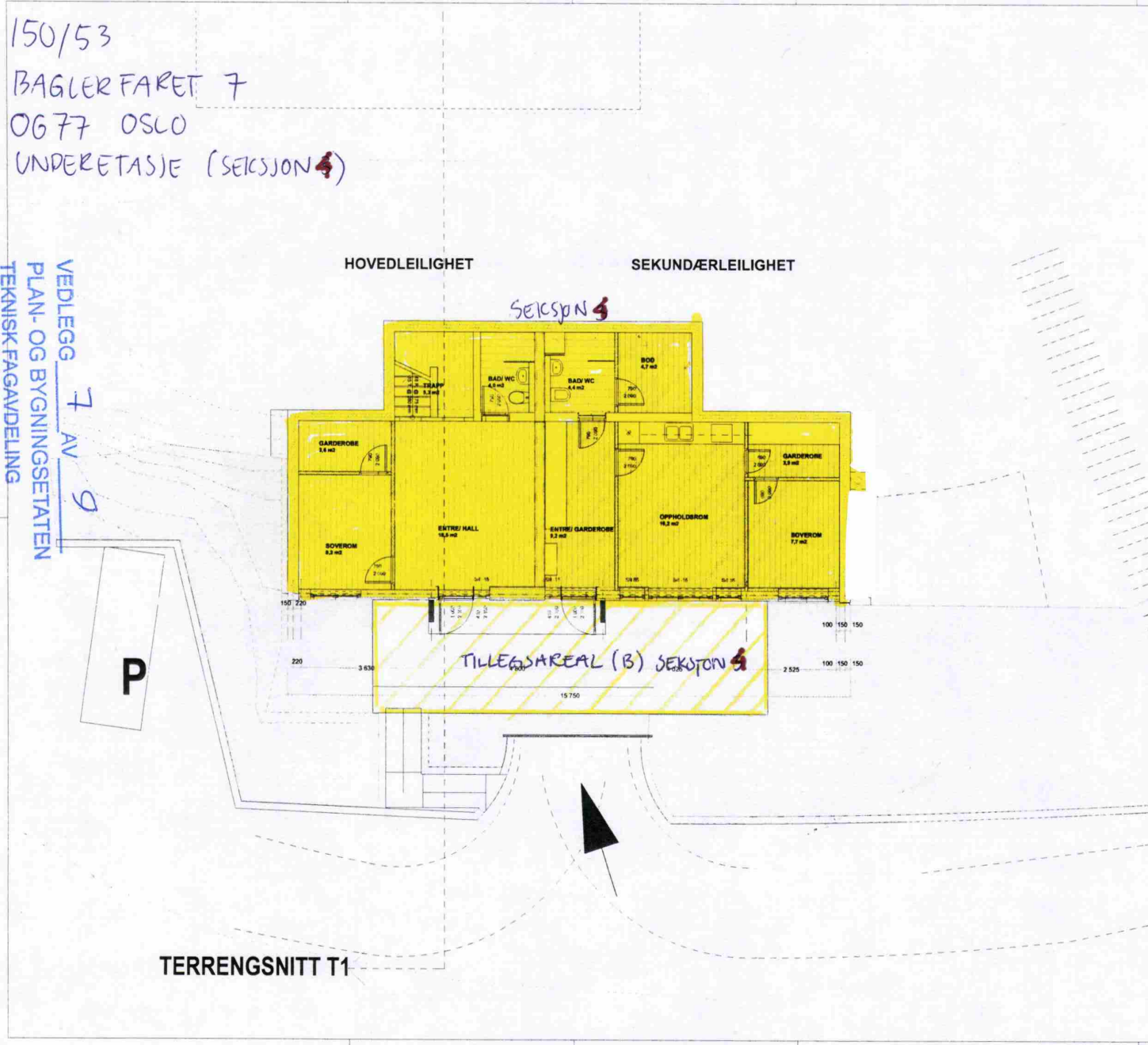
150/53
BAGLERFARET 7
0677 OSLO
LOFT SEKSJUN ~~77~~

VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



111

TEKNIKADELING
PLAN OG RYGGINGSETEN
VEDTUG AV

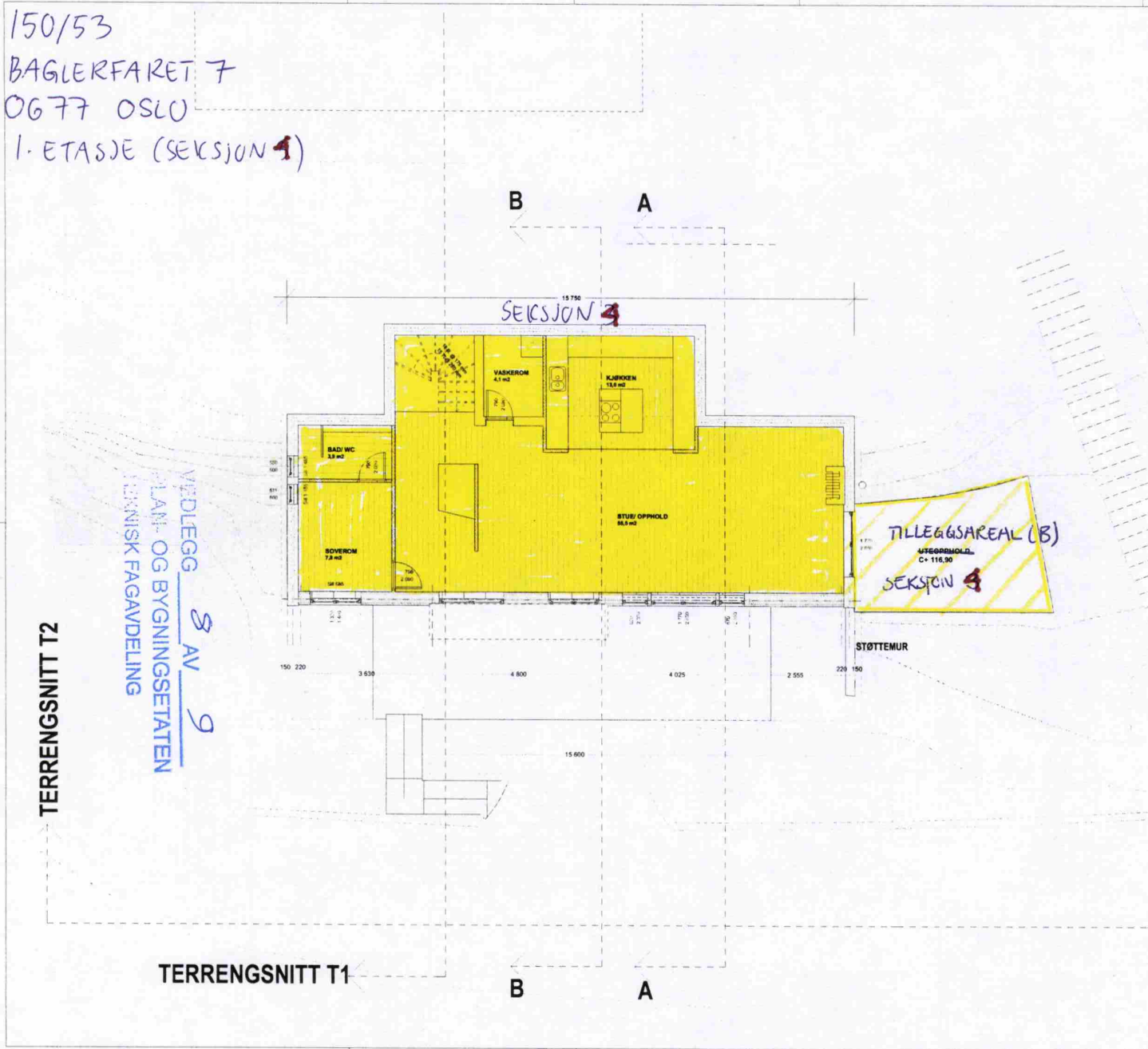


150/53
 BAGLERFARET 7
 0677 OSLO
 UNDERETASJE (SEKSJON 4)

