PRIVATMEGLEREN
PARK

ØRAKERSTIEN 26

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Arealbekreftelse

Attester og tegninger

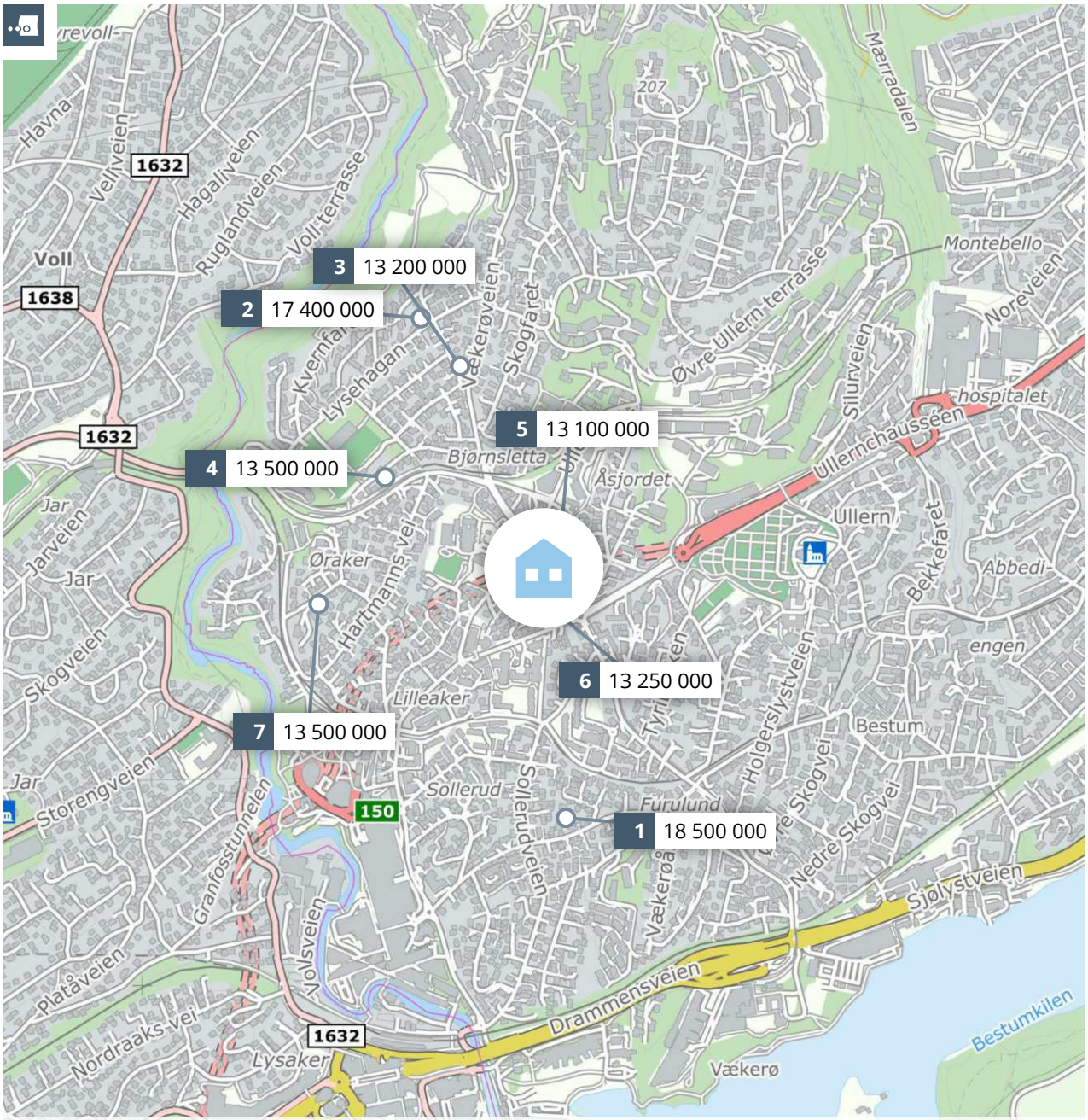
Reguleringskart og bestemmelser

Områdeanalyse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØRAKERSTIEN 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 23.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christian Falkenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ørakerstien 26, 0284 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1897

GNR 10 BNR 73 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ØRAKER

Verdivurdert til

16 000 000

-	16 000 000	81 633
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	196 m²	11 m²	- m²	74 m²	- m²	- m²
Tomt						831 m²
Byggeår						1897

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bestumveien 85 B 222 m² 1962 1 251 m² 3 sov	20.06.2023	16 500 000	**18 500 000**	0	18 500 000	**83 333**
2	Lysehagan 7 219 m² 1956 858 m² 3 sov	25.06.2025	17 000 000	**17 400 000**	0	17 400 000	**79 452**
3	Kvernveien 1 B 181 m² 1928 924 m² 5 sov	27.11.2023	13 500 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**72 928**
4	Sportsveien 16 179 m² 1969 476 m² 4 sov	23.08.2023	13 500 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**75 419**
5	Ullern Gårds vei 29 163 m² 1989 261 m² 3 sov	09.09.2025	12 500 000	**13 100 000**	0	13 100 000	**80 368**
6	Ullernchausséen 114 A 167 m² 1920 1 376 m² 4 sov	04.10.2022	12 760 000	**13 250 000**	0	13 250 000	**79 341**
7	Sponhoggbakken 5 B 178 m² 1922 172 m² 3 sov	06.02.2025	13 700 000	**13 500 000**	0	13 500 000	**75 843**

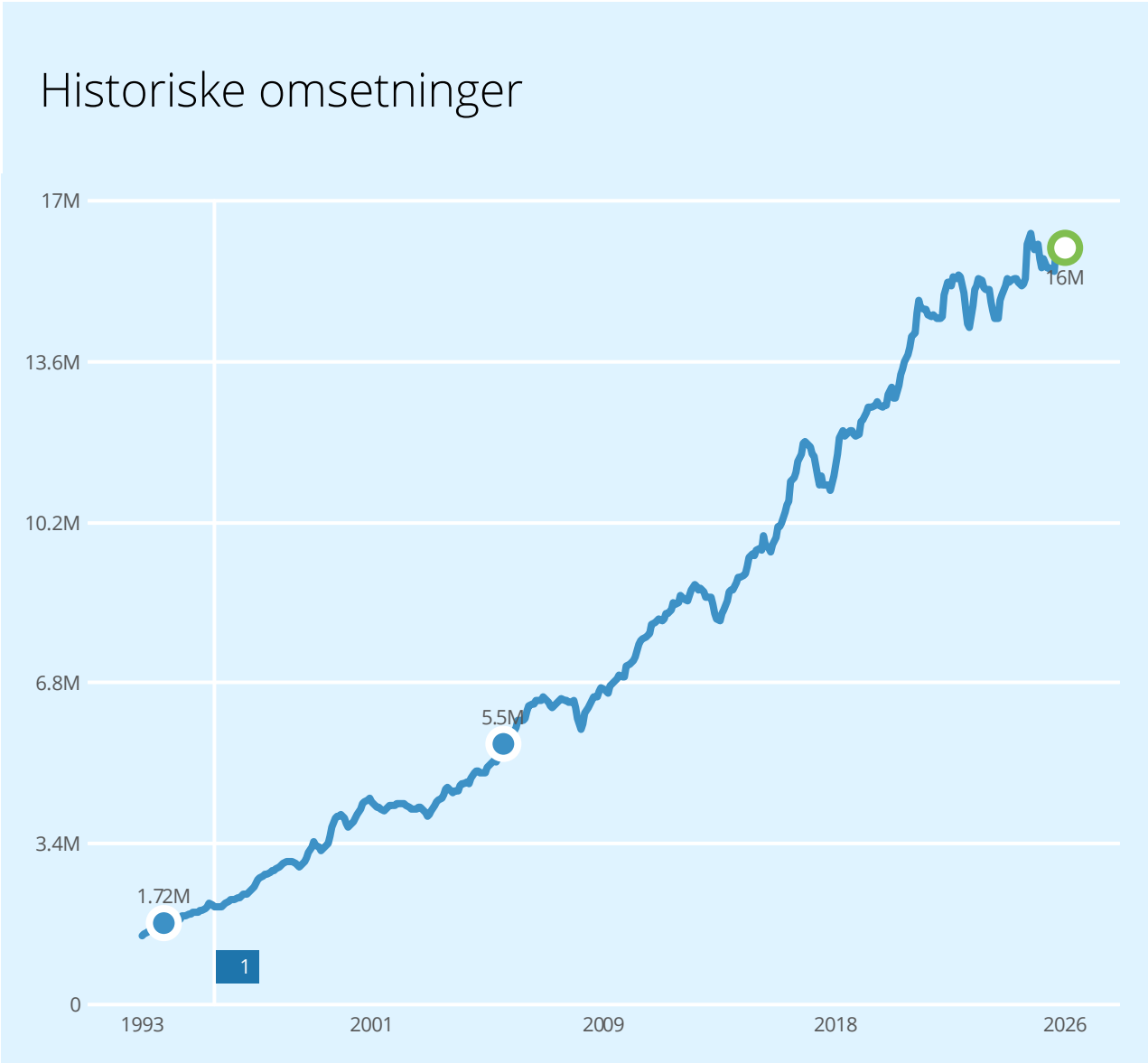
Frittliggende enebolig beliggende på et høydedrag. Gode solforhold og flotte utearealer.
En herlig familiebolig med kort vei til Øraker skole.
Romslig tomt med terrasserte utearealer. 3 soverom / 2 bad.
I tillegg til huset er det oppført en utebod og et uthus, på tilsammen ca. 25 kvm. BRA-i (10+15 kvm.).

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.02.2006	29.03.2006	02.05.2006	5 750 000	5 500 000	-	5 500 000
27.12.1993		27.12.1993	-	1 720 000	-	1 720 000

Tomannsboliger til salgs i Ullern bydel nå

9
tomannsboliger til salgs

22.3M
21.7M
20 872 000 Prisantydning i snitt
20.5M
19.9M
19.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
108
dager

Tomannsboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

10
tomannsboliger solgt

14.3M
13.9M
13 352 000 Prisantydning i snitt
13.1M
12 998 000 Salgspris i snitt
12.7M
12.3M

Solgt i snitt i løpet av
119
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

83 965 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

81 633 Ørakerstien 26 Totalpris 16 000 000

78 930 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Ørakerstien 26, 0284 Oslo



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
18	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Thor-Runar Johansen
Tvetenveien 32
0666 Oslo
thor@tktakst.no
Tlf: 91602014

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:10, Bnr: 73
Hjemmelshaver:	Bente Cathrine Aannerud Nash og Robert Joseph Nash
Seksjonsnr:	Ikke Aktuelt.
Festenr:	Ikke aktuelt.
Andelsnr:	Ikke aktuelt.
Tomt:	831 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	S-4220 (Under revisjon)
Offentl. avg. pr. år:	Innhentes og opplyses av megler
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	Innhentes og opplyses av megler
Byggeår:	1897

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.04.2026
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult. Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Thor-Runar Johansen
Tilstede under befaringen:	Ingen.
Fuktmåler benyttet:	Protimeter (Surveymaster).

OM TOMTEN:

Eiet tom på 831 kvm.

Tomten er opparbeidet med plen, trær og div. beplantninger.
Opparbeidet adkomststi med brostein og heller.

OM BYGGEMETODEN:

Frittliggende enebolig over 2 plan, i tillegg kommer kjeller og loft.
Grunnmur av naturstein og mur, antatt fundamentert til faste/stabile masser.
Vegg og bærende konstruksjoner og bindingsverk av tre.
Yttervegger kledd med både liggende og stående malt panel.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Valmtak tekket med betongtakstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enebolig beliggende på Lilleaker i bydel Ullern. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse.
Fra boligen er det kort avstand til det mest nødvendige av service- og rekreasjonstilbud. Kort avstand til både skole og barnehage.

Innvendig og utvendig fremstår huset som normalt godt vedlikeholdt, men er dog preget av elde og slitasje på flere overflater og konstruksjoner.
Det må beregnes større kostnader forbundet med modernisering/oppgraderinger for å bringe boligen opp til dagens standard.
Forøvrig er boligen slik en kan forvente av en bolig fra 1897 og datidens byggeskikk.

ANNET:

Takhøyde i stue i 1. etg.: 2,62 m.
Takhøyde i soverom i 2. etg.: 2,39 og 2,67 m.

Oppvarming:
Boligen varmes primært opp med elektrisk fyring med panelovner.
Varmekabel i gulv på baderom.
Varmepumpe i stue i 1. etg.
Åpen peis i spisestue og nyere peisovn i stuen.

Brannteknisk:
Det er montert røykvarsler i tak trapperom og gang i 2. etg.
Det er montert røykvarsler i tak i kjøkken i 1. etg.
Det bør være et brannslukningsapparat i hver etg.

EIERSKIFTERAPPORT™

DOKUMENTKONTROLL:

Egenerklæring datert 19.05.2026.
Ekspedisjonsdokument våningshus.
Ekspedisjonsdokument etablering av bad.
Ferdigattest carport datert 17.10.1995.
Ferdigattest rep. av tak datert 14.04.1967.
Ferdigattest støttemur datert 10.02.1982.
Tegninger støttemur.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. Etg.:
Gulv: Flis i entré/trapperom. Malt tregulv i kjøkken. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte/tapetserte slette flater og panel.
Tak: Malt panel og plater.

2. Etg:
Gulv: Flis på baderom. Malt tregulv i trapperom. Øvrige gulv med laminat og parkett.
Vegger: Flis på baderom. Øvrige vegger av malte/tapetserte slette flater og panel.
Tak: Senket og malt gipstak i baderom. Øvrige tak av malt panel og plater.

Merknader:
Overflater er stedvis preget av elde og slitasje. Kostnader forbundet med vedlikehold/moderniseringer må forventes.
Det ble registrert svanker/ujevnheter i gulv samt stedvis slitasje og fargeforkskjeller.
I 2. etg. ble det registrert nivåavvik på opptil 5 cm. Dette er mer enn hva standarden tillater (mer enn 1 cm over en 2 m lengde).
Det er ikke uvanlig med ujevnheter i en slik type bolig mht. byggeskikk og alder
Ovenstående merknader gir TG2.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Ingen.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Iht. fremviste byggesakstegninger er boligens planløsning omgjort.

1.Etg.
Stor stue var tidligere delt av til to rom (vegg er tatt bort).

