PRIVATMEGLEREN

LINHUSVEIEN 16 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Ende rekkehus

Linhusveien 16 A, 0755 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 1118

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 **Rapportdato:** 28.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2501 **Referansenummer:** UQ2134

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Thomas Landaas
PM Driv

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe

Uavhengig Takstingeniør

bernt@staverntaksering.no

996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen

salg@staverntaksering.no

33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig liggende som enderekkehus i rekkehus. Boligen inneholder bl.a. to flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin i det ene badet. Takhøyden i stue er 2,36 m. og 3,23. m i det ene soverommet i 2 etasje. Parkett, malt tregulv og fliser på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvendt platting på 25m2. og ut fra kjøkken til en nordvendt terrasse på 24m2. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående/integrerte hvitevarer. Boligen har noe oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Ende rekkehus - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av pappshingel lagt i 2006.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige under befaringen.
Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Pappshingel har normalt en teknisk funksjonstid på omkring 30 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Videre funksjonstid og tilstand bør vurderes nærmere, og det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold for å hindre forringelse. Ved tegn til lekkasje, sprekkdannelser eller oppflising av tekkematerialet, bør det vurderes om full utskifting er nødvendig.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt hvitt stål i 2006 i forbindelse med ny taktekking.
Befaringen er gjennomført fra bakkenivå samt fra platting og terrasse, og vurderingen er begrenset av dette. TG1 er satt ut fra alder.
Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående utvendig kledning. Vegg mot øst er tilbygget, og denne konstruksjonen er opplyst å være fra 1999.
Konstruksjonen er ikke åpnet i forbindelse med befaringen. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere oppbygning, dimensjonering, isolasjonsforhold, lufting eller eventuelle skjulte skader og avvik i veggkonstruksjonen.
Befaringen er utført fra bakkenivå samt fra platting og terrasse. Det er foretatt visuelle kontroller under kledning, ved vinduer og dører samt ved hjørnekasser.
Takkonstruksjonen vurderes å være utført i tradisjonell trekonstruksjon fra byggeåret, slik det var vanlig for rekkehus oppført på 1950-tallet. Vurderingen er utført fra bakkenivå samt ved visuell kontroll av himling/tak i 2. etasje.
Taket er utført som kompakt takløsning liggende på dragere fra 1999 og byggeår. Konstruksjonen er lukket, og det har ikke vært mulig å kontrollere oppbygning, lufting, isolering eller tilstanden i de skjulte konstruksjonene. Eventuelle skjulte skader, fuktproblematikk eller konstruksjonsmessige avvik kan derfor ikke utelukkes.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader på innvendige overflater ved befaringstidspunktet.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduene som er tilknyttet tilbygget del mot øst, er produsert i 1998–2000, mens resten av vinduene er produsert i 2007. Velux takvinduer på hovedsoverommet er montert i 1999.
Malte vinduer av tre med 2-lags glass i entreen og to vinduer på ett soverom mot sør i 2. etasje.
Vinduene på soverommet er produsert i 1985, mens monteringsåret for vinduene i entreen er ukjent.
Malt, isolert inngangsdør fra Swedoor med flere små glassruter. Døren er CE-merket og montert i 2010.
To malte balkongdører med 2-lags isolerglass og brystning. Balkongdørene er produsert i 2007, og døren ut til terrasse har integrert katteluke.
Sydvendt platting på 25 m² på eiendommen, utført i impregnert trevirke. Terrassebordene er malt/beiset i 2026.

Nordvendt terrasse oppå tidligere garasje på 24 m² med tremmegulv av impregnert trevirke. Terrassebordene er malt/beiset i 2026. Rekkverk av stående stål med liggende malt trevirke på utsiden. Rekkverket er noe lavt, spesielt ved trappen ned til terreng. Det anbefales å forhøye rekkverket.
Utvendig trapp til terrasse er utført i stålkonstruksjon med åpne trinn og rekkverk. Det er registrert at øverste trinn/høydeforskjell mot terrasse er høyere enn anbefalt utforming. Dette kan medføre redusert brukskomfort og økt risiko for snubling eller fall.
Det er registrert at trappen mangler rekkverk/håndløper. Dette medfører økt risiko for fall og tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå for trapper med denne høyden.
Utvendig frittstående bod på 4 m² plassert på tomten. Boden har liggende kledning, pulttak og tofløyet dør. Boden er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke var en del av oppdraget, kun målt til arealberegningen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, malt tregulv på gang i 2 etasje og fliser. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater (tak-ess). Det er elektriske varmekabler på gulv i hele underetasjen ifølge eier, elektrisk varmefolie (lagt i 2015) i kjellerstuen i mellometasjen, samt elektriske varmekabler på våtrom. Overflatene er i generelt god stand, med noe bruksslitasje.
Trebjelkelag som etasjeskille i boligen. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor usikkerhet knyttet til oppbyggingen.
Høydeforskjeller er målt i stue og kjøkken i 1. etasje, samt i gang og hovedsoverom i 2. etasje.
Målinger av gulv er utført som stikkprøver i 1-2 rom per etasje, både langs vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer skjevheter når rommene er tømt for møbler.
Det er montert en frittstående vedovn i stue/kjøkkenområdet i 1. etasje. Ovnen fremstår som en nyere modell med glassdør og er plassert på et ubrennbart gulvunderlag. Røykrøret er tilkoblet røykkanal/skorstein gjennom vegg.
Ved befaringen ble det ikke registrert synlige skader på ildstedet eller omkringliggende overflater. Ovnen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.
Det er montert frittstående vedovn i gang i 2. etasje. Ovnen er plassert på ubrennbart gulvunderlag og er tilkoblet røykkanal/skorstein. Vedovnen fremstår som eldre modell med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Det er etablert åpen peis i kjellerstue/mellometasje med pusset og malt peishette samt peisinnsats i tegl/murverk. Peisen er tilkoblet røykkanal/skorstein og har glassplate på gulv foran ildstedet. Peisen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Det er ikke foretatt funksjonstesting eller nærmere kontroll av peis og vedovn, røykkanal eller branntekniske forhold utover visuelle observasjoner ved befaringen.
Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling i innforet vegg i kjellerstuen mot syd. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Det er målt 8%. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på.
Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.
Trapp mellom underetasje og mellometasje er utført som flislagt trapp med keramiske fliser på opptrinn og inntrinn. Trappen består av få trinn mellom nivåene og fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader, løse fliser eller synlige avvik på tilgjengelige overflater.