VEDLEGG 7 AV 9
 PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

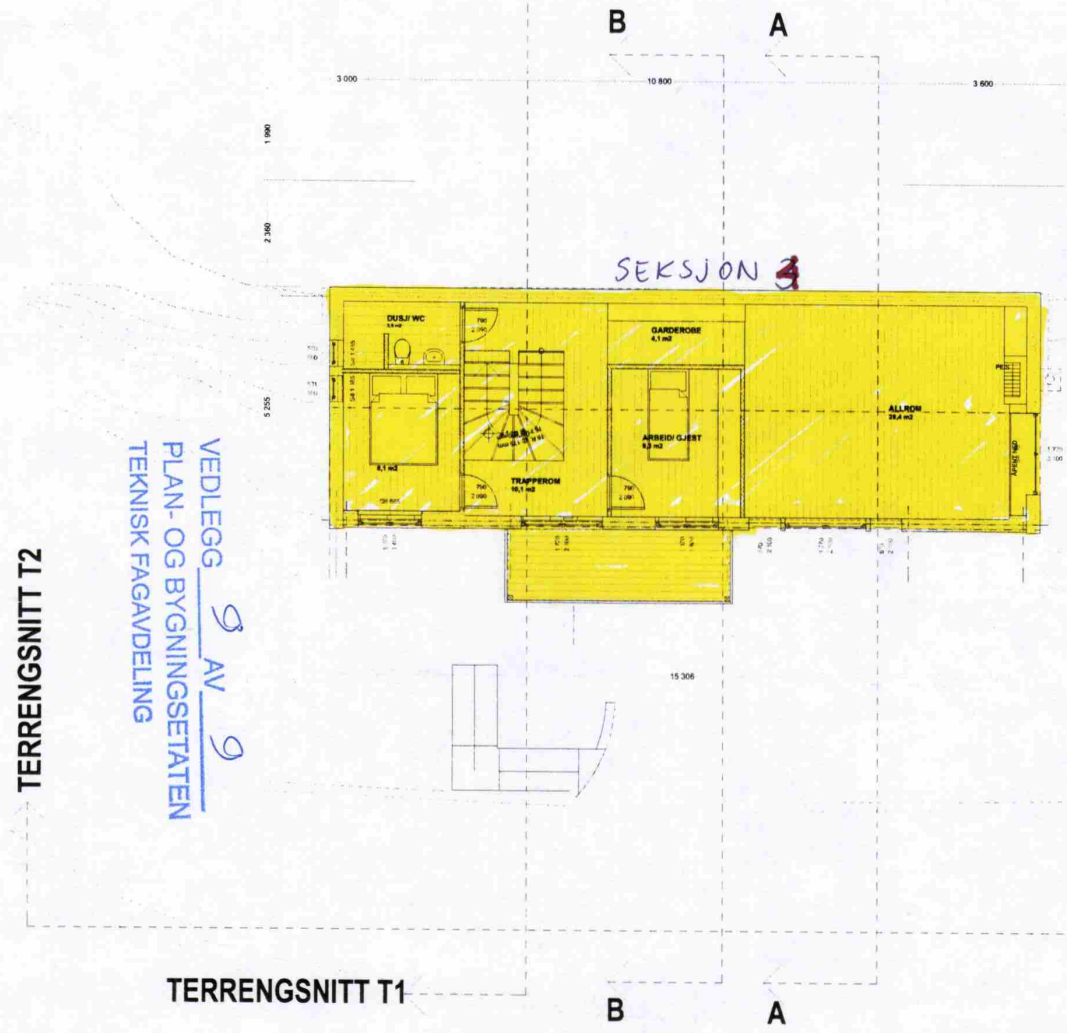
Rev.	Beskrivelsen gjelder	Dato	Tegn.	Kontroll	Stedst.
	Plan U.etg.	A-101			<input type="checkbox"/>
	RIB-underlag - 20.11.10				<input type="checkbox"/>
Tilstandsnavn Sameiet Baglerfaret 7					
Entrepriser					
Prosjektnummer / Prosjektnavn Gnr 150 Bnr 53 - Baglerfaret 7					
Grunnlagstegning / Indeks					
LINK signatur AS <small>Arbeids Oslo Skovveien 11 1328 Lomster</small> <small>Telefon: 07 12 43 11 Telefaks: 07 12 43 17 E-post: lyskat@link-signatur.no</small>					
Plan U.etg.					
Mål: 1:100	Tegnet: SAC	Godt.: BMS	Tegnetr.: []		
Dato: 21.05.2007	Kontroll: []	Ansvar: SAC	A-101		

TERRENGSNITT T1



Rev.	Revisjonen gjelder	Dato	Tegn.	Kontroll	Godk.
	Plan 1.etg.		A-102		<input type="checkbox"/>
	RIB-underlag - 20.11.10				<input type="checkbox"/>
Tittel/Prosjekt					
Sameiet Baglerfaret 7					
Eier/Bestiller					
Prosjektnummer / Prosjektbeskrivelse					
Gnr 150 Bnr 53 - Baglerfaret 7					
Grunnlagtegning / Indeks					
LINK signatur AS			Arkivering Oslo: 1328 Lovdata Telefon: 07 12 45 11 Telefax: 07 12 45 17 E post: lysn@link-signatur.no		
Plan 1.etg.					
Mål: 1:100	Tegnet: SAC	Godkj.: BMS	Tegnr.: A-102	<input type="checkbox"/>	
Dato: 21.05.2007	Kontroll:	Ansvar: SAC			

150/53
 BAGLERFARET 7
 0677 OSLO
 2. ETASJE (SEKSJON 4)



VEDLEGG 9 AV 9
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

TERRENGSNITT T2

TERRENGSNITT T1

Rev.	Beskrivelse / gjeter	Dato	Tegn.	Kont.	Godk.
------	----------------------	------	-------	-------	-------

Plan 2.etg. A-103 Indeks

RIB-underlag - 20.11.10 Status

Prosjektnavn
 Sameiet Baglerfaret 7

Entreprenør

Prosjektnummer / Prosjektnavn
 Gnr 150 Bnr 53 - Baglerfaret 7

Grunnlagstegning / Indeks

LINK signatur AS
Arkitekt Oslo
 Skovveien 81
 1305 Lyseve Telefon: 87 12 43 11
 Telefax: 87 12 43 17
 E-post: link@link-signatur.no

Plan 2.etg. Indeks

Mål: 1:100	Tegnet: SAC	Godkj.: BHS	Tegnr.nr.: A-103	<input type="checkbox"/> Indeks
Dato: 21.05.2007	Kontr.:	Ansv.: SAC		

Vedtekter for sameiet Baglerfaret 7

Vedtatt på generalforsamling, den 22.06.2011. Sist endret 17.08.2011.