2. Etg.
Det er etablert to bad og ifm. dette er planløsningen omgjort.

Meknader:
Fremviste byggesakstegninger er noe mangelfulle, ikke uvanlig mht. alder. Det er således noe vanskelig å beskrive helt konkret hva som faktisk er omgjort.

På generelt grunnlag for å sikre samsvar mellom faktisk bruk, arealdisponering og offentlige registre anbefales det at det utarbeides og innsendes oppdaterte tegninger.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller		11		
1. Etg.	87			20
2. Etg.	87			8
Loft	22			
Hage				46
SUM BYGNING	196	11		74
SUM BRA	207			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod		15		
Uthus		10		
SUM BYGNING		25		
SUM BRA	25			

BRA-i:

1. Etg:
Stue, spisestue, tv-stue, kjøkken og entré/trapperom.

2. Etg:
Trapperom, to bad, tre soverom, gang og kontor.

Loft:
Trapperom og to loftsboder.

BRA-e:

Vaskerom i kjeller målt til ca. 11 kvm.
I tillegg kommer kjellerareal målt til ca. 21 kvm. Ikke målbart grunnet lavt takhøyde.

Uthus målt til ca. 10 kvm. og bod målt til ca. 15 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av tre balkonger og to terrasser.
Balkonger er målt til ca. 8, 8 og 1 kvm.
Terrasser er målt til ca. 12 og 46 kvm.

Grunnet utforming er loftsareal noe vanskelig å måle opp. Det tas forbehold om noe arealavvik.
Boligen er målt opp med lasermåler.

GARASJE / UTHUS:

Det er satt opp to utvendige bygninger på tomten. Utvendig bod og uthus.

Bod:
Gulvkonstruksjon av tre antatt festet mot lecablokker/stein fundamentert til grunn.
Bindingsverk av trebjelker, yttervegger kledd med på liggende og stående panel.
Pulttak antatt tekket med asfaltplater.

Uthus
Konstruksjoner av laftet treverk plassert rett på terrassebord
Pulttak antatt tekket med asfaltplater.

Merknader:
Både uthus og bod er av svært enkel karakter og fremstår i noe dårlig befatning.
Det må således forventes kostnader med fornyelser og vedlikehold.
Ingen av bygningene er byggemeldt, disse kan således kreves fjernet via vedtak fattet av det offentlige.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

22/05/2026

Thor-Runar Johansen

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på faste/stabile masser.

Grunnmur er oppført i oppmurt naturstein.
Etter en visuell besiktigelse på tilgjengelige overflater ble det ikke registrert tegn til skader eller sprekker på befaringsdagen. Grunnmuren vurderes på bakgrunn av dette å være i god beskaffenhet.

Det er ikke mulig å vurdere tilstand eller bruk av drenering da denne ligger skjult under grunn.

Merknader:

Boligen er opprinnelig oppført i 1897. På oppføringstidspunktet var det ikke vanlig å etablere fuktsperre eller moderne kapillærbrytende sjikt mot grunn. Konstruksjoner fra denne perioden er derfor ofte utført direkte mot terreng eller med begrensede tiltak for å hindre oppfukting fra grunnen. Det må påregnes at eldre grunnmurer og gulvkonstruksjoner kan være utsatt for fuktvandring og forhøyet fuktbelastning sammenlignet med dagens byggeskikk og krav.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Forhold ikke vurdert.

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Tilnærmet flatt tomt/svak skrånende mot bygning ved inngangsparti.

Terrengforhold ellers rundt boligen fremstår som tilfredsstillende mht. fall fra grunnmur og bortføring av overflatevann.

Tomten ligger i skrånende terreng med fall fra vest mot øst, det vil således måtte bergenes tilsig av vann i grunn mot nordøstsiden av huset.

Merknader:

Vegetasjon, tette flater og terrengoppbygning kan også påvirke hvordan vann ledes og absorberes i grunnen. Det er derfor viktig at terrengforholdene vedlikeholdes slik at vann ikke blir stående eller ledes mot bygningen.

Gode terrengforhold anses som et forebyggende tiltak for å redusere risiko for fuktproblemer og bidra til en mer robust bygningskonstruksjon.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

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

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

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

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger kledd med stående og liggende malt panel.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

Merknader:

Yttervegger er preget av elde og slitasje.

Yttervegger vil på sikt ha behov for periodisk vedlikehold. Påkostninger forbundet med vedlikehold/fornyelser må beregnes.






3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

1. etg.
Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1989. Noen eldre vinduer med blyglass, antatt fra byggeår.
Ytterdør av tre og med 4 glassfelt.

2. etg.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1985/86 i stort og lite soverom.
Øvrige vinduer med 2-lags isolerglass og koblet enkelt vindu fra 1983.
Balkongdører med 3-lags isolerglass fra 1981.

Loft.
To takvinduer ett av nyere dato og et fra byggeår.

Kjeller.
Vinduer med 2-lags isolerglass fra antatt nyere tid.

Merknader:

De fleste vinduene og balkongdører er preget av elde, slitasje og noe soppproblematikk.
Kostnader forbundet med utskiftninger må på sikt forventes.





4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Valmtak med betongtakstein.

Selger opplyser om at det ble utført vedlikehold/fornyelser av deler av yttertak i 2025
Det er fremvist noe bildedokumentasjon samt faktura for arbeidende.

Merknader:

Yttertak var ikke mulig å kontrollere på en sikkerhetsforsvarlig måte.
Visuell kontroll fra bakkeplan er begrenset.

Taket bør jevnlig kontrolleres av fagperson på sikker måte for å vurdere tilstanden konkret.

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 2025

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke mulig å undersøke undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen).

Iht. fremvist faktura ble følgende utført av arbeider på tak i 2025. Arbeider utført av Nyberg Vedlikeholdsproffen.
- skifte tak der hvor det trengs
- skifte lekter på hele taket
- skifte papp
- satt på ny membranteip
- satt på nye beslag.
- satt på nytt vindu.

Merknader:

Forhold ikke vurdert.



5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Det er påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Deler av loft er enkelt innredet med belegg på gulv og kledde vegger og tak (panel og plater).

Øvrig deler av loftet er ikke innredet og fremstår som originalt rent konstruksjonsmessig.

Deler av undertaket er fornyet, dette ble gjort i 2025 og utført av Nyberg Vedlikeholdsproffen.

Merknader:

Det ble registrert sopp og råteskader på undertak og bjelkelag. Det ble ikke registrert forhøyede verdier ved fuktsøk.
Forholdet bør allikevel utbedres og undersøkes nærmere av fagmann.




6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer tre balkonger og to terrasser.

2. Etg.
Stor vestvendt balkong målt til ca. 8 kvm. Adkomst fra det ene soverommet.
Bærende konstruksjoner, rekkverk og håndløper av trevirke.
Toppgulv med terrassebord. Drenerende metallplate under gulv for bortføring av vann.
Høyde på rekkverk ble målt til 88 cm.

Liten sydvendt balkong målt til ca. 1,5 kvm. Adkomst fra hovedsoverom.
Bærende konstruksjoner, rekkverk og håndløper av trevirke.
Drenerende metallplater som toppgulv og for bortføring av vann.
Høyde på rekkverk ble målt til 94 cm.

1. Etg.
Vestvendt balkong målt til ca. 8 kvm. Adkomst fra stuen.
Bærende konstruksjoner, rekkverk og håndløper av trevirke.
Toppgulv er flislagt.
Høyde på rekkverk ble målt til 91 cm.

Liten terrasse målt til ca. 12 kvm. Adkomst fra hage eller balkong.
Støpt dekke med heller som toppgulv.
Rekkverk og håndløper av trevirke.
Høyde på rekkverk ble målt til 88 cm.

Hage.
Stor terrasse målt til ca. 46 kvm.
Bærende konstruksjoner, rekkverk og håndløper av trevirke.
Toppgulv med terrassebord. Drenerende metallplate under gulv for bortføring av vann.
Høyde på rekkverk ble målt til 94 cm.

Merknader:

Stor balkong 2. etg.
Terrassebord er preget av elde og slitasje.
Ikke tilfredsstillende festet samt at noen terrassebord står i spenn.
Høyde på rekkverk er ikke iht. gjeldende forskrift. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mellom 0,5m og 10m. Over 10m skal høyden
være 120cm.
Høyde på rekkverk an allikevel være godkjent ut i fra gjeldende krav på etableringstidspunktet, ikke undersøkt av takstmann.

Liten balkong 2. etg.
Trevirke er preget av elde og slitasje.
Høyde på rekkverk er ikke iht. gjeldende forskrift. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mellom 0,5m og 10m. Over 10m skal høyden
være 120cm.
Høyde på rekkverk an allikevel være godkjent ut i fra gjeldende krav på etableringstidspunktet, ikke undersøkt av takstmann.

Balkong 1. etg.
Trevirke er preget av elde og slitasje.
Det ble registrert hulrom og sprekker i i flere fliser. Symptom på alder og at de kan løsne fra underlag.
Høyde på rekkverk er ikke iht. gjeldende forskrift. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mellom 0,5m og 10m. Over 10m skal høyden
være 120cm.
Høyde på rekkverk an allikevel være godkjent ut i fra gjeldende krav på etableringstidspunktet, ikke undersøkt av takstmann.

Liten terrasse.
Trevirke er preget av elde og slitasje.
Høyde på rekkverk er ikke iht. gjeldende forskrift. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mellom 0,5m og 10m. Over 10m skal høyden
være 120cm.
Høyde på rekkverk an allikevel være godkjent ut i fra gjeldende krav på etableringstidspunktet, ikke undersøkt av takstmann.

Hage.
Stor terrasse.
Trevirke er preget av elde og slitasje/råteskade.
Høyde på rekkverk er ikke iht. gjeldende forskrift. Kravet er 100 cm der fallhøyden er mellom 0,5m og 10m. Over 10m skal høyden
være 120cm.
Høyde på rekkverk an allikevel være godkjent ut i fra gjeldende krav på etableringstidspunktet, ikke undersøkt av takstmann.

Generelle samlede merknader.
Samtlige terrasser og balkonger er preget av elde og slitasje og har behov for vedlikehold i større eller mindre grad.
Det må således forventes kostnader forbundet med vedlikehold og utbedringer.




7. Våtrom

7.1 Bad med dusjnisje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
En tapetsert vegg, øvrige vegger er flislagte.

Dusjnisje med skillevegg og dør i herdet glass. Garnityr på stang med både spyle- og rainfall dusjhode.
Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servantplate og ett-greps blandebatteri.
Vegghengt speil med integrert belysning.
Vegghengt klosett.

Merknader:

Det ble registrert svartsopp i myk fug i dusjsonen. Ikke uvanlig over tid. Myk fug bør byttes.

Det er ikke etablert tilfredsstillende med tilluft mht. ventilasjon. Det bør opprette større spalter i underkant av dører, evt. borres hull i dørene.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader:

Det ble målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm. fra flis ved terskel til overside av slukrist. Kravet er 2,5 cm.
Dersom det kan påvises oppkant på membran under terskel kan allikevel forholdet være i orden, men dette kan kun gjøres ved å demontere deler av terskelen, noe som ikke gjøres av takstmann.

Det ble registrert fall i dusjsonen, men ikke fall iht. forskrift. dette resulterer i treg avrenning til sluk og pyttdannelse på overside av fliser.

Badet fungerer med avvikene, men er ikke konstruert iht. forskrift.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006/07

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Hovedsluk av plast under servantskap. Synlig klemring og membran.

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for badet/membran.

Merknader:

Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig og utføre uten å gjøre destruktive inngrep.





7.2 Bad med dusjkabinett

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Det er installert kombinert dusjkabinett og badekar.
Baderomsinnredning med gulvstående servant av stein og med ett-greps blandebatteri. Veggmontert speilskap med integrert belysning.
Vegghengt klosett.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader:

Det ble registrert slagskade på vask.

Det ble registrert sprekk i flis ved hjørne av fliskasse ved dør.

Klosett svikter mot vegg og har behov for justering.

Dusjkabinett er preget av elde og slitasje.





TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader:

Det ble målt høydeforskjell på ca. 1,5 cm. fra flis ved terskel til overside av slukrist. Kravet er 2,5 cm.
Dersom det kan påvises oppkant på membran under terskel kan allikevel forholdet være i orden, men dette kan kun gjøres ved å demontere deler av terskelen, noe som ikke gjøres av takstmann.

Det var ikke mulig å måle fall i dusjsone under badekar/kabinett.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006/07

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Hovedsluk av plast plassert under klosett. Synlig klemring og membran.

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for badet/membran.

Merknader:

Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er yttervegger samt bruk av kabinett gjør at vegger utsette for dusjvann.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006/07

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

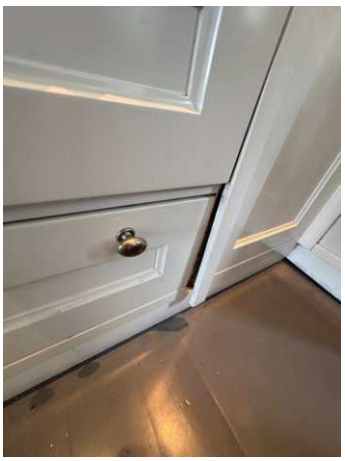
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra ukjent leverandør. Antatt installert i 2006/07.
Integrerte hvitevarer som platetopp m/gassbrenner, stekeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående side-by-side kjøl/frys.
Hvite profilerte folierte fronter på over- og underskap.
Benkeplate av granitt og med nedfelt dobbel oppvaskkum av porselen og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator over platetopp med utkast via yttervegg.

Merknader:

Fronter og innredning er preget av elde og slitasje.

Det bør monteres komfyrvakt til platetopp, krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater, krav etter 2010.

9. Rom under terreng

9.1 Vaskerom og kjellerareal

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Råkjeller med malt pusset mur på vegger og tak.
Plater i tak på ikke målbart kjellerareal.

Merknader:

Det er ikke etablert tilstrekkelig med ventilasjon.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt murgulv med fall til sluk i vaskerom.
Øvrige gulv er tilnærmet flate.

Merknader:

Det ble registrert noe ujevnheter i støp, men dette er kun av estetisk betydning ift. bruk.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Det ble målt etter fukt i gulvkonstruksjon og vegger. Fuktmåling viser forhøyde verdier.

Merknader:

Det er ikke uvanlig med fukt i gulv og vegger i slike boliger grunnet kapilært oppsug fra grunn. Det var ikke vanlig å bygge med fukt-/diffusjonsperre i 1897.

Forholdet må jevnlig kontrolleres samt forsøkes motarbeidet ved bruk av tilstrekkelig ventilasjon og evt. varme.