Trapp mellom 1. og 2. etasje er utført i trekonstruksjon med malte vanger og opptrinn, samt lakkerte tretrinn. Trappen har stående spiler/rekkverk på begge sider av trappeløpet, men mangler håndløper. Det anbefales at håndløper monteres.
Trapp mellom mellometasje og 1. etasje er utført i trekonstruksjon med malte overflater på trinn og vanger. Trappen fremstår som bratt utførelse med lukkede opptrinn.
Profilerte dører med tre speil i boligen. Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

Gå til side

Bad

Bad fra 2013, innredet med dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og innredning med to nedsenkede servanter med speilskap. Rommet har fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegger og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, med fall på 1:100. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er 32 mm, og det er ca. 10 mm nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket.
Det er ikke boret hull og målt etter fukt på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.
Det er ventilasjon via elektrisk vifte og tilluft under døren. Det er et plastsluk med slukmansjett.

Bad/vaskerom

Bad/vaskerom fra 1999, innredet med dusjhjørne med skyveglassdører, gulvmontert toalett og innredning med nedsenket servant, speil samt opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk; fall er 1:50 rundt sluket og 1:200 utenfor dusjsonen. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp hovedslukrist er 10 mm, og det er 19 mm til hjelpesluk. Det er ikke oppkant på membran ved døren. Membran er ukjent i sluket. Det er boret hull og målt etter fukt, og ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via elektrisk vifte, men ingen tilluft under døren. Det er et gammelt plastsluk med slukmansjett.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021 fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt vask.
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Kjøl/fryseskap er frittstående.
Det er montert automatisk vannstopper, men ingen komfyrvakt.
Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Røranlegg av eldre kobbervannledninger og plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i vannskapet på badet i 2. etasje og bad/vaskerom i underetasjen.
Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod under trapp i mellometasje. Berederen er produsert i 2009. Vanntilførsel er ført fra vannskap i vegg på bad/vaskerom. Vannskapet er utført uten lekkasjesikring.
Lekkasjevann fra berederen går inn til våtrommet vegg i vegg. Rommet hvor berederen er plassert har ikke sluk. Det anbefales derfor å montere vannstopper tilkoblet stoppekran for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra bereder eller rørinstallasjoner.
Ved befaringen ble det ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til unormal funksjon ved tilgjengelige deler av installasjonen.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det har vært utført el kontroll av Elvia.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.
Bygningen er oppført i 1956, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller tidspunkt for eventuell fornyelse av dreneringssystemet mot syd og nord. Det er derfor usikkert om opprinnelig drenering mot syd og nord fortsatt er gjeldende, eller om det har vært foretatt utskifting som ikke er dokumentert. Mot øst ble det etablert drenering i forbindelse med tilbygg i 1998/1999.
Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det ikke registrert nevneverdig høy fukt i vegg mot syd i kjellerstuen, og det

Beskrivelse av eiendommen

ble heller ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning eller lukt som kan indikere fuktskader. Det understrekes imidlertid at eldre dreneringssystemer ofte har begrenset effekt sammenlignet med dagens krav og standarder, og at funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig forringelse.
Selv om dagens målinger ikke avdekket unormale forhold, anbefales det å ha et løpende vedlikeholdsperspektiv på drenering og fuktsikring. Ved fremtidige tiltak, som utvendig oppgraving eller etterisolering, bør tilstanden til eksisterende drenering vurderes nærmere.
Grunnmurer av lettklinkerblokker fra byggeår, isolerte elementer på grunnmur mot øst fra 1998/1999. Fundamenter er stripefundament av betong eller såleblokk som ligger under grunnmurer. Betongdekke isolert etter byggtidens krav i underetasjen. Det er ikke observert sprekker eller riss i grunnmur befaringsdagen.
Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, med synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken. Kun synlige rørføringer er vurdert.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Balkong og terrasse fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Branncelle er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