§ 1. Sameiets formål:

Sameiet består av 3 seksjoner av gnr. 150 br. 53 i Oslo kommune.

Sameiets formål er å:

- ivareta driften av sameiets eiendom
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- ivareta alle saker av felles interesse.

§ 2. Sameiemøtet

Den øverste myndighet i sameiet er sameiemøtet. Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiemøte kan avholdes når sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Invikalling til sameiemøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 14 dager. I

sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiemøtet.

Beslutninger treffes med 2/3 flertall.

§ 3. Disposisjon og vedlikehold

Hver seksjonerer er ansvarlig for det fulle innvendige og utvendige vedlikehold av egen seksjon.

Sameiet består av to bygninger. Eierne av seksjon 1 og 2 har det fulle ansvaret for vedlikehold, oppgradering og forsikring av seksjon 1 og 2. Eier av seksjon 3 har det fulle ansvaret for vedlikehold, oppgradering og forsikring av seksjon 3. Unntatt fra dette er tilkomst til garasjen og fellesareal i garasjen. Dette er fellesareal for alle i sameiet, og vedlikehold og andre kostnader knyttet til dette, tiffeller sameiet.

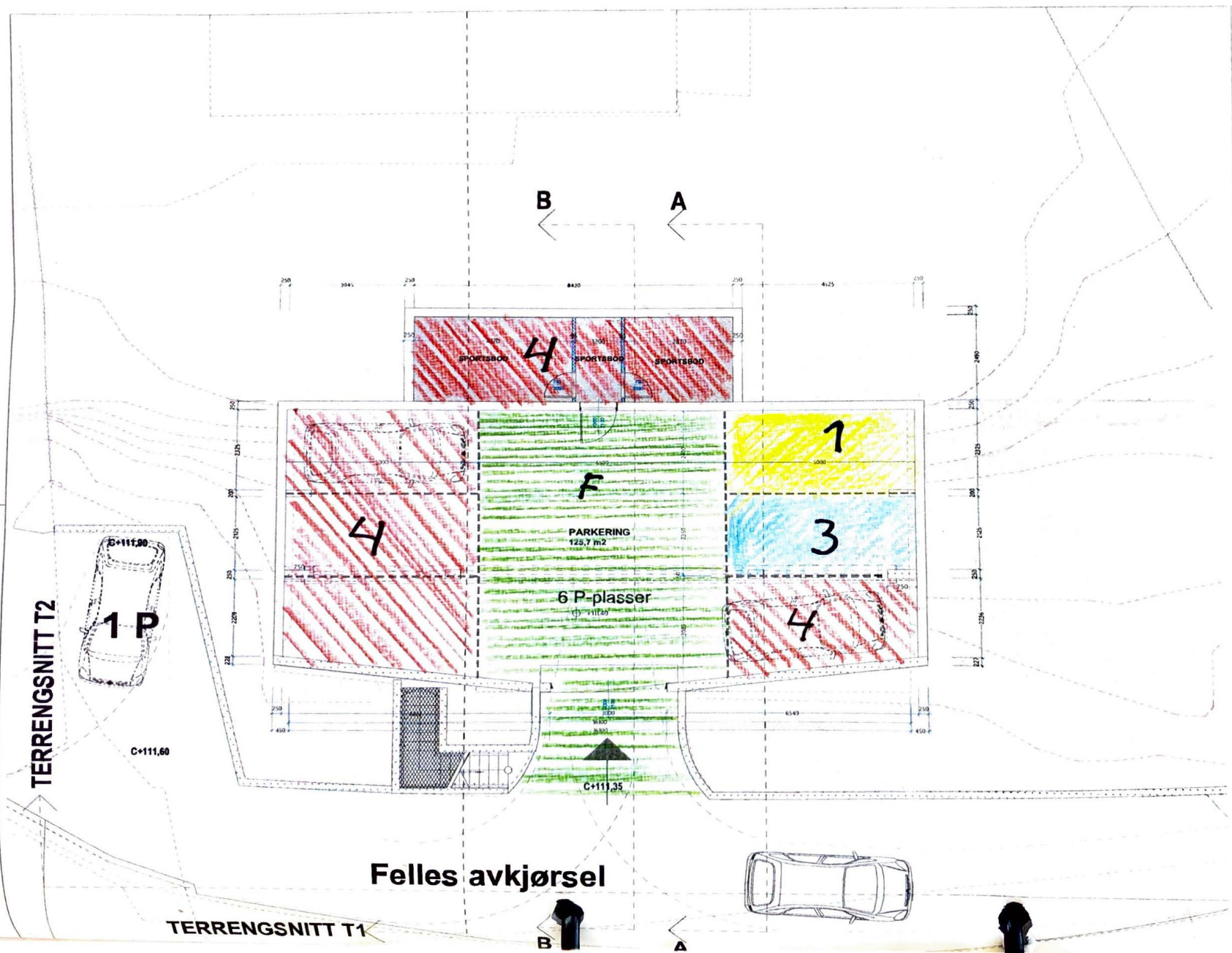
Fellessareal i seksjon 2 disponeres kun av seksjon 1 og 2. Disse har også ansvaret for vedlikehold.