10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør i boligen antas delvis fornyet i 2006/07 ifm. etablering av bad i 2. etg. samt fornyelse av kjøkken i 1.etg.

Det er registrert noe eldre avløpsrør på loft og kjeller. Tilstand på disse er ukjent.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.

Det er montert fordelerskap på hvert av badene i 2. etg. med synlig lekkasjerør og ut utløp på vegg.

Merknader:

Takstmann har ikke kompetanse innen rør, anlegget bør således kontrolleres av fagmann for en fullstendig vurdering av tilstand.












TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2026

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 283L plassert i kjellerareal.

Merknader:

Varmtvannsbereder bør stå i rom med sluk, om ikke det er mulig skal den lekkasjesikres med waterguard.
I dette tilfellet vil skadeomfanget være begrenset mht. plassering.





Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Forhold ikke vurdert.

TG 1 10.4 Varmesentraler

Det er montert varmepumpe i stue. Aggregat plassert på yttervegg.
Ukjent alder/installasjonsår.

Merknader:

Takstmann har ikke kompetanse på dette området. Det anbefales således jevnlig kontroll av anlegget via fagmann.




TG 2 10.5 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1897

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft via åpne vinduer.
Avtrekk via baderomsvifter og ventilator på kjøkken.

Merknader:

Det bør etableres veggventiler/spalter over vinduer for tilluft.
Det bør etableres avtrekksløsninger som sikrer sirkulering av luft uten at baderomsvifter og ventilator på kjøkken må stå på.

Til info:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.
Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Hovedsikring på 3 x 63 ampere.
Det er montert overspenningsvern til billader.
Blanding av eldre automatsikringer og nyere kombiautomater (kombinert jordfeil- og automatsikring) til kurser.
Spenning i boligen er målt til 241V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

Det er ikke fremvist noen for for dokumentasjon for anlegget.

Merknader:

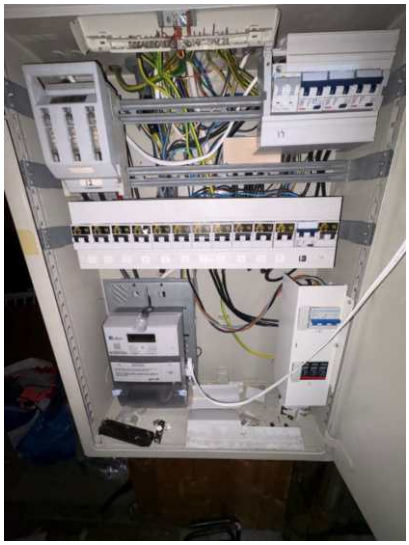
Grunnet manglende dokumentasjon og alder bør det på generelt grunnlag utføre ne utvidet el-kontroll.
Evt. feil og mangler bør utbedres.

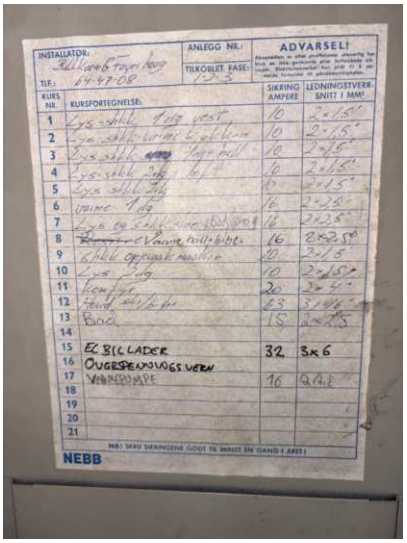
Enhet med hovedsikring bør byttes ut fra knivsikringer til automatsikring. Privatpersoner har ikke lov til å betjene knivsikringer uten tilstrekkelig opplæring.
Det bør monteres overspenningsvern for hele anlegget.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke montert rekkverk på begge sider i trappene innvendig og utvendig.
Tiltak: Håndløper, rekkverk må utbedres for å lukke avviket.

På generelt grunnlag er det viktig med jevnlig kontroll av bygningsdeler er viktig for å sikre at huset forblir i god stand og for å unngå større skader som kan føre til kostbare reparasjoner.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

De nedgravde vann- og avløpsrørene antas å være fra opprinnelig byggeår. Rørene er ikke undersøkt da de ligger skjult i grunnen, og deres tekniske tilstand er derfor ukjent.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	TG2 settes grunnet alder på fundament og grunnmur og mht. datidens byggeskikk. Risiko og konsekvens: Alder og byggeskikk på grunnmur og fundament øker risiko for fuktbelastning og problematikk. Det er viktig med god lufting og jevnlig kontroll av bygningsdelene og evt. tiltak ved behov.
2.1	Yttervegger
	TG2 settes grunnet alder og slitasje på panel/yttervegg. Risiko og konsekvens: Alder og slitasje kan gi svekket beskyttelse mot vær og fukt, og øker risiko for fuktopptak i trekonstruksjonen. Kan føre til råteskader, redusert levetid på kledningen og behov for vedlikehold eller utskifting.
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 sette grunnet alder, slitasje og soppproblematikk på vinduer og balkongdører. Risiko og konsekvens: Alder, slitasje og registrert soppproblematikk på vinduer og balkongdører medfører økt risiko for svekkede egenskaper over tid. Dette kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre utvikling av råte- og soppskader. Forholdene kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)

	TG2 settes grunnet sopp og råteskader på deler av undertaket. Risiko og konsekvens: Sopp- og råteskader på deler av undertaket medfører risiko for videre nedbrytning av konstruksjonen over tid. Dette kan føre til svekket bæreevne, fuktgjennomtrenging og behov for reparasjon eller utskifting av skadde bygningsdeler.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet elde, slitasje og råteskader. I tillegg kommer høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift. Risiko og konsekvens: Elde, slitasje og registrerte råteskader på balkonger og terrasser medfører risiko for videre nedbrytning av konstruksjonene over tid. Dette kan føre til redusert sikkerhet, svekket bæreevne og behov for reparasjon eller utskifting. Rekkverkshøyde som ikke er iht. gjeldende forskrift medfører økt risiko for personskade ved fall.
7.1.1	Bad med dusjnisje Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder på selve badet og konstruksjonen. I tillegg kommer svartsopp i myk fug i dusjsonen samt ikke tilfredsstillende tilluft for ventilasjon. Risiko og konsekvens: Badets alder og utførelse medfører økt risiko for svekket tetthet og skjulte fuktskader i konstruksjonen over tid. Registrert svartsopp i myk fug i dusjsonen indikerer fuktbelastning og kan føre til videre soppvekst dersom forholdet ikke utbedres. Manglende tilfredsstillende tilluft for ventilasjon øker risikoen for opphopning av fukt og redusert inneklima.
7.1.2	Bad med dusjnisje Overflate gulv
	TG2 settes grunnet alder på konstruksjon. I tillegg kommer ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra flis ved terskel til overside av slukrist samt dårlig fall til sluk i dusjsonen. Risiko og konsekvens: Badets alder og konstruksjon medfører økt risiko for svekket tetthet og fuktpåvirkning over tid. Manglende tilfredsstillende høydeforskjell ved terskel og dårlig fall til sluk i dusjsonen øker risikoen for vannansamling og fuktskader. Badet fungerer med de registrerte avvikene, men er ikke utført iht. dagens forskriftskrav.
7.1.3	Bad med dusjnisje Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder på membran samt manglende dokumentasjon. Risiko og konsekvens: Alder på membran og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelse og gjenværende levetid. Dette gir økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen over tid.
7.2.1	Bad med dusjkabinett Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet alder på konstruksjonen. Denne har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Risiko og konsekvens: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for slitasje, svekkede egenskaper og behov for vedlikehold eller utskifting. Bygningsdelen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker sannsynligheten for fremtidige avvik og skader.
7.2.2	Bad med dusjkabinett Overflate gulv

	TG2 settes grunnet alder på konstruksjon. I tillegg kommer ikke tilfredsstillende høydeforskjell fra flis ved terskel til overside av slukrist. Risiko og konsekvens: Badets alder og konstruksjon medfører økt risiko for svekket tetthet og fuktpåvirkning over tid. Manglende tilfredsstillende høydeforskjell ved terskel kan øke risikoen for vannansamling og fuktskader. Badet fungerer med det registrerte avviket, men er ikke utført iht. dagens forskriftskrav.
7.2.3	Bad med dusjkabinett Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 settes grunnet alder på membran samt manglende dokumentasjon. Risiko og konsekvens: Alder på membran og manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelse og gjenværende levetid. Dette gir økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen over tid.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 sette grunnet manglende komfyrvakt og waterguard/lekkasjesikring. I tillegg kommer elde og slitasje på fronter og innredning. Risiko og konsekvens: Manglende komfyrvakt og waterguard/lekkasjesikring medfører økt risiko for henholdsvis brann og vannskader. Elde og slitasje på fronter og innredning kan føre til redusert funksjon, svekkede overflater og behov for vedlikehold eller utskifting over tid.
9.1.1	Vaskerom og kjellerareal Veggenes og himlingens overflater
	TG2 settes grunnet alder på selve konstruksjonen samt mangelfull/ikke tilfredsstillende ventilasjon. Risiko og konsekvens: Kjellerens alder og mangelfull ventilasjon medfører økt risiko for fuktproblematikk, dårlig inneklima og kondensdannelse. Dette kan over tid føre til soppvekst, luktproblemer og skade på bygningsmaterialer.
9.1.2	Vaskerom og kjellerareal Gulvets overflate
	TG2 settes grunnet alder på selve konstruksjonen. Risiko og konsekvens: Gulvkonstruksjonens alder medfører økt risiko for slitasje, svekkede egenskaper og skjulte skader over tid. Dette kan føre til behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting på sikt.
9.1.3	Vaskerom og kjellerareal Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 settes grunnet forhøyde verdier ved fuktmåling samt ikke tilfredsstillende ventilasjon. Risiko og konsekvens: Forhøyde verdier ved fuktmåling og mangelfull ventilasjon medfører økt risiko for fuktproblematikk, kondens og utvikling av sopp- og råteskader. Dette kan over tid føre til skade på bygningsmaterialer og redusert inneklima.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet alder på deler av vann- og avløpsanlegget. I tillegg kommer manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet på skjulte sisterner. Risiko og konsekvens: Alder på deler av vann- og avløpsanlegget medfører økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Manglende dokumentasjon og inspeksjonsmulighet på skjulte sisterner gir usikkerhet rundt tilstand og utførelse, og kan medføre risiko for skjulte fukt- og vannskader.
10.2	Varmtvannsbereder

	TG2 settes grunnet plassering i rom uten sluk samt manglende lekkasjesikring. Risiko og konsekvens: Plassering av varmtvannsbereder i rom uten sluk og manglende lekkasjesikring medfører økt risiko for omfattende vannskader ved eventuell lekkasje eller havari. Dette kan føre til fuktpåvirkning og skade på omkringliggende bygningsdeler.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon samt mangelfull tillufts- og avtrekksløsninger. Risiko og konsekvens: Naturlig ventilasjon og mangelfulle tillufts- og avtrekksløsninger medfører økt risiko for utilstrekkelig luftutskifting, forhøyet fuktbelastning og dårlig inneklima. Dette kan over tid føre til kondens, soppvekst og fuktskader i konstruksjonen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260110

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Robert Joseph Nash	Bente C Aannerud Nash

Gateadresse
Ørakerstien 26

Poststed	Postnr
OSLO	0284

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 3754636

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260110

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygd 2 nye bad
Arbeid utført av	Rørmontasje AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, ble lagt helt nytt gulv med membran etc.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn ny stoppekran/hendel samt vannmåler høst 2025
Arbeid utført av	T-Rør AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kommet litt vann inn via avløpsrør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vært lekkasje på veranda/terrasse 2.etg er utbedret av fagpersonell, har kvittering m garanti Også byttet tak i 2024/25 pga. lekkasje med nye bord, lektere og papp og ødelagt takstein byttet ut. Har faktura.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	ja, fra tid til annen en og annen mus, samt maur utenfor ved trapp inngang hus.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innstallasjon Varmepumpe
Arbeid utført av	Evendo Teknikk AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, kontroll og vedlikeholdsservice varmpumpe februar 2026

Document reference: 6260110

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee Lader i garasje. Montert av fagpersoner

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet tak 2024/25

Arbeid utført av: Nyberg Vedlikeholdsproffen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260110

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260110

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Robert Nash	b77f4ebcc621b8a35da7e a5f50b28d50882f3af1	19.05.2026 11:31:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Cathrine Nash	bc5dd28eaa2cb869e0faf bd6ebbbc2251f93c921	19.05.2026 11:40:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260110

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

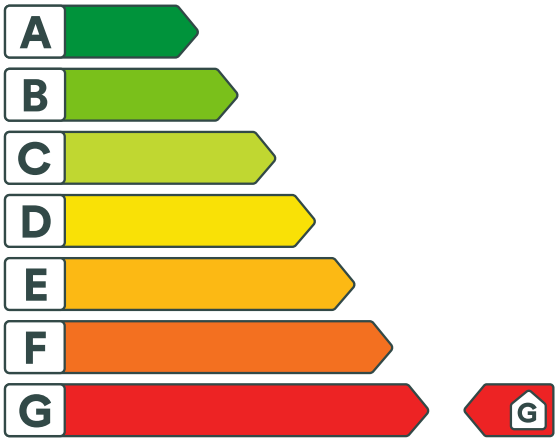
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Ørakerstien 26, 0284 OSLO**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298417**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80035969**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **73**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1889**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **218,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **218,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **356,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **356,73 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **84 268 kWh**

Ørakerstien 26, 0284 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Ørakerstien 26, 0284 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: 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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-10/73 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ørakerstien 26 0284 OSLO
Fakturamottaker:	Nash Robert Joseph Ørakerstien 26 0284 OSLO
Eiernavn:	Nash Robert Joseph

Kommunale avgifter	NOK 18 696,30
Eiendomsskatt	NOK 10 490,00
Totalt	NOK 29 186,30

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**7 290,97**	**0,00**	260400000003026017	12014684	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**7 290,97**					

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	10 490,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	10 276,76
Totale avgifter	**29 186,30**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Eckmann
ØRAKERSTIEN 26

Dato: 23.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529151
9078358

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.10 BNR. 73

Vi viser til bestilling av 20260323 for ØRAKERSTIEN 26.

GNR. 10 BNR. 73

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.1897.