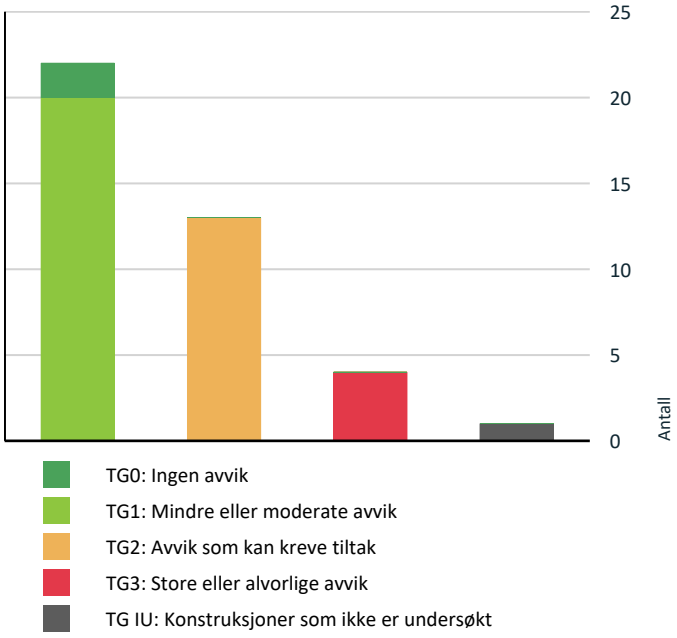
Ende rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

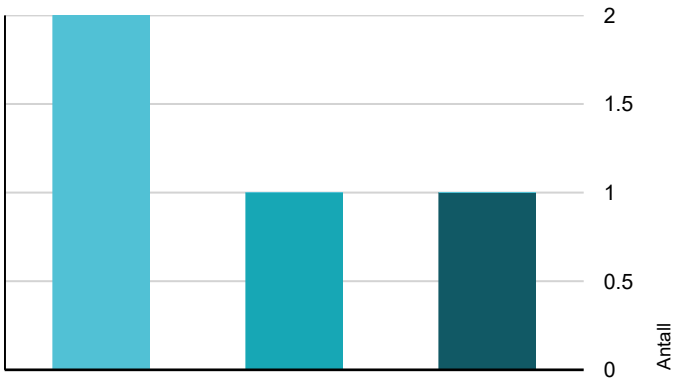
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Ende rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendig trapp til platting	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Trapp mellom mellometasjen og 1 etasje	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendig frittstående bod	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer entre og 2 soverom i 2 etasje	Gå til side
Utvendig > Utvendig trapp fra terrasse	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENDE REKKEHUS



Byggeår
1956

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Boligen er tilbygget mot øst i ca. 1999 med 1,5 meter.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking består av pappshingel lagt i 2006.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige under befaringen.
Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere besiktigelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Pappshingel har normalt en teknisk funksjonstid på omkring 30 år, avhengig av kvalitet og vedlikehold. Videre funksjonstid og tilstand bør vurderes nærmere, og det anbefales å følge opp med jevnlig vedlikehold for å hindre forringelse. Ved tegn til lekkasje, sprekkdannelser eller oppflising av tekkematerialet, bør det vurderes om full utskifting er nødvendig.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG2 er gitt på grunn av alder og at vesentlig del av forventet funksjonstid er oppbrukt, samt begrensede muligheter for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å få utført en nærmere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, og ved tegn til lekkasje eller skader bør tiltak vurderes for å unngå vanninntrenging og følgeskader på bygningen.
Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for uoppdagede skader og potensielle lekkasjer, som kan føre til kostbare reparasjoner.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt hvitt stål i 2006 i forbindelse med ny taktekking.
Befaringen er gjennomført fra bakkenivå samt fra platting og terrasse, og vurderingen er begrenset av dette. TG1 er satt ut fra alder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligen har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående utvendig kledning. Vegg mot øst er tilbygget, og denne konstruksjonen er opplyst å være fra 1999.
Konstruksjonen er ikke åpnet i forbindelse med befaringen. Det har derfor ikke vært mulig å verifisere oppbygning, dimensjonering, isolasjonsforhold, lufting eller eventuelle skjulte skader og avvik i veggkonstruksjonen.
Befaringen er utført fra bakkenivå samt fra platting og terrasse. Det er foretatt visuelle kontroller under kledning, ved vinduer og dører samt ved hjørnekasser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På den eldre delen av bygningen er det registrert lite eller manglende lufting bak kledningen. På nyere kledning er det registrert manglende musetetting.
Mangelfull lufting kan over tid øke risikoen for oppfukting, redusert uttørking og fuktrelaterte skader i konstruksjonen. Manglende musetetting gir økt risiko for inntrenging av skadedyr og smågnagere.
TG2 er gitt på grunn av registrert mangelfull lufting, manglende musetetting samt begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen på den eldre delen av bygningen for å redusere risikoen for fuktskader og redusert funksjonstiden på konstruksjonen.
Det bør også monteres musetetting på nyere kledning for å hindre inntrenging av skadedyr og smågnagere.
Begrenset mulighet for kontroll av skjulte konstruksjoner medfører usikkerhet rundt tilstanden, og det kan derfor være behov for nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen vurderes å være utført i tradisjonell trekonstruksjon fra byggeåret, slik det var vanlig for rekkehus oppført på 1950-tallet. Vurderingen er utført fra bakkenivå samt ved visuell kontroll av himling/tak i 2. etasje.
Taket er utført som kompakt takløsning liggende på dragere fra 1999 og byggeår. Konstruksjonen er lukket, og det har ikke vært mulig å kontrollere oppbygning, lufting, isolering eller tilstanden i de skjulte konstruksjonene. Eventuelle skjulte skader, fuktproblematikk eller konstruksjonsmessige avvik kan derfor ikke utelukkes.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader på innvendige overflater ved befaringstidspunktet.





TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduene som er tilknyttet tilbygget del mot øst, er produsert i 1998–2000, mens resten av vinduene er produsert i 2007. Velux takvinduer på hovedsoverommet er montert i 1999.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer entre og 2 soverom i 2 etasje

Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags glass i entreen og to vinduer på ett soverom mot sør i 2. etasje.
Vinduene på soverommet er produsert i 1985, mens monteringsåret for vinduene i entreen er ukjent.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Forventet funksjonstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk.

Vinduene på soverommet er fra 1985, og vinduene i entreen er av eldre type med ukjent produksjonsår. Disse vinduene har dermed oppnådd en høy alder, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og nødvendig vedlikehold. Utskiftning må påregnes på grunn av høy alder og økt risiko for slitasje. Dersom vedlikehold eller utskiftning ikke gjennomføres, kan det oppstå redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader eller funksjonssvikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt, isolert inngangsdør fra Swedoor med flere små glassruter. Døren er CE-merket og montert i 2010.
To malte balkongdører med 2-lags isolerglass og brystning. Balkongdørene er produsert i 2007, og døren ut til terrasse har integrert katteluke.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt platting på 25 m² på eiendommen, utført i impregnert trevirke. Terrassebordene er malt/beiset i 2026.

Nordvendt terrasse oppå tidligere garasje på 24 m² med tremmegulv av impregnert trevirke. Terrassebordene er malt/beiset i 2026. Rekkverk av stående stål med liggende malt trevirke på utsiden. Rekkverket er noe lavt, spesielt ved trappen ned til terreng. Det anbefales å forhøye rekkverket.

TG 2 Utvendig trapp fra terrasse

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig trapp til terrasse er utført i stålkonstruksjon med åpne trinn og rekkverk. Det er registrert at øverste trinn/høydeforskjell mot terrasse er høyere enn anbefalt utforming. Dette kan medføre redusert brukskomfort og økt risiko for snubling eller fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Øverste trinn på trappen fra terrassen er høyere enn dagens anbefalinger, og utformingen avviker fra gjeldende standard. Dette kan redusere brukskomforten og øke risikoen for snubling eller fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes å tilpasse høyden på øverste trinn slik at den samsvarer med gjeldende anbefalinger og standarder.

Tiltak bør gjennomføres for å redusere risikoen for snubling eller fall, samt for å bedre brukskomforten.



TG 3 Utvendig trapp til platting

Beskrivelse

Det er registrert at trappen mangler rekkverk/håndløper. Dette medfører økt risiko for fall og tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå for trapper med denne høyden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at trappen ned til platting mangler rekkverk/håndløper. Dette medfører økt risiko for fall og tilfredsstiller ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå for trapper med denne høyden.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk og håndløper på trappen for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallskader. Etter dagens krav skal trapper med mer enn 3 trinn normalt være utstyrt med rekkverk/håndløper. Manglende rekkverk/håndløper utgjør en økt sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet.
Det må påregnes kostnader til etablering av rekkverk på betongtrappen for å oppnå bedre personsikkerhet og en løsning mer i tråd med dagens anbefalinger. Kostnadene vil variere avhengig av materialvalg, utforming og innfesting i eksisterende betongkonstruksjon. Forventet kostnad anslås til ca. kr 10.000 – 25.000,- inkludert materialer og montering.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Utvendig frittstående bod

Beskrivelse

Utvendig frittstående bod på 4 m² plassert på tomten. Boden har liggende kledning, pulttak og tofløyet dør. Boden er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke var en del av oppdraget, kun målt til arealberegningen.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, malt tregulv på gang i 2 etasje og fliser. Veggene har malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte himlingsplater (tak-ess). Det er elektriske varmekabler på gulv i hele underetasjen ifølge eier, elektrisk varmefolie (lagt i 2015) i kjellerstuen i mellometasjen, samt elektriske varmekabler på våtrom. Overflatene er i generelt god stand, med noe bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille i boligen. Det er målbare skjevheter, men disse er ikke til sjenanse for bruken av boligen. Gulvet er ikke åpnet, og det er derfor usikkerhet knyttet til oppbyggingen. Høydeforskjeller er målt i stue og kjøkken i 1. etasje, samt i gang og hovedsoverom i 2. etasje.
Målinger av gulv er utført som stikkprøver i 1-2 rom per etasje, både langs vegg og midt på gulvet. Målingene er begrenset av at rommene er møblert, og det anbefales derfor at kjøper kontrollerer skjevheter når rommene er tømt for møbler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