Disposisjonsrett til utleområder er tegnet opp på et eget kart. Vedlegg 1 til vedtektene.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ved salg og fremleie plikter sameieren å melde dette til de andre i sameiet. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt. Bodene i garasjen skal deles i tre like deler og det skal sikres tilkomst til for alle seksjonerere.

Det er ingen fellesutgifter pr dags dato. Det kan bli noen fellesutgifter til vedlikehold av garasje



- ▨ SEK 570 N 4
- ▨ FELLES AREAL
- ▨ SEK 570 N 3
- ▨ SEK 570 N 1

D	Endring vindu 2. etasje - ajourføring	14.4.13	sac	sac	
C	Planendringer i 1. og 2. etasje	6.4.13	sac	sac	
B	Oppdatert etter kontrollmåling	3.4.13	sac	sac	
A	Ajourført	9.2.13	sac	sac	

Plan Parkering A-100

"Som bygget" 20.01.2014

Tilstand: Sameiet Baglerfaret 7

Eier: Gnr 150 Bnr 53 - Baglerfaret 7

TERRENGSMITT 11

150153

BAGLERFARRET 7
0677 OSCO
UTOMTUS PLAN

Disposisjonsrett
seksjon 4

Disposisjonsrett
seksjon 1 og 3



TERRENGSMITT 11

Følgte ordlyden!