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

831 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

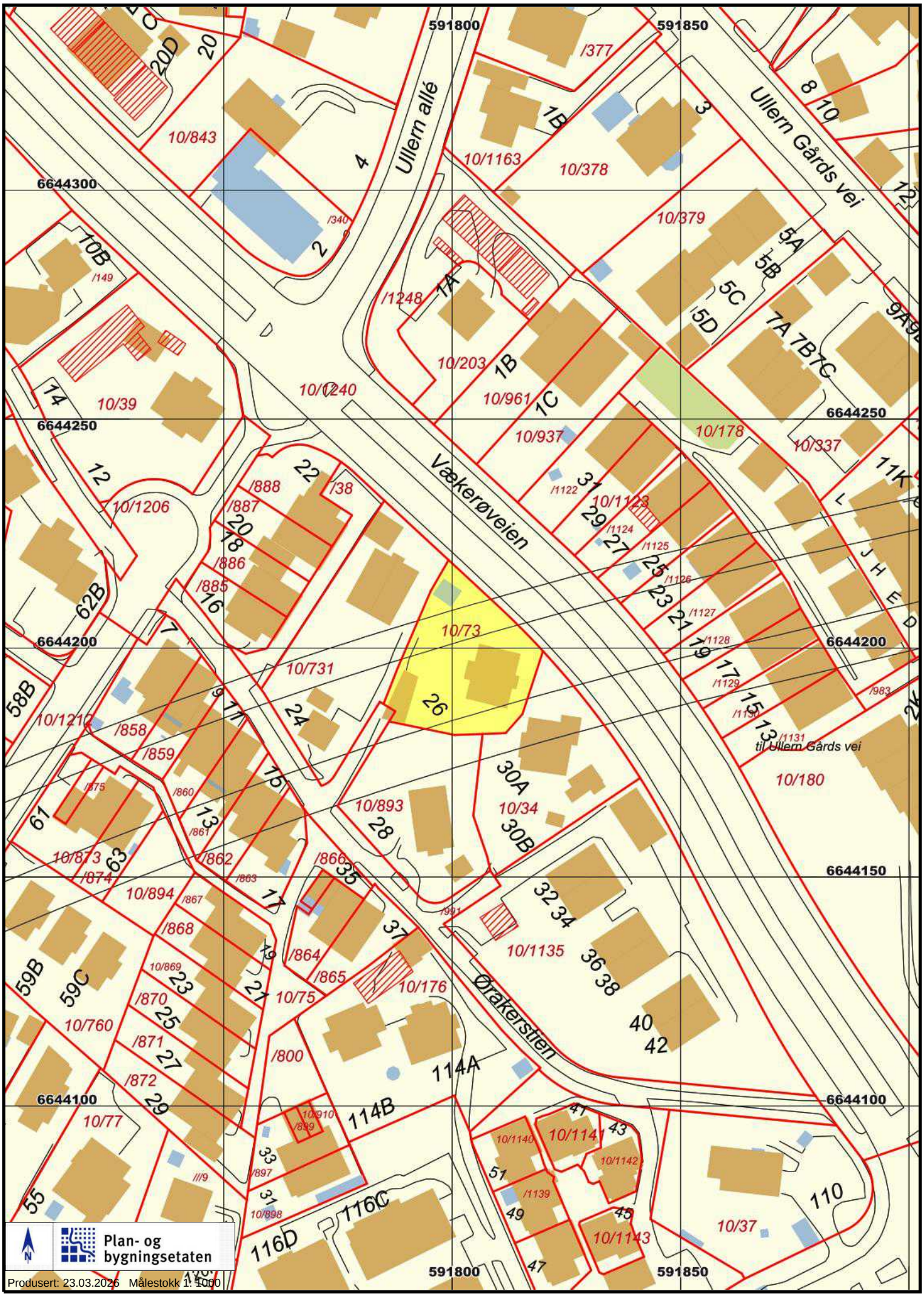
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


591800
591850
6644300
6644250
6644200
6644150
6644100
Ullern allé
Ullern Gårds vei
Vækerøveien
Ørakersten
til Ullern Gårds vei
10/843
10/1163
10/378
10/379
10/1248
10/203
10/1240
10/961
10/937
10/178
10/337
10/39
10/1206
10/73
10/731
10/1210
10/180
10/893
10/34
10/1135
10/176
10/75
10/760
10/77
10/1140
10/1141
10/1142
10/1143
10/37
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 23.03.2026 Målestokk 1: 1000

Fra Vestre Akers
Brygningskommission.

J. Nr. 49/97 V. Aker.

Bilag I anmeldelse
I Tegning

Expeditions-Dokument

ang. Et Vaaningshus og St. Uthus og Trae
paa g. Nr. 10 Brs Nr. 34 K. af Graker v. Aker.

Oversendes den ærede Regulerings Kommission til Erklæring.

Bestum 22de November 1897
O. Bjelke Holtermann
Sekretær.

Da der mangler 30cm. i den vedtagne Afstand fra Vaaningshuset til Nabogrændsen Mod Vest, forbeholder Reguleringskommissionen sig, at det maa overlades den indtil forlange det, at foretage de Forandringer ved Bygningen, der ere nødvendige for at opnaa den krævede Afstand af 16 Met. fra Veiens Midte.

Bestum 7de December 1897.

H. Lövenskiold

Oversendes den ærede Sundhedskommission i Aker til Erklæring.

Bestum 15de December 1897
O. Bjelke Holtermann
Sekretær.

J. 49 (97) g. Nr. 10. Br. 34. K. Graker. v. Aker.

Bygningen har ingen vandclosetter.

4 Lokaler med Jordet 4 Brandstillinger. (4,20 m. lange, 0,80 m. brede, 2,30 m. høie mellem Tag og Gulv, 1/20 af Gulvflaten vindue, Lokalet beboelse paa Grundlaget gjelder, ventilation ej).

Aker Sundhedskommission 10. 5. 98

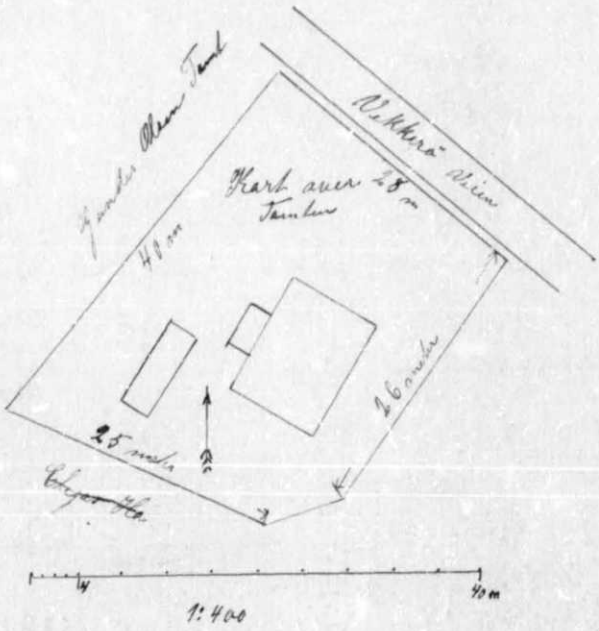
Vaaning
Brand.

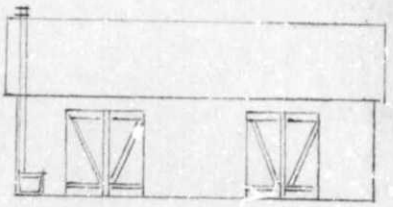
Til V. Aker Reguleringskommission.

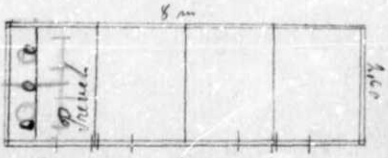
J.N. 4367 V. Aker.

Tegning over Kresten Pettersen Hus paa Grønland

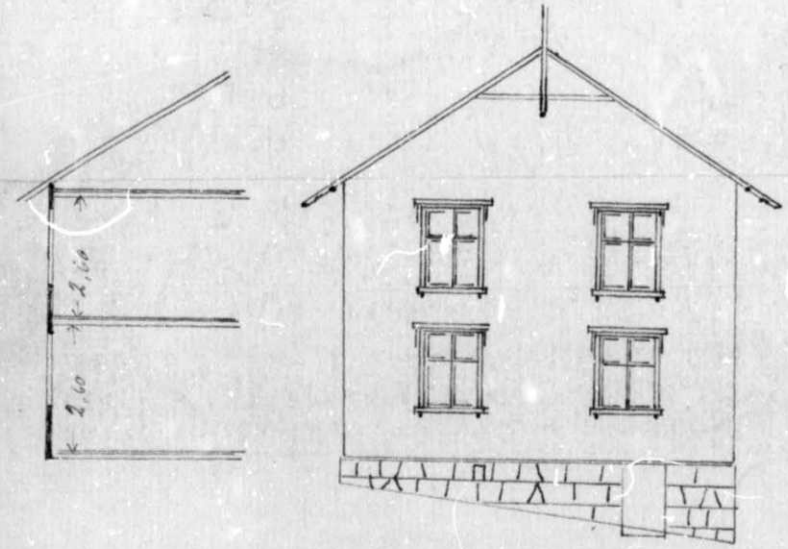
MEDFOTOGRAFERT 19 X

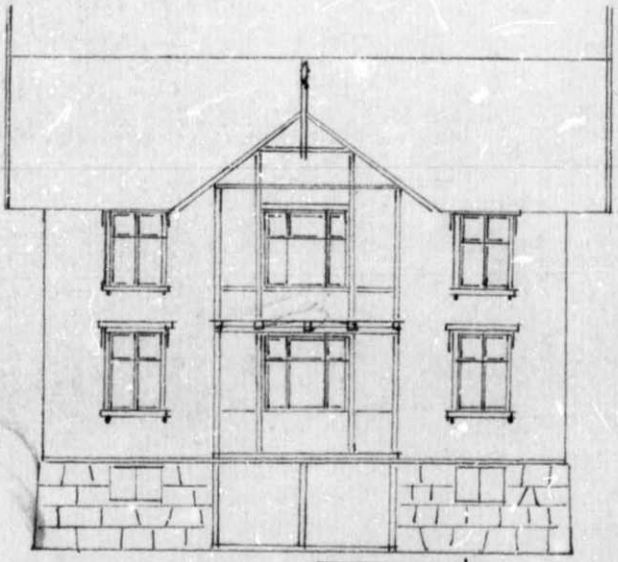


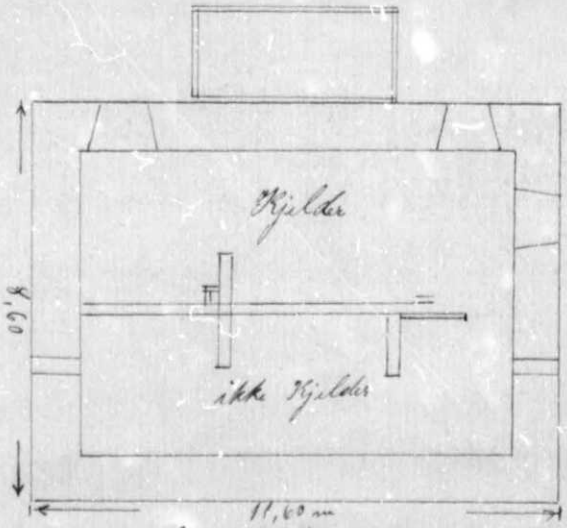




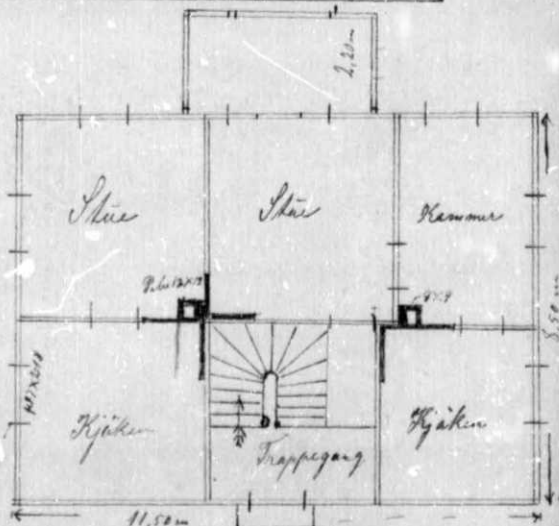
Prenet og Ildhesplan







Kjelderplan



1ste og 2den Etages Grundplan

1:100

10 meter

G.nr. 10	B.nr. 73
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1935
Dat. 21/6
Antall bilag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Anmeldelse av bad m.v.

Eier:
Tømrer Albert Johansen,
Vakerveien 56.
adr. Lilleaker.

Anmelder:
Byggm. Chr. Pettersen,
Lilleaker.
adr.

Sted:
Lilleaker

Parsell nr.

av

Tomt nr.: 56

til Vakerveien

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Byggm. Chr. Pettersen
Vækerövn. 54, Lilleaker.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring "

Gebyr: 11/7-35.

Ferdigattest:

AKER HELSERÅD
LØPE NR. 406
18/12 1935

Fremsat
21/6 35

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Hovedreparasjon og forandring av tak.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Vækeröveien 56.	gnr. 10, bnr. 73.	65/1375

Byggherre

Kari og Knut Vestfeldt
Vækeröveien 56

OSLO-2.

Ansvarshavende

Tömmermester Emil Sigvartsen
Bakkevegen 6

LÖRENSKOG.

HB/NU.

Dato
14. april 1967.