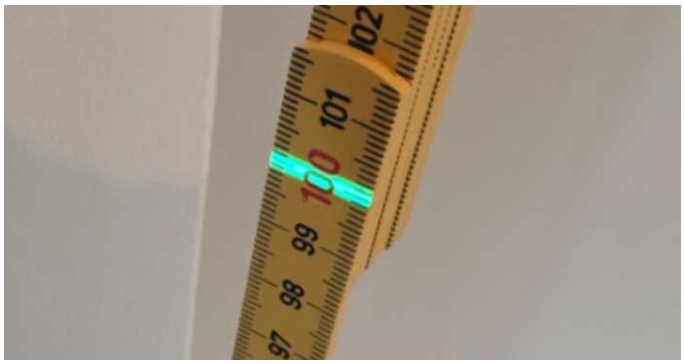
Det er målt en høydeforskjell på 21 mm over 1 meter i gangen i 2. etasje. Hovedsoverom, stue og kjøkken er innenfor dagens krav til høydeforskjeller.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen i gangen i 2. etasje for å redusere risikoen for snublefare og ujevn slitasje på gulvet.
Videre undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skjevheten.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for skader, redusert bokomfort og eventuelle utfordringer ved fremtidig renovering.
Kostnadsestimat vil avhenge av valgt metode, adkomst, undergulvets tilstand og om eksisterende tregulv må fjernes og reetableres. Forventet kostnad anslås til ca. kr 10.000 – 20.000,-. Ved behov for konstruktive tiltak i bjelkelag kan kostnaden bli vesentlig høyere.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 1 Vedovn i stuen

Beskrivelse

Det er montert en frittstående vedovn i stue/kjøkkenområdet i 1. etasje. Ovnen fremstår som en nyere modell med glassdør og er plassert på et ubrennbart gulvunderlag. Røykrøret er tilkoblet røykkanal/skorstein gjennom vegg.
Ved befaringen ble det ikke registrert synlige skader på ildstedet eller omkringliggende overflater. Ovnen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert.
Det er montert frittstående vedovn i gang i 2. etasje. Ovnen er plassert på ubrennbart gulvunderlag og er tilkoblet røykkanal/skorstein.
Vedovnen fremstår som eldre modell med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Det er etablert åpen peis i kjellerstue/mellometasje med pusset og malt peishette samt peisinnsats i tegl/murverk. Peisen er tilkoblet røykkanal/skorstein og har glassplate på gulv foran ildstedet. Peisen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Det er ikke foretatt funksjonstesting eller nærmere kontroll av peis og vedovn, røykkanal eller branntekniske forhold utover visuelle observasjoner ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vedovnen fremstår som eldre, og det foreligger ikke dokumentasjon på montering, kontroll eller tilstand på pipeløp.
Peisen og pipeløsningen er av eldre dato, og innvendig pipeløp er ikke kontrollert.
Manglende dokumentasjon på tilstand og kontrollhistorikk medfører usikkerhet rundt teknisk tilstand og videre funksjon.
Innvendig pipeløp er ikke kontrollert, og eventuell slitasje eller skjulte forhold kan derfor ikke utelukkes. Det er regelmessig feiing av pipen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på montering og tidligere kontroller av vedovn, peis og pipeløp.
Det anbefales å få gjennomført en grundig kontroll av innvendig pipeløp og ildsteder av kvalifisert fagperson.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og kontroll er økt usikkerhet rundt teknisk tilstand, med risiko for skjulte skader, redusert brannsikkerhet og mulig behov for utbedringer.

Tilstandsrapport





TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og utført fukt måling i innforet vegg i kjellerstuen mot syd. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Det er målt 8%. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på.
Boligrom under terreng fra dette byggeåret kan ha varierende innhold av fukt i kjeller gulv og nedre del av kjeller vegger avhengig av årstider.

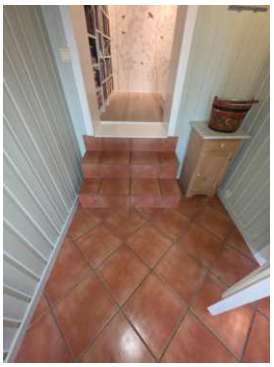


TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp mellom underetasje og mellometasje er utført som flislagt trapp med keramiske fliser på opptrinn og inntrinn. Trappen består av få trinn mellom nivåene og fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ved befaringen ikke registrert vesentlige skader, løse fliser eller synlige avvik på tilgjengelige overflater.

Trapp mellom 1. og 2. etasje er utført i trekonstruksjon med malte vanger og opptrinn, samt lakkerte tretrinn. Trappen har stående spiler/rekkverk på begge sider av trappeløpet, men mangler håndløper. Det anbefales at håndløper monteres.