TERRENGSMITT 12

Utmarksplan
Bilnummering - 26.11.18
Barnst. Regulerings 7

Over 146 Bnr 33 - Regulerings 7

Utskriftsplan
LINK Skjemat AS
Utmarksplan
A 108

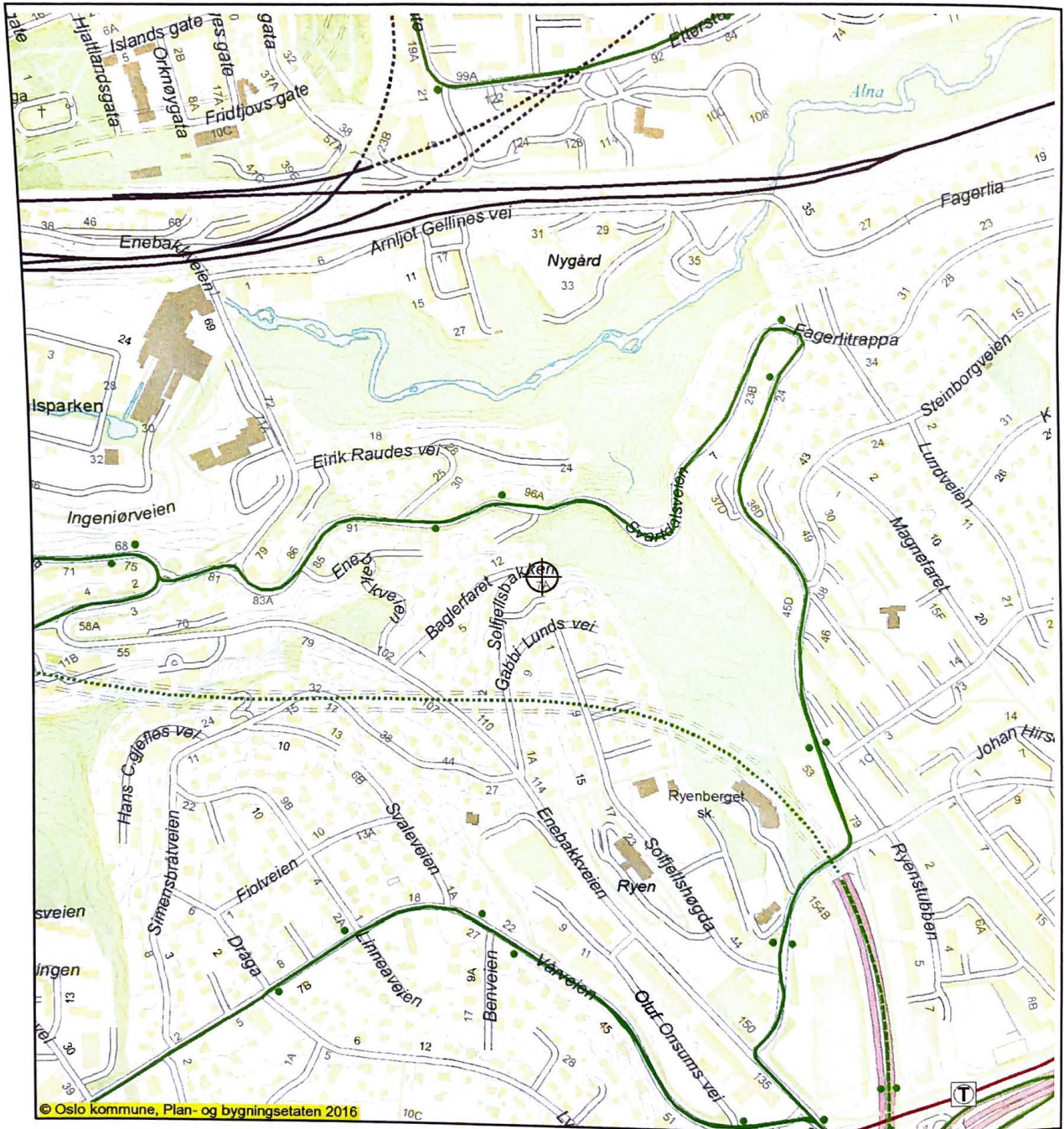
Oversiktskart

Adr.: BAGLERFARET 7 A

Bydel : NORDSTRAND

Gnr bnr : 150 / 53

Skolekrets (2015/2016): EKEBERG



Dato: 12.01.2017 Målestokk 1: 7 500 (A4)





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Panorama Eiendomsmegling
Postboks 54 Nordstrand
1112 OSLO

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86323049
18864 / WM120_3000034_3000355

Vår ref (Saksnr):

Dato: 12.01.2017

Saksbehandler: Løvås, Thor Øivind

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.150 BNR. 53

Vi viser til bestilling av 20170112 for BAGLERFARET 7A.

GNR. 150 BNR. 53

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.01.1922.

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

1118 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

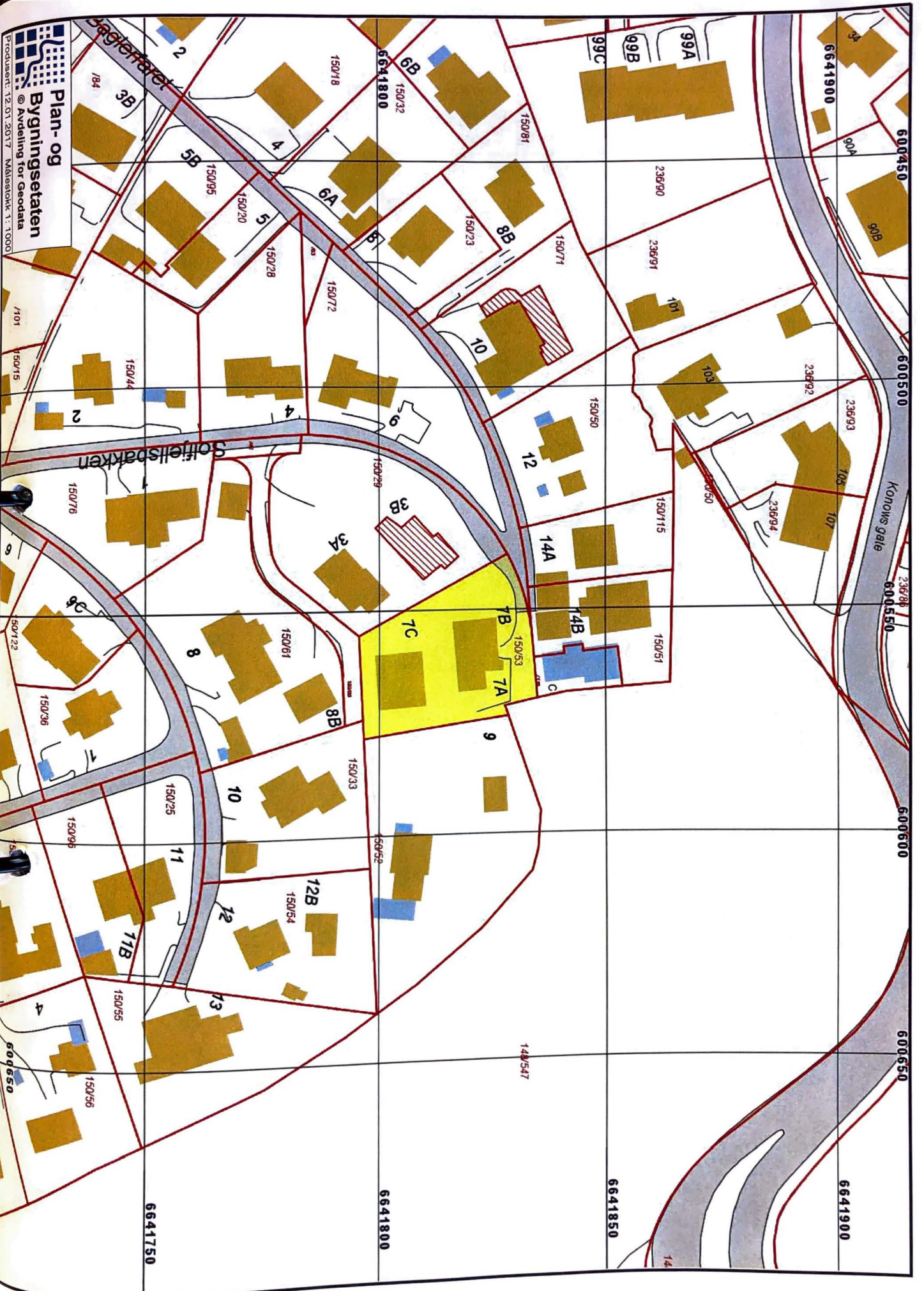
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