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

Bygningsinspektør
H. Braathen

C 15. ANS-OKD. 10 000. 7044/66.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletbegate 19[III] *11 50 80

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Forstøtningsmur nr. 10

Arbeidssted	Matr nr.	Løpenr.
Vækerøveien 56 + 56 B	Gnr.10/bnr.73+731	79/3853

Byggherre

Oslo kommune
Veivesenet
Trondheimsveien 5

OSLO 1
AH/LO

Dato
10. februar 1982

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

For bygningssjefen

Rolf Hafstad
kontorsjef

A. Henriksen
bygningskontrollør

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

SH. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Guttormsen, Magne
Ørakerstien 26

0284 OSLO

Bråthen, Thor-Arne
Behrensgate 6

0257 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950065775	97/8272

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Dag Haraldsen	11. februar 1997

Arbeidssted : 010/0073 Ørakerstien 26
Byggherre : Guttormsen, Magne, Ørakerstien 26, 0284 OSLO
Arbeidets art: CARPORT

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

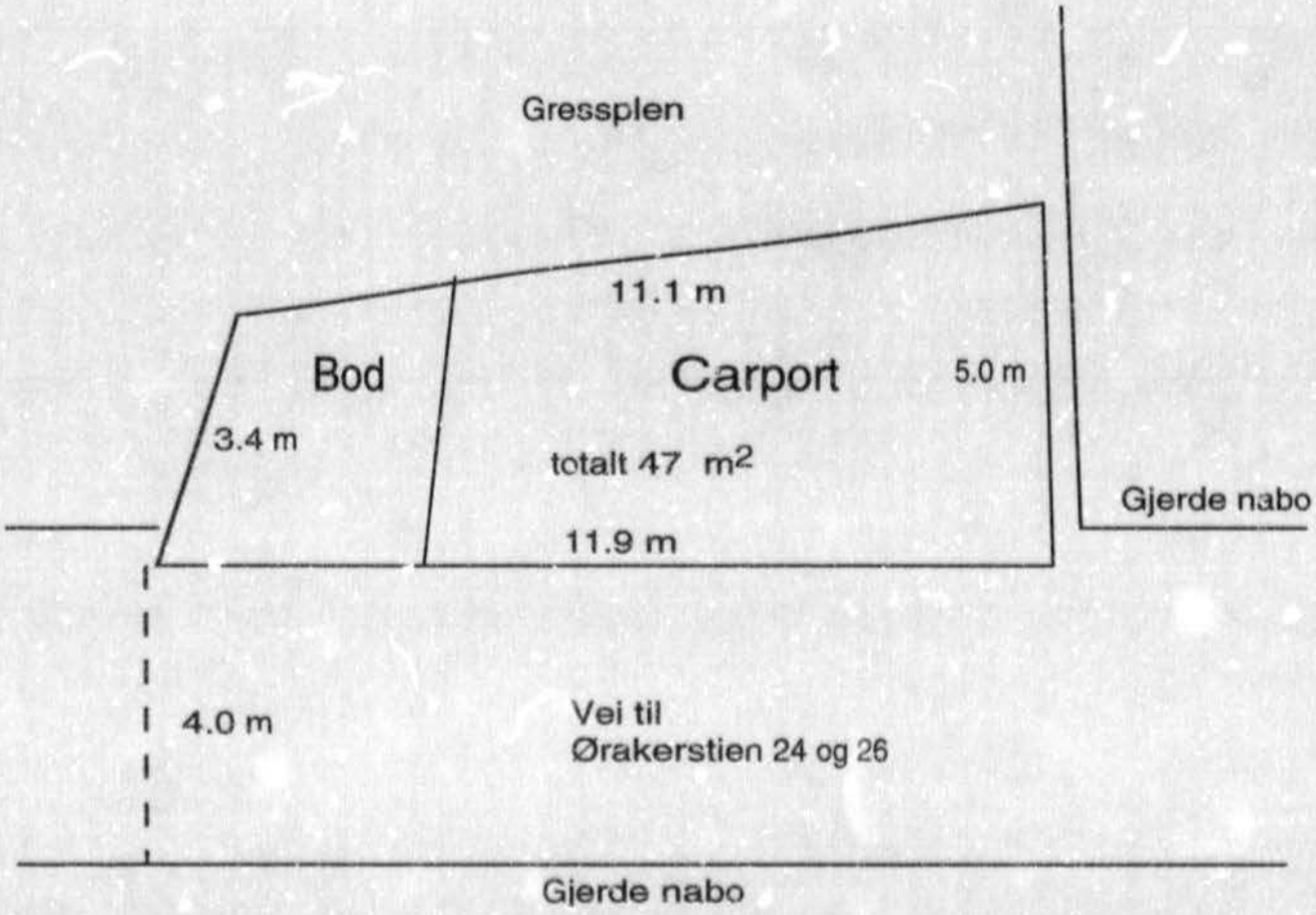
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

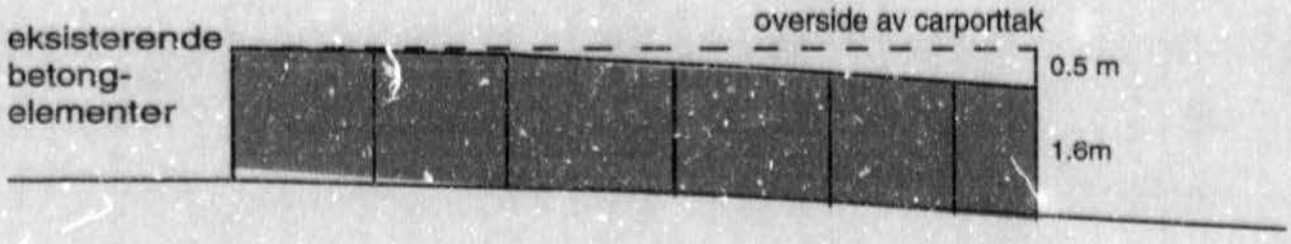
Bjørn Meling
Overingeniør

Dag Haraldsen
Ing.I

MOTTATT
03. DES. 1996
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oversiktsplan





TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

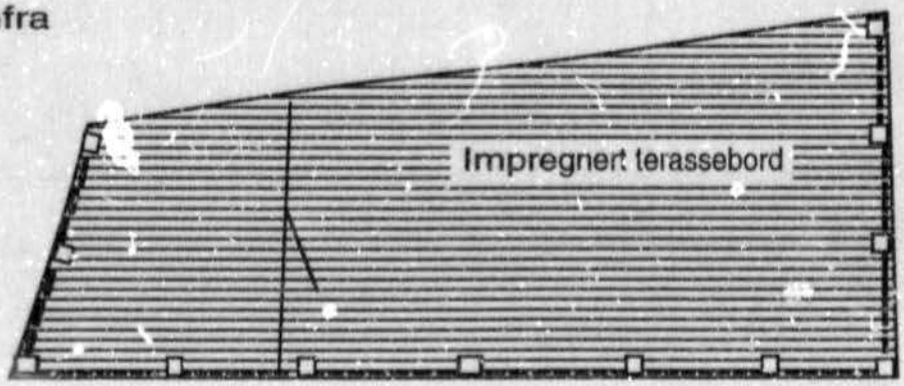
5 m
1:100

3

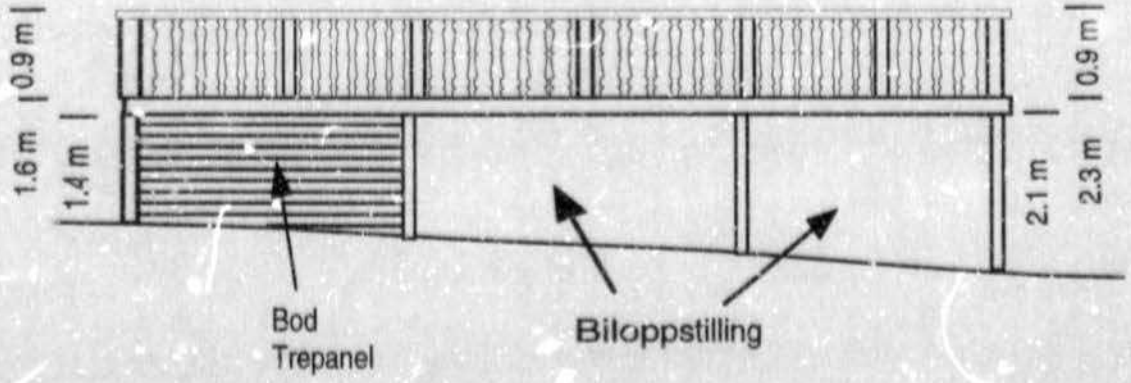
MOTTATT
0 3. DES. 1996
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Fasader

Sett ovenfra



Sett forfra

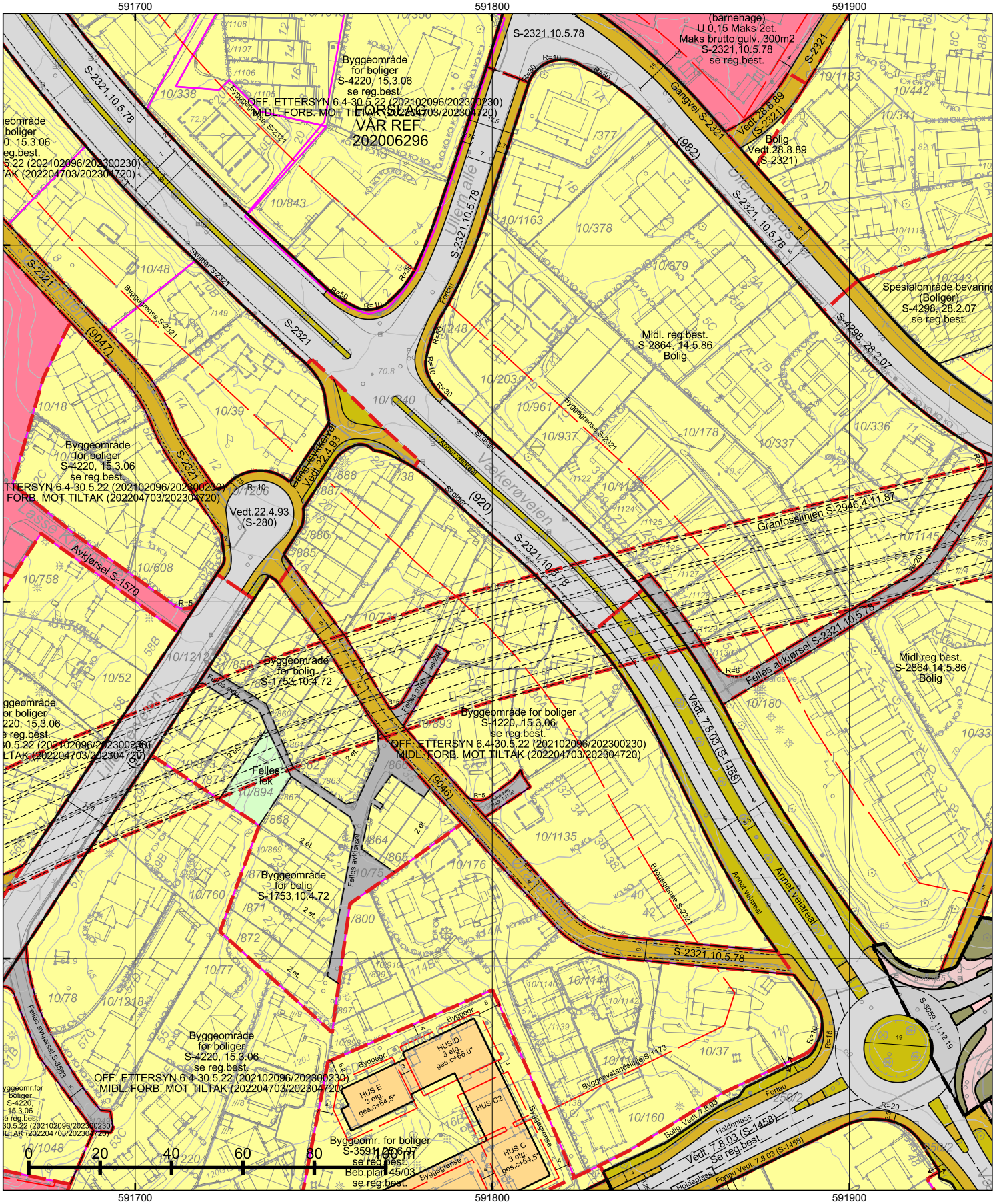


5 m

1:100

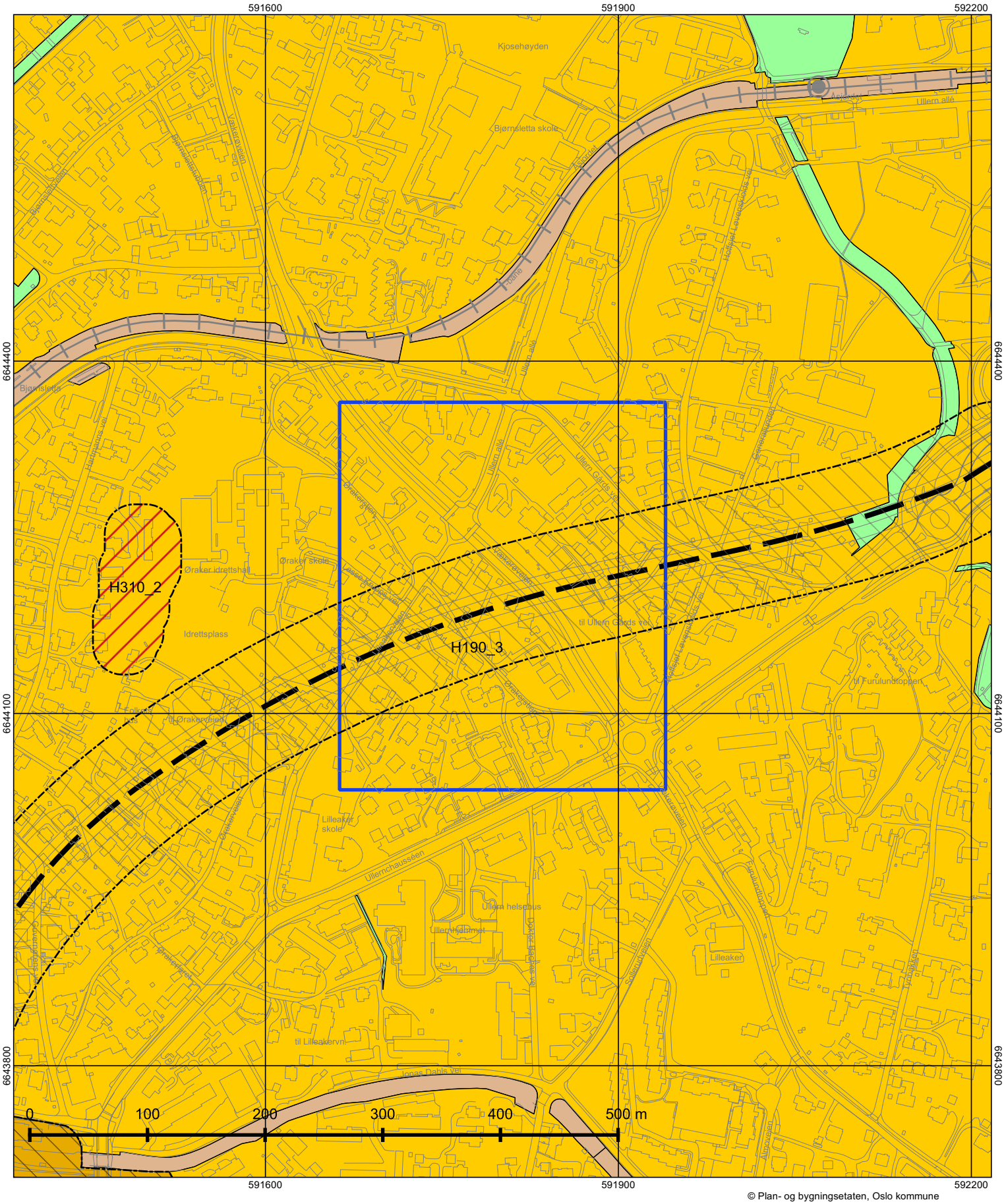
TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