TG 3 Trapp mellom mellometasjen og 1 etasje

Beskrivelse

Trapp mellom mellometasje og 1. etasje er utført i trekonstruksjon med malte overflater på trinn og vanger. Trappen fremstår som bratt utførelse med lukkede opptrinn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert at trappen mangler rekkverk og håndløper. Trappen er noe bratt og glatt, og det er registrert noe knirk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk og håndløper for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.
Bratt og glatt trapp samt knirk kan føre til økt fare for snubling og skader, og det anbefales å utbedre disse forholdene for å bedre brukssikkerheten.
Forventet kostnadsestimat for etablering av håndløper, nødvendig sikring og montering av sklisikring anslås til ca. kr 15.000 – 35.000,- inkludert materialer og arbeid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Profilerte dører med tre speil i boligen. Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2013, innredet med dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og innredning med to nedsenkede servanter med speilskap. Rommet har fliser på gulv med elektriske varmekabler, fliser på vegger og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, med fall på 1:100. Høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist er 32 mm, og det er ca. 10 mm nedsenk i dusjsonen. Membran er synlig i sluket.
Det er ikke boret hull og målt etter fukt på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Ved overflatefuktmåling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fuktverdier.
Det er ventilasjon via elektrisk vifte og tilluft under døren. Det er et plastsluk med slukmansjett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak med spotter, overflater er i god stand.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i henhold til forskrift. Fallet er 1:100. Det er ca. 10 mm nedsenkning i dusjsonen og 34 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekablene er ikke funksjonstestet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Plastsluk med slukmansjett. Membran er synlig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forventet funksjonstid for membran er 22 år, og mer enn halvparten av denne tiden er passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Membranens tilstand bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskifting kan bli nødvendig i løpet av de nærmeste årene. Konsekvensen av å ikke utbedre membranen når den nærmer seg slutten av sin forventede funksjonstid, er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



2 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Vegg hengt toalett, innredning med to nedsunkene servanter med speilskap og dusj hjørne med glassdører.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ventilasjon via elektrisk vifte i baderommet og til luft under døren.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 1999, innredet med dusjhjørne med skyveglassdører, gulvmontert toalett og innredning med nedsenket servant, speil samt opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabler, flis på vegger og malte plater i tak/himling med spotter. Badet har forskriftsmessig fall til sluk; fall er 1:50 rundt sluket og 1:200 utenfor dusjsonen. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp hovedslukrist er 10 mm, og det er 19 mm til hjelpesluk. Det er ikke oppkant på membran ved døren. Membran er ukjent i sluket. Det er boret hull og målt etter fukt, og ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via elektrisk vifte, men ingen tilluft under døren. Det er et gammelt plastsluk med slukmansjett.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malte plater i himling med innfelte spotter.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Forventet funksjonstid for smøremembran på vegg er 25–30 år. Membranen nærmer seg slutten av denne perioden, noe som medfører økt risiko for redusert funksjon. Det anbefales oppfølging og vurdering av behov for utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Membranen bør følges opp og vurderes for utskifting, da den nærmer seg forventet funksjonstid.
Dersom membranen svikter, kan det oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall er 1:50 rundt sluket, og det er 1:200 fall utenfor dusjsonen. Det er ikke oppkant på membran ved døren. Det er 10 mm fra topp flis ved dør til topp hovedsluk og 19 mm til hjelpesluk. Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke etablert 1:100 fall på hele gulvet utenfor dusjsonen, og det mangler oppkant ved dørterskel med membran/vanntett sjikt 15 mm over ferdig gulv.
Ved eventuell lekkasje er det ikke tilstrekkelig fall som leder vannet til sluk før det kan nå dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på hele gulvet utenfor dusjsonen, samt oppkant med membran/vanntett sjikt ved dørterskelen, minimum 25 mm over ferdig gulv.
Manglende fall og oppkant medfører økt risiko for at vann ved lekkasje ikke ledes til sluk, men i stedet kan trenge ut til tilstøtende rom og forårsake fuktskader.
Forventet kostnadsestimat for nødvendige utbedringer anslås til ca. kr 80.000 – 200.000,- dersom gulv og membransystem må bygges opp på nytt som del av rehabilitering av våtrommet.
Forventet kostnadsestimat for full rehabilitering av badet anslås til ca. kr 250.000 – 450.000,- inkludert materialer og arbeid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk uten slukmansjett og hjelpesluk i plast. Det er ukjent hvilken type membran som er benyttet i sluket.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

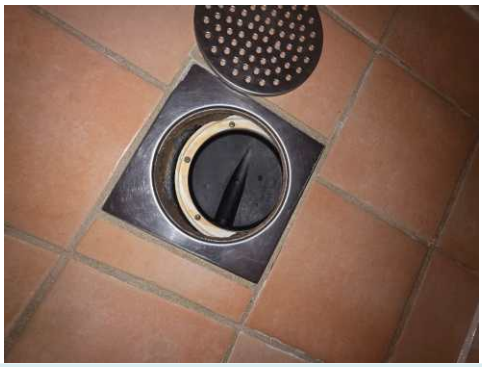
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Forventet funksjonstid for membran er 22 år, og for slukløsningen er den 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og slukløsning, eller gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke tilstand og utførelse.
Membran utført i 1999 har overskredet forventet funksjonstid, og det bør vurderes utskifting av membran/tettesjikt. Det anbefales å installere tett dusjkabinett med avløp rett i sluket for å redusere risikoen for vannskader.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare utbedringer.





UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med dusjhjørne med skyveglassdører, gulvmontert toalett og innredning med nedsenket servant, speil samt opplegg for vaskemaskin og kondenstørketrommel.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG2 er gitt på grunn av alder og forventet slitasje på sanitærutstyr og innredning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av sanitærutstyr og innredning på grunn av alder og forventet slitasje, for å redusere risikoen for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader som kan oppstå over tid.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventilasjon via elektrisk vifte på baderommet, men det mangler tilluft under døren.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren.
Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på grunn av høy luftfuktighet over tid.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

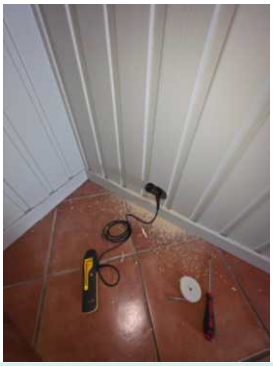
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i entreen utenfor dusjsonen og utført fukt måling. Det ble ikke registrert skadelige verdier. Det er målt 6%. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2021 fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt vask.
Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Kjøl/fryseskap er frittstående.
Det er montert automatisk vannstopper, men ingen komfyrvakt.
Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkkenet er gitt TG2 på grunn av manglende komfyrvakt. For kjøkken installert etter innføringen av NEK 400:2010 (fra 1. juli 2010) skal komfyrvakt være montert. Manglende komfyrvakt medfører økt risiko for brann ved overoppheting eller glemt komfyr/platetopp.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann i kjøkkenet. Manglende komfyrvakt kan føre til økt fare for branntilløp ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert i overskap med avtrekk ført ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Røranlegg av eldre kobbervannledninger og plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i vannskapet på badet i 2. etasje og bad/vaskerom i underetasjen.

Vurdering av avvik:

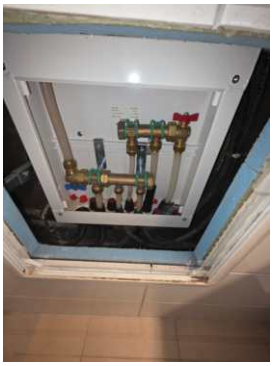
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke hull i bunnen av vannskapet på bad/vaskerom, og eventuelt lekkasjevann vil derfor ikke ledes til rom med sluk, dette gjelder kun våtrom i underetasjen.
Ingen av vannskapene er merket.
Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vannledningene er oppbrukt. Forventet funksjonstid på vannledninger er ca. 50 år.
Vannrør på bad i 2. etasje er fra 2013, og vannledninger til kjøkkenet er fra 2021.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som leder eventuelt lekkasjevann fra vannskapet til rom med sluk, for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje.
Manglende avrenning kan medføre omfattende følgeskader dersom det oppstår lekkasje i rør-i-rør-systemet.
Siden mer enn halvparten av forventet funksjonstid på flere vannledningene er oppbrukt, bør det vurderes utskiftning av rørene for å unngå plutselige lekkasjer og påfølgende skader.
Vannskapene bør også merkes tydelig for å sikre korrekt bruk og vedlikehold.



Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plast. Avløpsrørene er kun inspisert innvendig i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør i plast er oppbrukt. Forventet brukstid for slike rør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, tilstoppinger og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

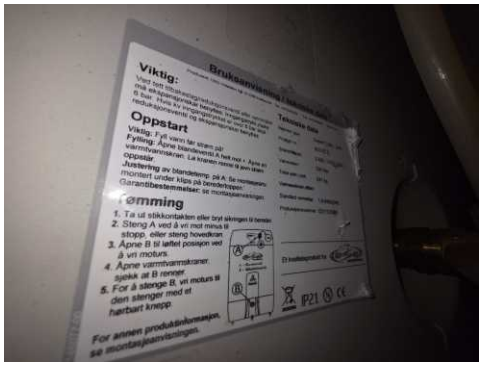
TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i bod under trapp i mellometasje. Berederen er produsert i 2009. Vanntilførsel er ført fra vannskap i vegg på bad/vaskerom. Vannskapet er utført uten lekkasjesikring.
Lekkasjevann fra berederen går inn til våtrommet vegg i vegg. Rommet hvor berederen er plassert har ikke sluk. Det anbefales derfor å montere vannstopper tilkoblet stoppekran for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje fra bereder eller rørinstallasjoner.
Ved befaringen ble det ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til unormal funksjon ved tilgjengelige deler av installasjonen.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det har vært utført el kontroll av Elvia.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Dokumenter ligger i boligmappa.no i følge eier.