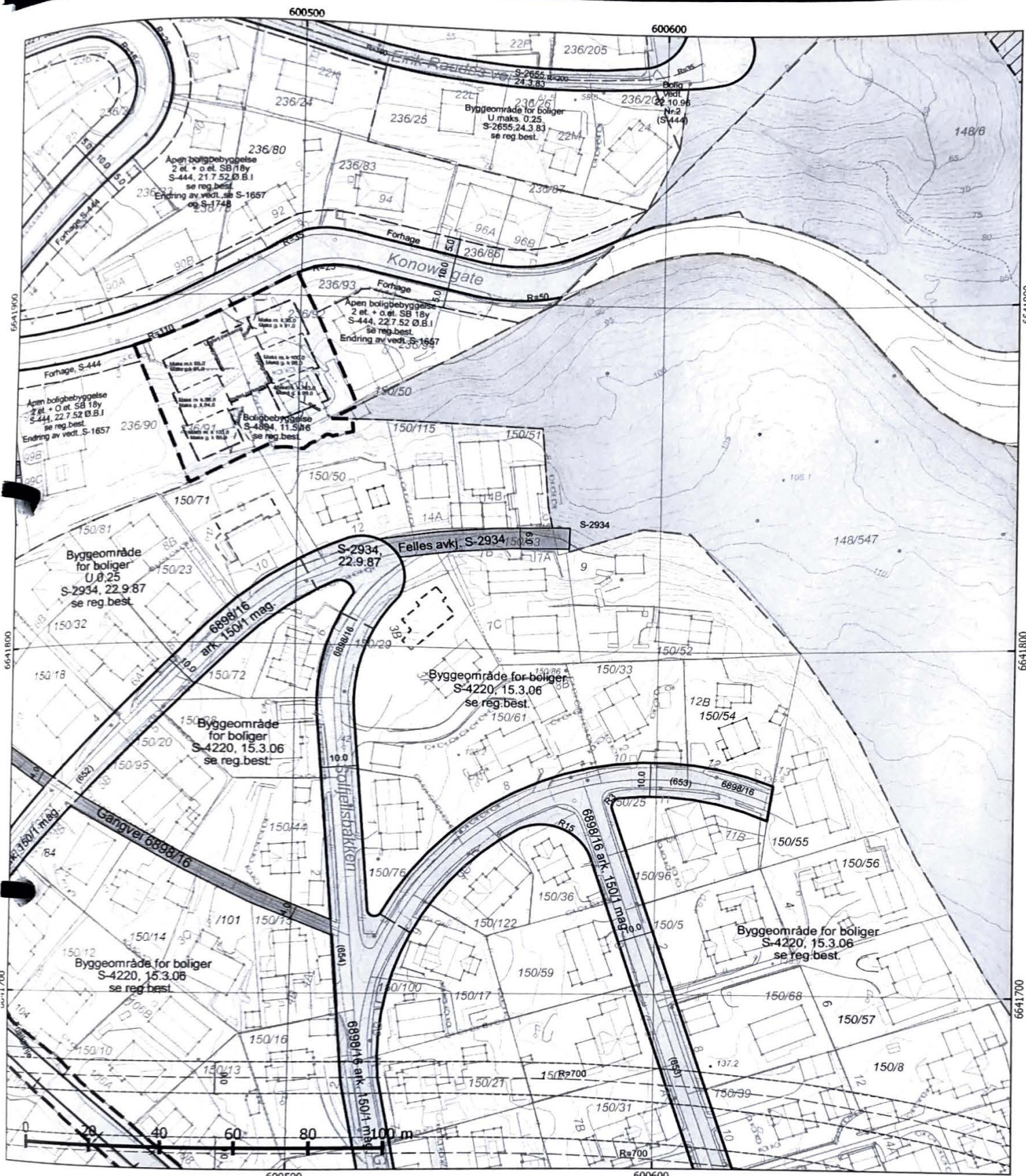
Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



6641700

6641750



Plan- og bygningssetaten

Dato: 12.01.2017

Bruker: thl

Målestokk: 1:1000

Ekvidistans: 1m

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

Høyderreferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Adresse: BAGLERFARET 7A

Gnr/Bnr: 150/53

Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning

Kan ikke brukes til byggesak

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.

*=Kotehøyde med OLH som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.