4


591700
591800
591900
6644300
6644200
6644100
ØRSTAD
VÅR REF.
202006296
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-2321,10.5.78
S-2321
Gangvei S-2321
Vedt.28.8.89 (S-2321)
Bolig Vedt.28.8.89 (S-2321)
(barnehage) U 0,15 Maks 2et. Maks brutto gulv. 300m2 S-2321,10.5.78 se reg.best.
Midl. reg.best. S-2864, 14.5.86 Bolig
Spesialområde bevaring (Boliger) S-4298, 28.2.07 se reg.best.
S-4298, 28.2.07
Granfosslinjen S-2946,4,11.87
Felles avkjørsel S-2321,10.5.78
Vedt. 7.8.03 (S-1458)
Annet Vegareal
Byggegrense S-2321
Byggeområde for bolig S-1753,10.4.72
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Vedt.22.4.93 (S-280)
Gang- sykkelvei Vedt.22.4.93
Avkjørsel S-1570
Felles fortau
Felles avkjørsel
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for bolig S-1753,10.4.72
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for bolig S-1753,10.4.72
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




591600
591900
592200
6644400
6644100
6643800
H310_2
H190_3
Kjosehøyden
Bjørnsletta skole
Ullern allé
Bjørnsletta
Ullern allé
Ullern Gards vei
Ørakerveien
Ørakerbakken
Ørakerstien
Ørakerplassen
Ørakerdalen
Ørakerbråten
Ørakerstubben
Ørakerstien
Ørakerveien
Ørakerveien
Ørakerve

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

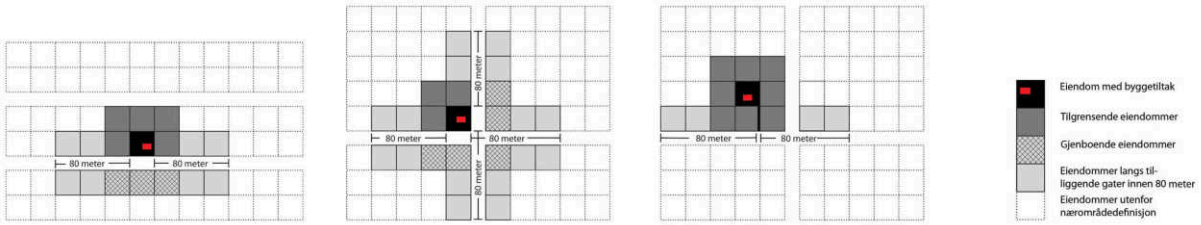
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

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

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

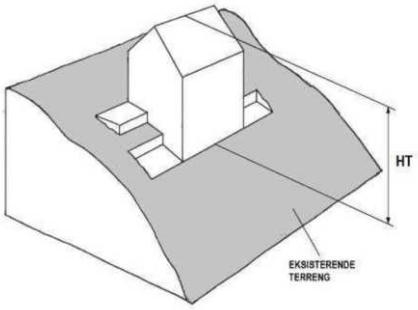
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

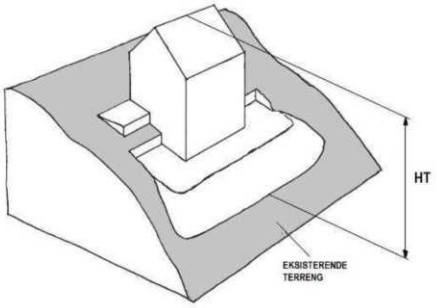
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-2946

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Granfoss- linjen - Hovedveiforbindelsen mellom Riksvei 160 - Store Ringvei og E18 - Drammensveien.

Vedtaksdato: 04.11.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704766
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V290792, V050789, V070803

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for RV160 Store Ringvei - Granfosslinjen med tilhørende anlegg (byplankontorets kart, datert 17.7.1986).

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Trafikkområde - vei, annet veiareal, tunnel, fortau/gang- og sykkelvei og skulder.
- Byggeområde - bolig, offentlig bygning (barnehage), bygning med allmennyttig formål (sykehjem)
- Friområde
- Felles areal - felles avkjørsel.

§ 3. Vestre deler av Silurveiens forlengelse kan overbygges som del av en bebyggelsesplan for industriarealet på gnr 28 bnr. 1, Blokkajordet.

§ 4. Fjelltunneler skal utformes på en slik måte at det er mulig å utnytte grunnen over tunnelen i henhold til reguleringsformål på overflaten.

§ 5. Kryssområdet på Mustads eiendom kan overbygges som del av regulerings- og bebyggelsesplan for eiendommen.

§ 6. Støyskjermer som er vist på planen skal være bygget ferdig senest ved åpningen av veianlegget/veiutvidelsen.

§ 7. Det skal utføres fasadeisolering av Ullernchausséen 37-105. Det tilstrebes et innendørs ekvivalent støynivå (døgn) på 35 dBA. Isoleringen skal senest ferdigstilles samtidig med ferdigstillelsen av Granfosslinjens østre del.

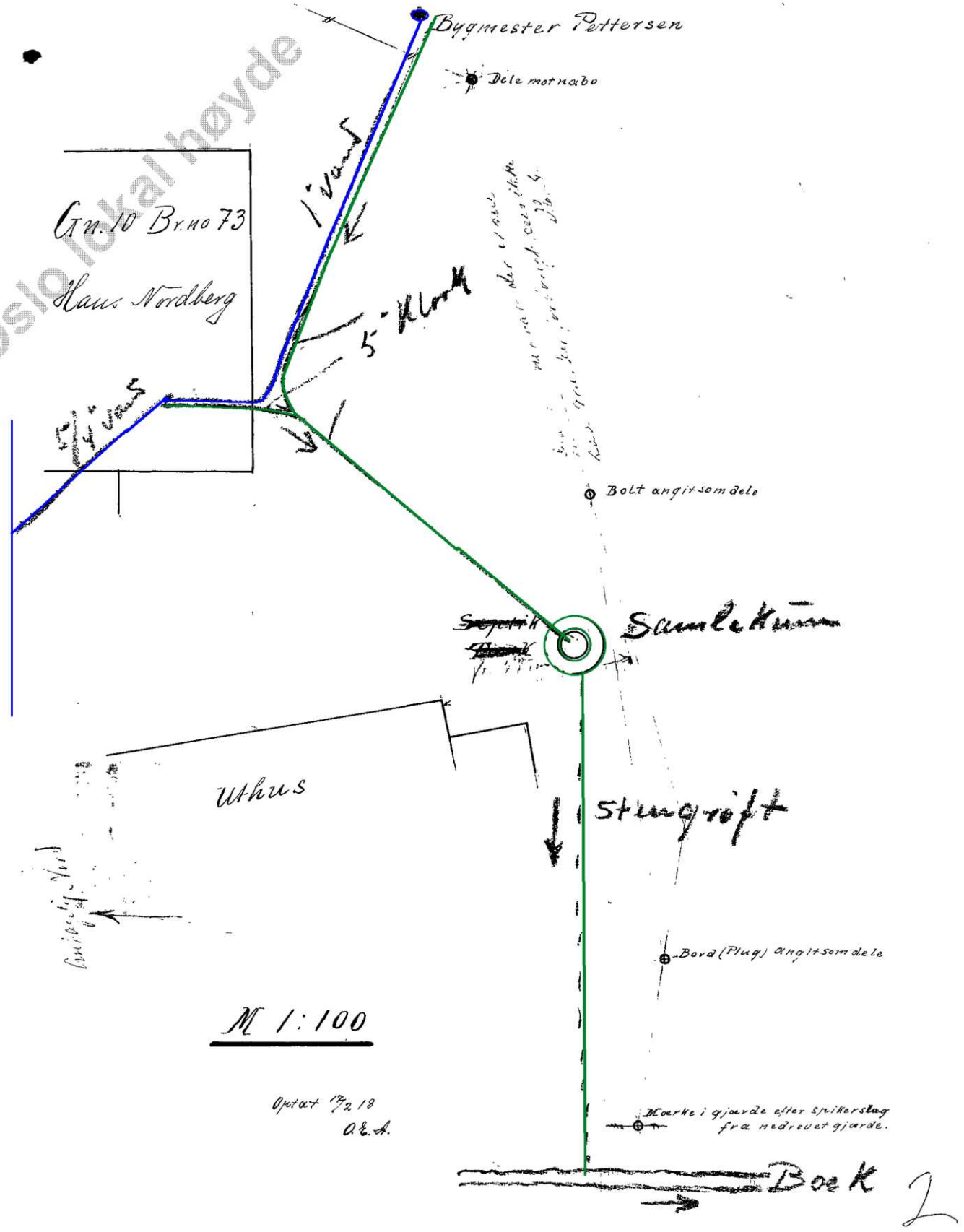
§ 8. Støyskjerm fra rundkjøring til profil 270 av Silurveiens forlengelse kan sløyfes dersom planlagt næringsbygg på "Blokkajordet" (gnr 28 bnr 1139) ferdigstilles før veianlegget.

§ 9. Del av Bærumsveien som reguleres til felles avkjørsel skal være felles for gnr 10 bnr 326, 327, 328, 494 og 609.

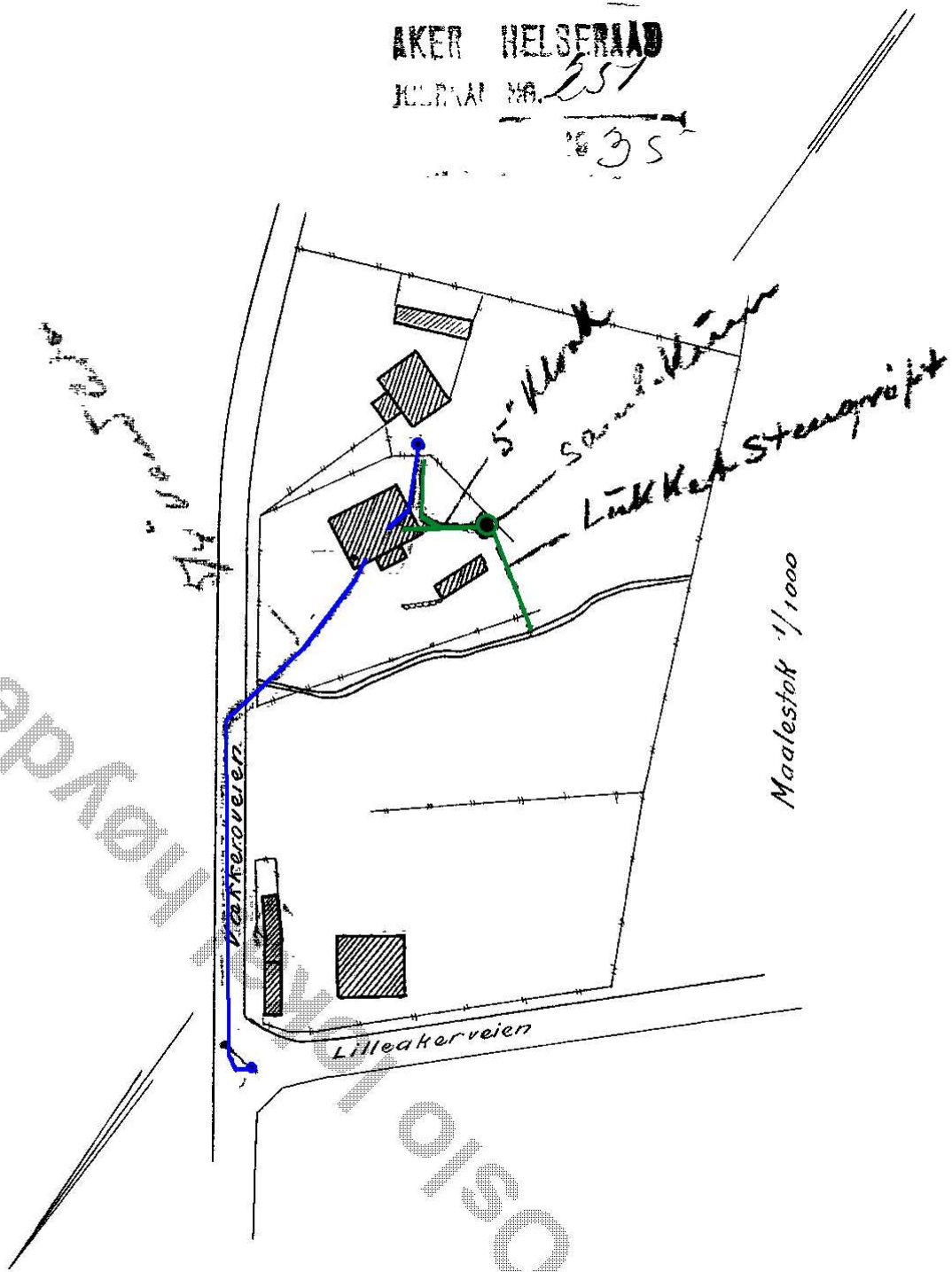
§ 10. Gangvei mellom Silurveien og Noreveien kan benyttes som kjøreatkomst til gnr 28 bnr. 460 og 96.

§ 11. Søndre rundkjøring ved Lysakerelva med tilhørende ramper til/fra Granfosslinjen utføres i brokonstruksjon. Maksimum høyde på veiens senterlinje i rundkjøringens midte skal ikke overstige 26 m.o.h. Brokonstruksjonen gis en estetisk utførelse hvor det legges avgjørende vekt på smekre konstruksjoner og elegant linjeføring. Både plan og modell av brokonstruksjonen må forelegges byantikvaren til uttalelse før utførelse iverksettes.

Oslo lokalhøyde



AKER HELSERÅD

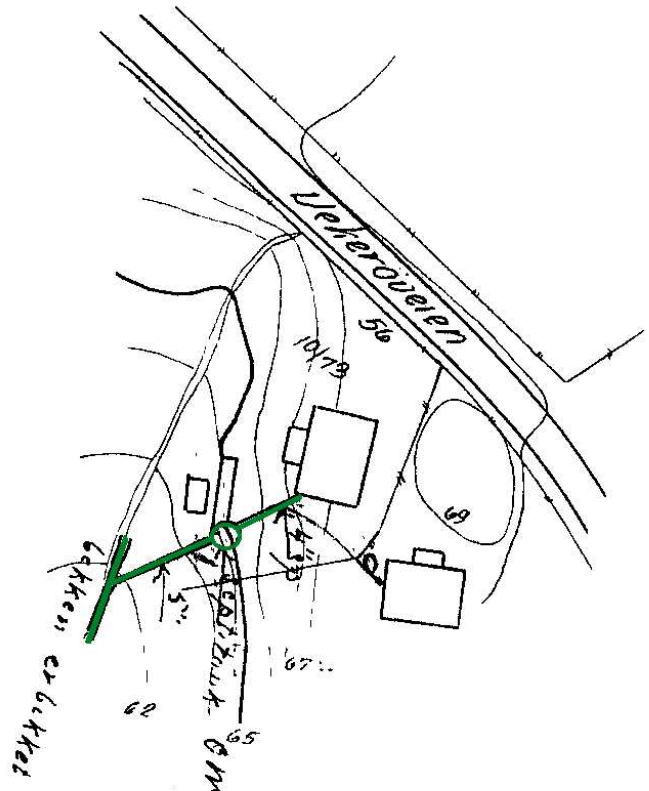


oslo kommune

AKERS VANN- OG KLOAKKVESEN
nr. 687.36 Mottatt 25/8.36

Vakerøveien 56,
gnr. 10, bnr. 73.

Oslo lokalhistorie



Situasjonsplan m: 1:1000
gnr 10 bnr 73 —

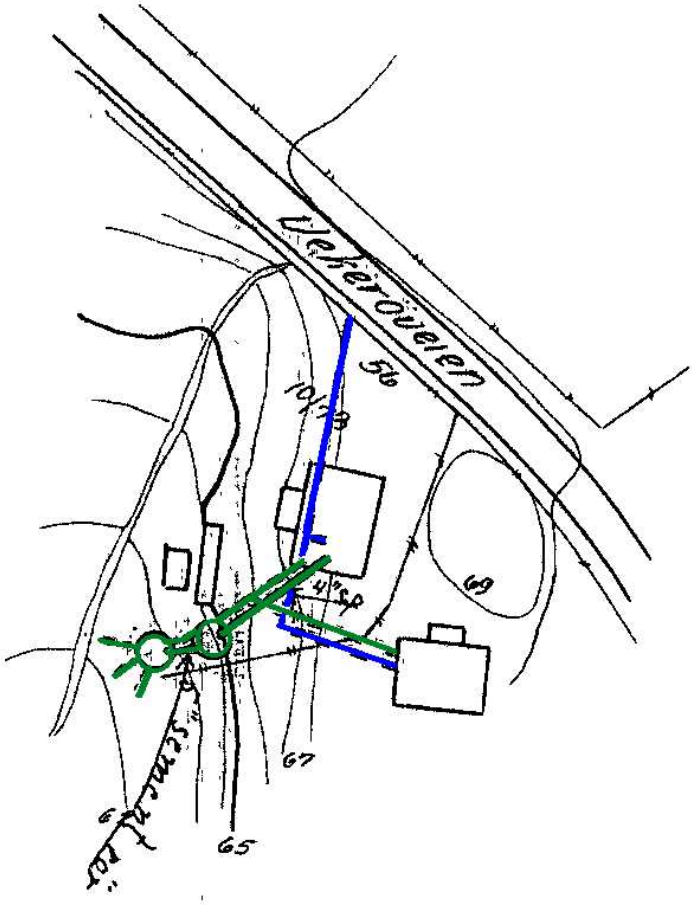
Anm. ex. ordn. 29/48-øv.

AKER HELSEREAD
JOURNAL NR 257
19 35

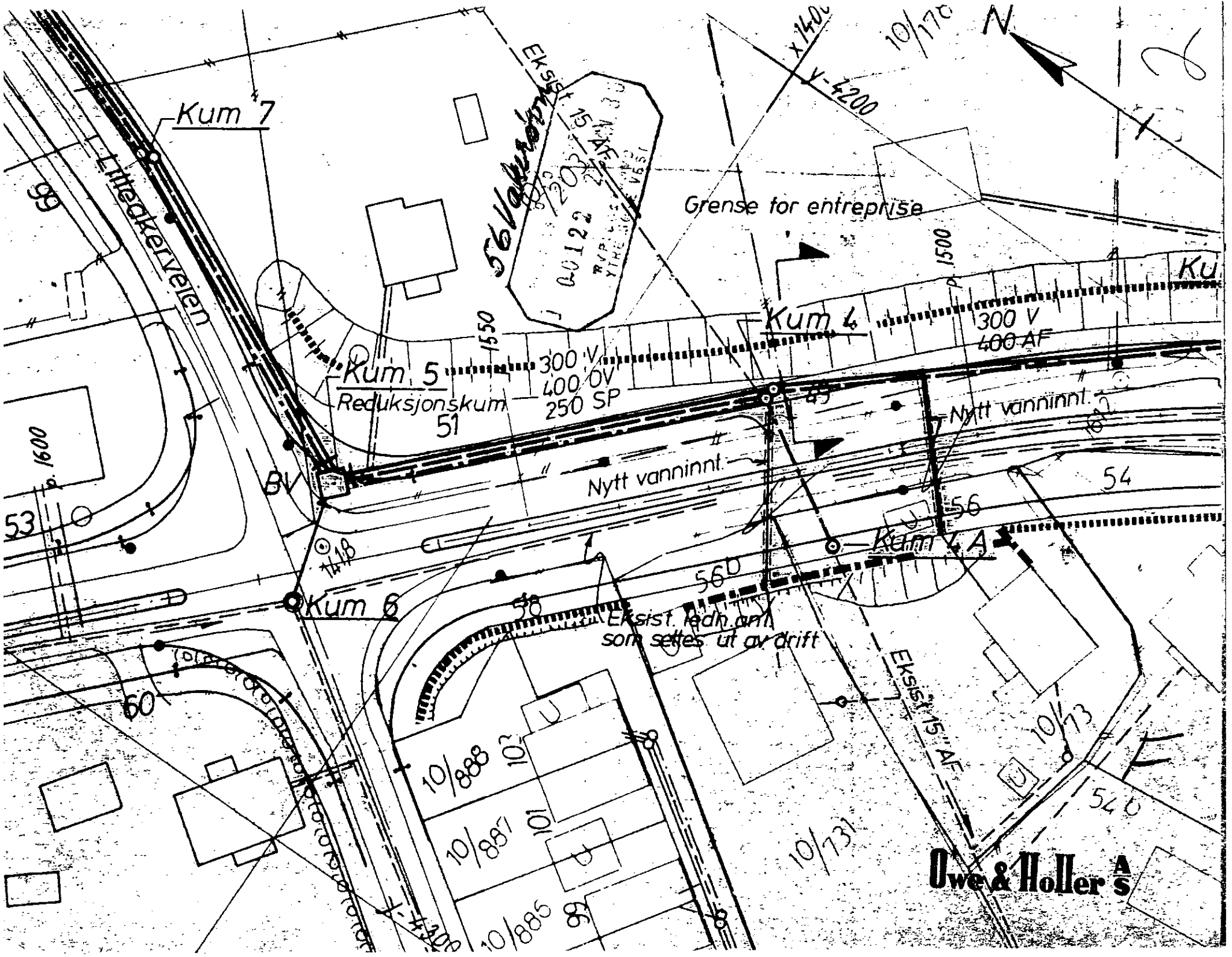
AKERS VANN- OG KLOAKKVESEN

Gnr. 354 Bnr. 35 Mottatt 29/7 35

Oslo lokalhistorie

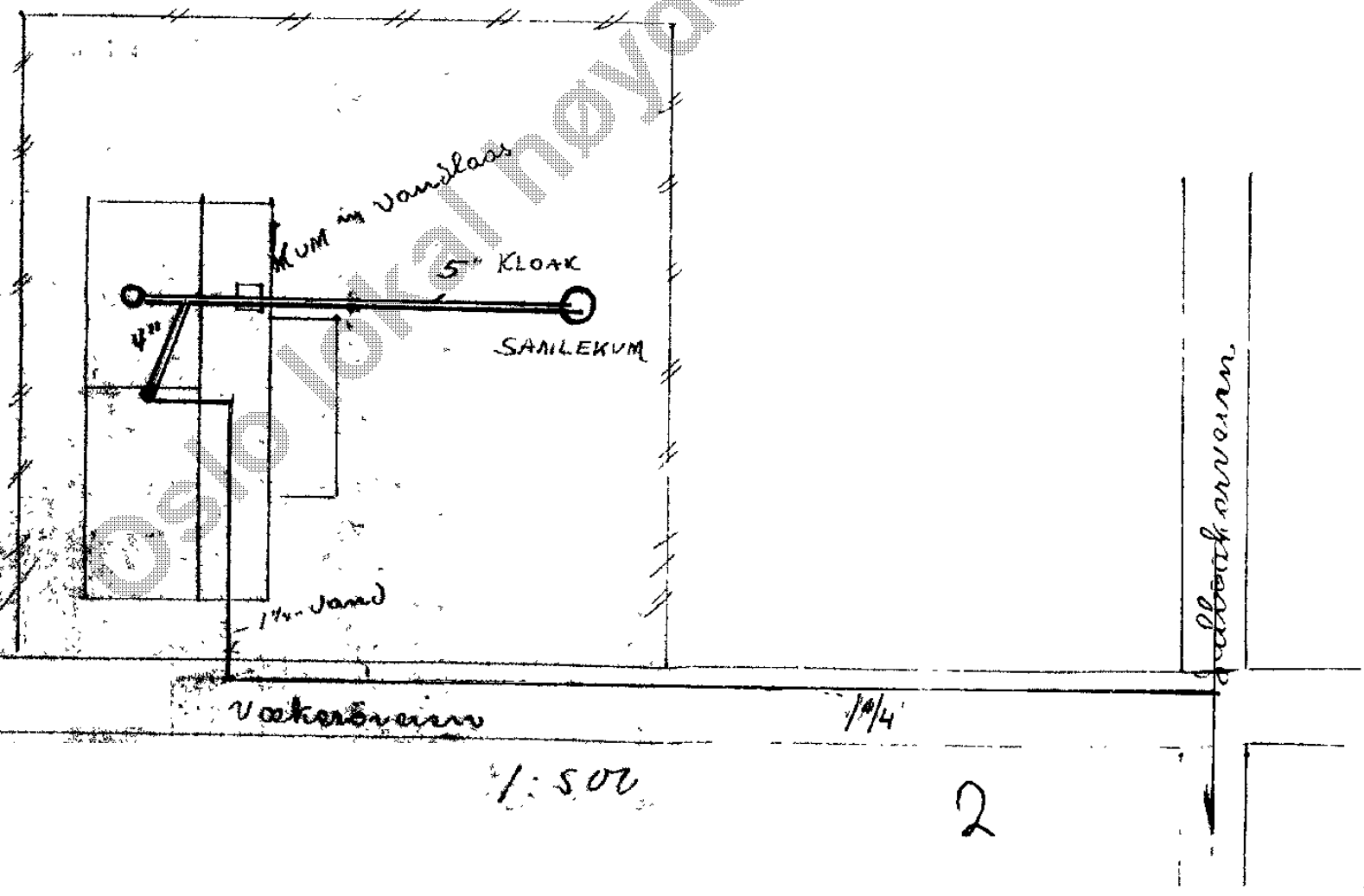


Situationsplan m: 1:4000
Gnr 10 Bnr. 73


Kum 7
Tittegkerveien
99
56 Valkeromsv.
Grense for entreprise
Kum 4
300 V
400 AF
Kum 5
Reduksjonskum
51
300 V
400 OV
250 SP
Nytt vanninnt.
Nytt vanninnt.
54
56
Kum 6
Kum 6A
Eksist. ledn.anl.
som settes ut av drift
Eksist. 15" AF
10/888
10/887
101
10/885
99
10/731
10/73
54 b
53
60
1600
1550
1500
Owe & Holler A/s

Villa Grasslund

Ls. No 10: Br No 70 Lysekar



1:500

2

Osio lokal nevade

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-10/73, Ørakerstien 26, 0284 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurenset grunn	11.05.2026	Vær oppmerksom
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	11.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

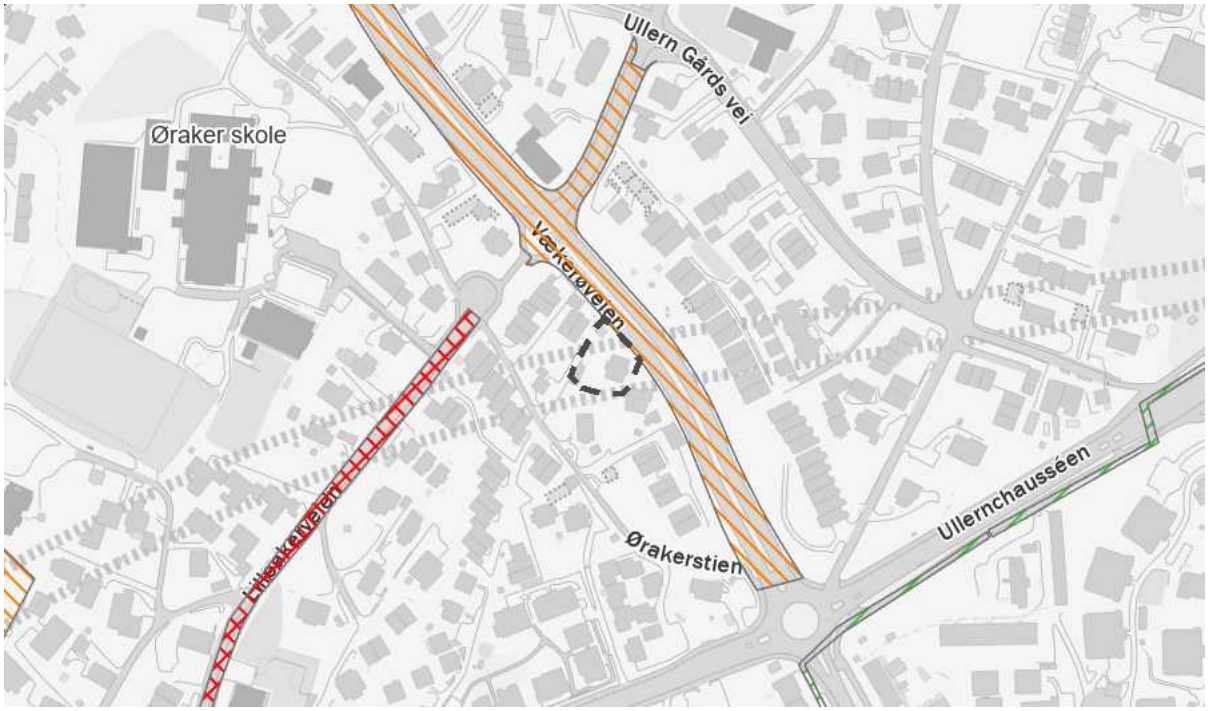
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.04.2026	Ikke funnet	0.42 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.77 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5 km
Flomfaresoner	20.04.2026	Ikke funnet	0.43 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.05.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kvikkleire	11.05.2026	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	11.05.2026	Ikke funnet	9.4 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	1.1 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.25 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Forurenset grunn