PlottID/Best.nr: 70538 / 86323049

Deres ref.: 18864 / WM120 3000034 3000355

Kommentar:

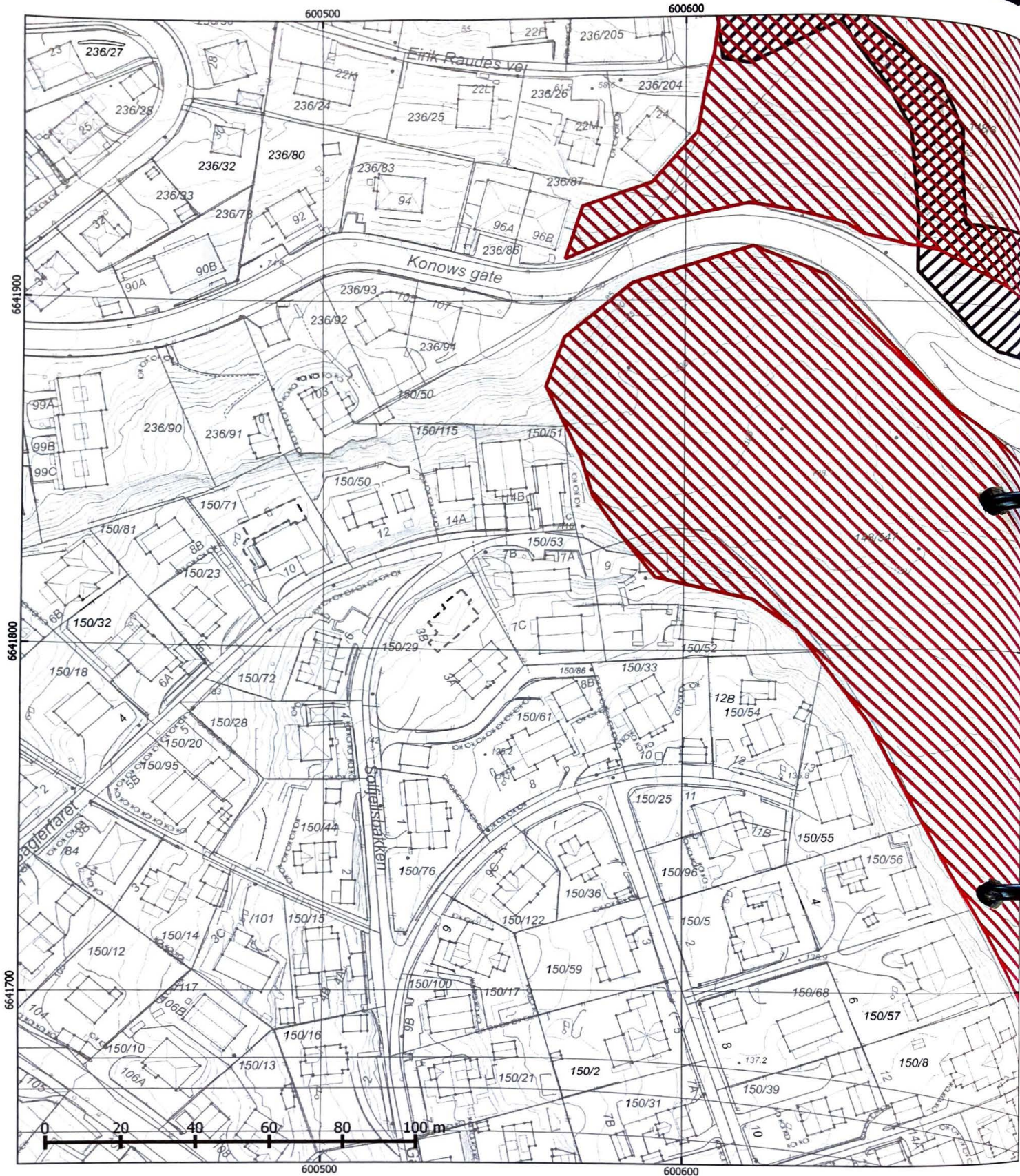
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17, KDP-17


Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Se tegnforklaring på eget ark



 Plan- og bygningssetaten		Adresse: BAGLERFARET 7A	
Dato: 12.01.2017		PlottID/Best.nr: 70538 / 86323049	
Bruker: thl		Deres ref.: 18864 / WM120 3000034 3000355	
Målestokk: 1:1000		Kommentar:	
Ekvidistans: 1m		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.	
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune	
Høydereferanse:		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17, KDP-17	
Reguleringsplan: Se reg.best.		Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort)	
Bakgrunnskart: NN2000			
Originalformat: A3			

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  40 - Friområde/park
-  70 - Felles avkjørsel
-  78 - Forhage
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei

-  1110 - Boligbebyggelse
-  2011 - Kjøreveg
-  2012 - Fortau
-  2019 - Annen veggrunn - grøntareal

-  660 - Spesialområde bevaring bolig
-  664 - Spesialområde bevaring blandet
-  667 - Spesialområde bevaring friområde

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 RbFareOmråde

 RpFareGrense

 Høyspenningsanlegg avgrensning

 Felles avkjørsel

 Offentlig gang-/sykkelvei

 Veigrunn i tunnel

 Formålavgrensning

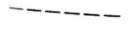
 Reguleringslinje

 Formålgrense

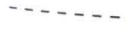
 Plangrense (gammel lov)

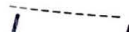
 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Beregnet senterlinje veg

 Byggegrense

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Frisiktlinje

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

 Avkjørsel