Sist sjekket:	11.05.2026			
Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning



Tegnforklaring

Lite/ikke forurenset

Mistanke om forurensning

Akseptabel forurensning

Ikke akseptabel forurensning

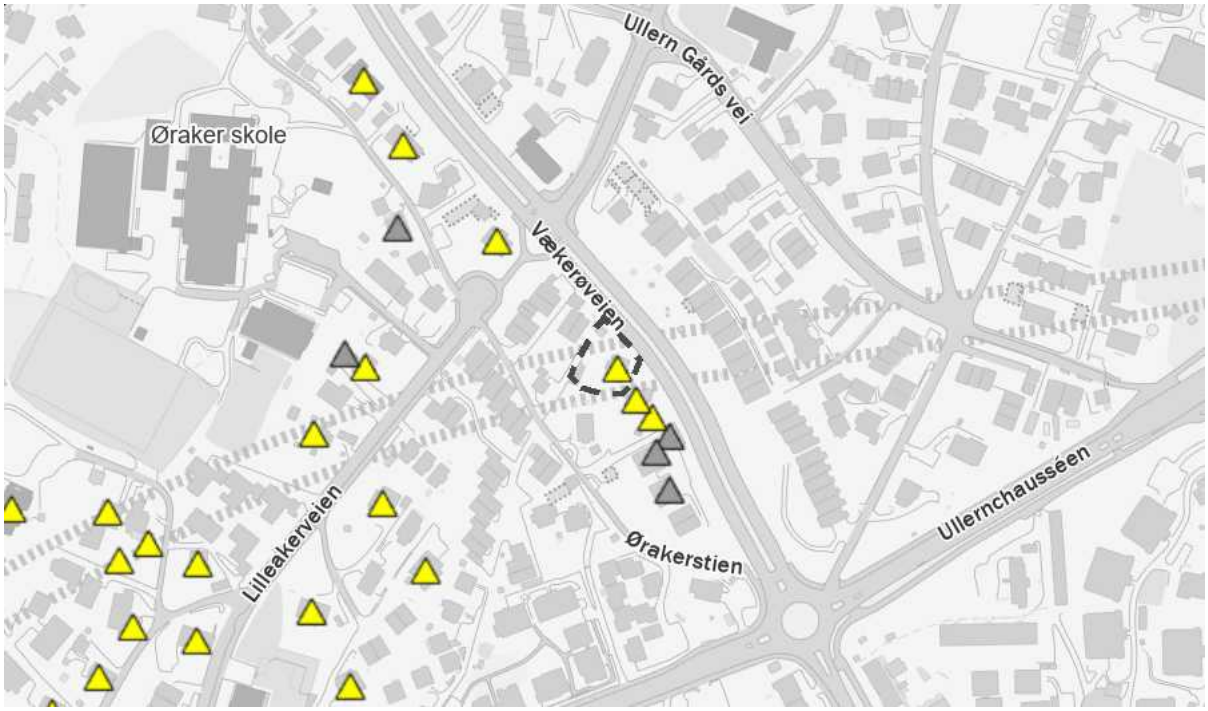
Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	04.05.2026	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt Annet SEFRAK-bygg Meldepliktig bygg

Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

Radonutsatt område

Sist sjekket:	11.05.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Ørakerstien 26

Nabolaget Øraker - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	3 min 0.3 km
Sollerud Linje 13	7 min 0.6 km
Bjørnsletta Linje 3	8 min 0.7 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.8 km

BARNEHAGER

Hullebergmyra barnehage (1-5 år) 77 barn	3 min 0.2 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 0.4 km
Ullern barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ullern Allé	5 min
Coop Prix Lilleaker	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	9 min
Apotek 1 Lilleaker	10 min
CC Vest Vinmonopol	13 min

SPORT

Øraker skole	4 min
Hullebergmyra, ballbane	4 min
MOVA Ullern	9 min
Velværelset Treningsstudio	10 min

«Sentralt til by, sjø og annen natur. Gode barnehage og skoletilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

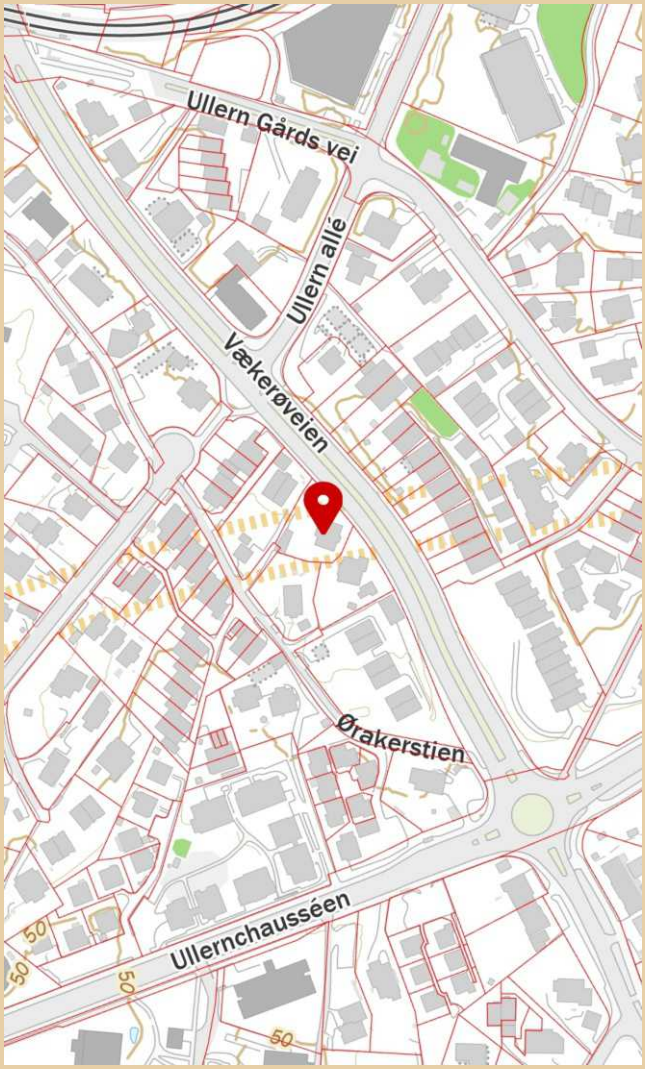
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ørakerstien 26

Nabolaget Øraker - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	3 min 0.3 km
Sollerud Linje 13	7 min 0.6 km
Bjørnsletta Linje 3	8 min 0.7 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.8 km

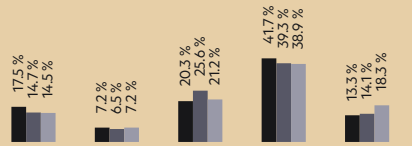
BARNEHAGER

Hullebergmyra barnehage (1-5 år) 77 barn	3 min 0.2 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 0.4 km
Ullern barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ullern Allé	5 min
Coop Prix Lilleaker	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Øraker	1 983	797
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Trikk

SPORT

Øraker skole	4 min
Hullebergmyra, ballbane	4 min
MOVA Ullern	9 min
Velværelset Treningsstudio	10 min

«Sentralt til by, sjø og annen natur. Gode barnehage og skoletilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

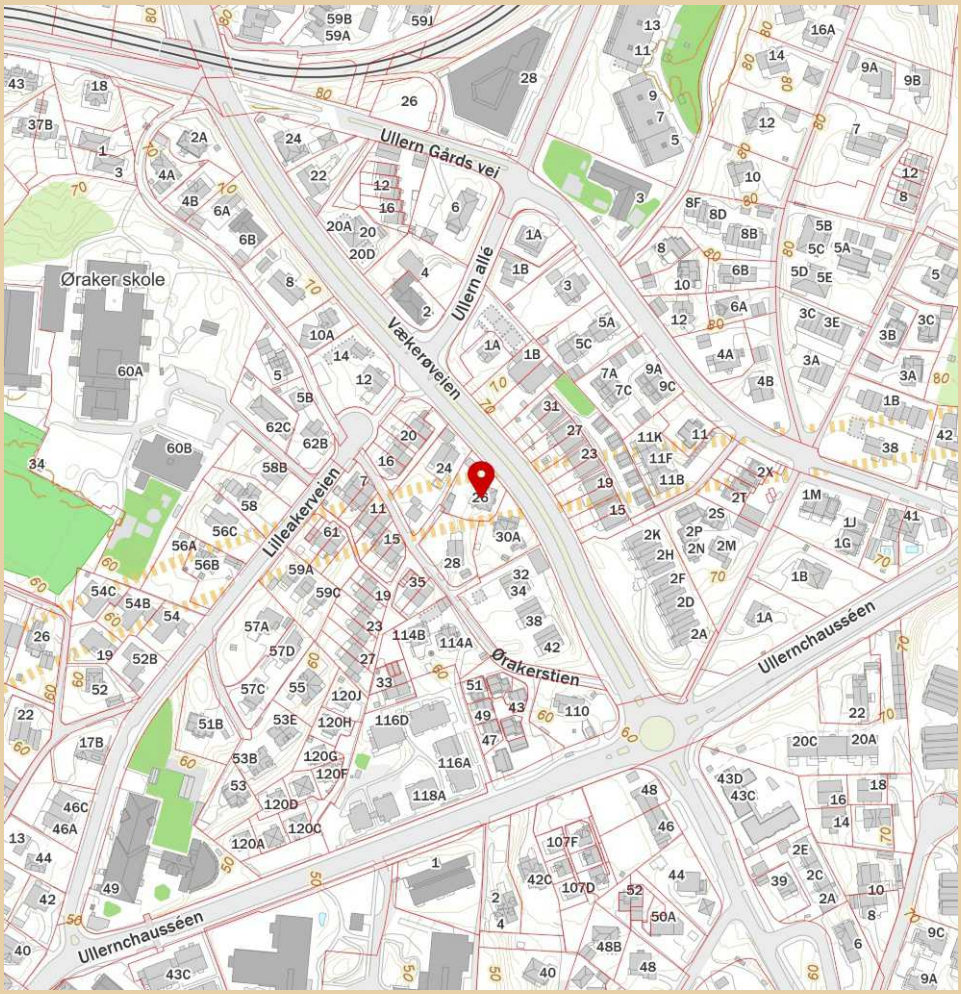
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ørakerstien 26

Nabolaget Øraker - vurdert av 92 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	12 min 0.9 km
Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Montessoriskolen Lyse (1-10 kl.) 149 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 6.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	3 min 0.3 km
Sollerud Linje 13	7 min 0.6 km
Bjørnsletta Linje 3	8 min 0.7 km
Lysaker stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.8 km

BARNEHAGER

Hullebergmyra barnehage (1-5 år) 77 barn	3 min 0.2 km
Kjosjordet barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 0.4 km
Ullern barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ullern Allé	5 min
Coop Prix Lilleaker	8 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lilleaker butikksenter	9 min
Apotek 1 Lilleaker	10 min
CC Vest Vinmonopol	13 min

SPORT

Øraker skole	4 min
Hullebergmyra, ballbane	4 min
MOVA Ullern	9 min
Velværelset Treningsstudio	10 min

«Sentralt til by, sjø og annen natur. Gode barnehage og skoletilbud.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

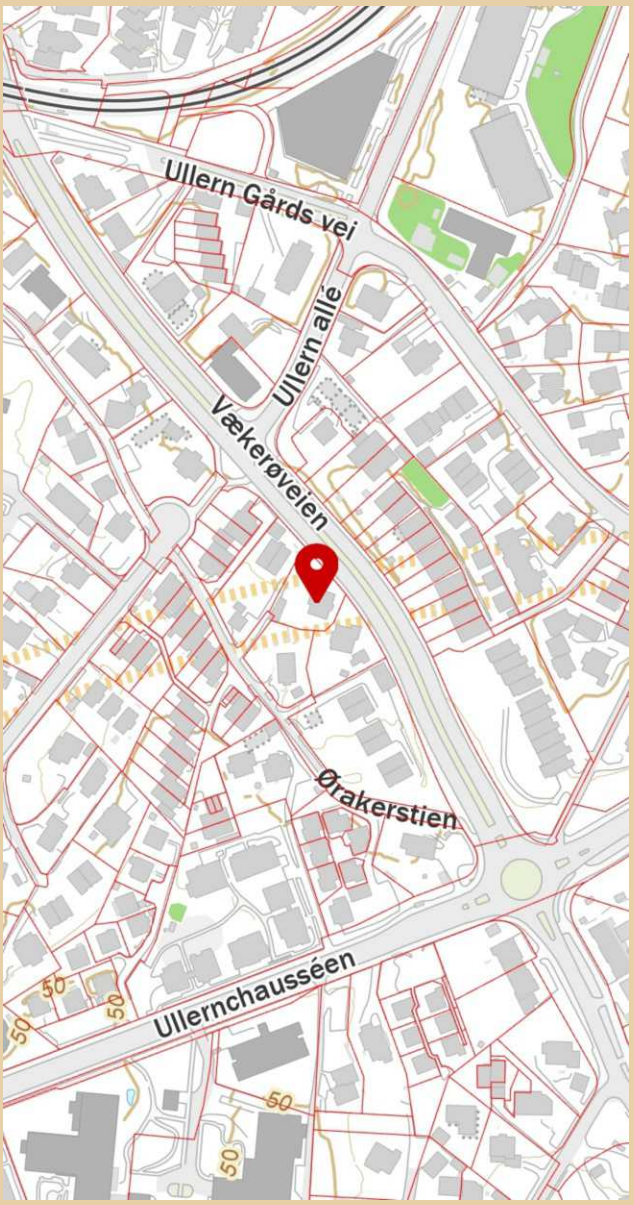
Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Ørakerstien 26, 0284 Oslo
Gnr. 10, Bnr. 73, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260110

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Christian Falkenberg

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 911 13 665

E-post: christian.falkenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