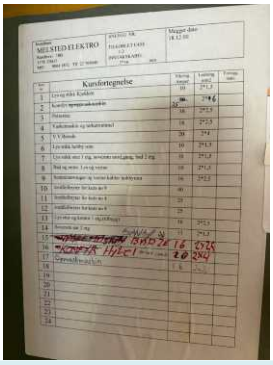
Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Vurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke
har spisskompetanse på området.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ved befaring og visuell vurdering av eiendommen foreligger det ingen dokumentert informasjon om byggegrunnens beskaffenhet. Det er derfor ikke mulig å fastslå grunnforholdene med sikkerhet. Det er ikke registrert synlige setningsskader eller andre indikasjoner på ustabil byggegrunn, men fraværet av slike tegn utelukker ikke potensielle grunnforholdsmessige utfordringer.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1956, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse eller tidspunkt for eventuell fornyelse av dreneringssystemet mot syd og nord. Det er derfor usikkert om opprinnelig drenering mot syd og nord fortsatt er gjeldende, eller om det har vært foretatt utskifting som ikke er dokumentert. Mot øst ble det etablert drenering i forbindelse med tilbygg i 1998/1999.
Ved befaring og fuktmåling i rom under terreng ble det ikke registrert nevneverdig høy fukt i vegg mot syd i kjellerstuen, og det ble heller ikke observert tegn til aktiv fuktinntrengning eller lukt som kan indikere fuktskader. Det understrekes imidlertid at eldre dreneringssystemer ofte har begrenset effekt sammenlignet med dagens krav og standarder, og at funksjonen kan være svekket som følge av alder og naturlig forringelse.
Selv om dagens målinger ikke avdekket unormale forhold, anbefales det å ha et løpende vedlikeholdsperspektiv på drenering og fuktsikring. Ved fremtidige tiltak, som utvendig oppgraving eller etterisolering, bør tilstanden til eksisterende drenering vurderes nærmere.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av lettklinkerblokker fra byggeår, isolerte elementer på grunnmur mot øst fra 1998/1999. Fundamenter er stripefundament av betong eller såleblokk som ligger under grunnmurer. Betongdekke isolert etter byggtidens krav i underetasjen. Det er ikke observert sprekker eller riss i grunnmur befaringsdagen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bygningen har utvendige vann- og avløpsrør av plast, med synlige rør av plast. Offentlig avløp via private stikkledninger, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsrør er ikke inspisert da rørene ligger i bakken. Kun synlige rørføringer er vurdert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Faktura e.l

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.





Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Balkong og terrasse fremstår uten vesentlige avvik, men det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Elektrisk anlegg er vurdert og trenger ikke kontrolleres av autorisert fagperson. Brannteknisk tilstand er vurdert og fungerende røykvarslere og brannslukkerer er påkrevd. Brannceller er kontrollert. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Godkjent rekkverks høyde er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverket bør forhøyes til minimum 1 meter for å oppfylle dagens krav og redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger og eventuelt etablere radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helserisiko knyttet til radoneksponering. Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

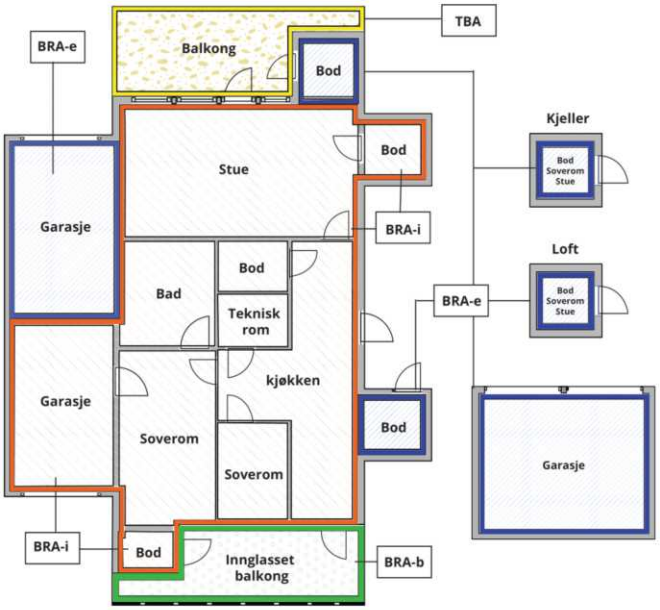
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Ende rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	61	4		65	49
2 etasje	61			61	
Mellom etasje	24			24	
Underetasje	37	8		45	
SUM	**183**	**12**			**49**
SUM BRA	**195**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Kjøkken, stue, spisestue	Utebod	
2 etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Mellom etasje	Gang, bod, kjellerstue		
Underetasje	Entré, bad/vaskerom, gang/bod, disponibelt rom	Bod (tidligere garasje)	

Kommentar

Tidligere garasje, nå utebod på 8m2 og utebod på eiendommen på 4m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått.
Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	1118		0	608.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Linhusveien 16 A

Hjemmelshaver
Berset Tone Molvær, Grøtholm Tore

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i et veletablert boligområde sentralt på Røa/ Bogstad, med sol fra tidlig morgen til den går ned. Kun 100 meter til nærmeste matvarebutikk. Kort vei til Røa Senter med bank, apotek, jernvarebutikk, vinmonopol, frisør, matbutikk, sportsbutikk m.m. Røa sentrum kan i tillegg tilby flere caféer, gullsmed, motebutikker, postkontor, lege, fysioterapeut og div. nisjebutikker. Meget god tilgang til offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18, Vækerøveien og Sørkedalsveien til Linhusveien i Røa. Sving til venstre og inn på Linhusveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt fra megler/selger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Driv	Oppdragsnr.	328260043
Addresse	Linhusveien 16 A		
Postnr.	0755	Sted	OSLO
Selgers navn	Tone Molvær Berset		
Selgers navn	Tore Grøtholm		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07/2002

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

23 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

52813377

Våtrom

Initialer selger:
T M
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bad 2. etg. rehabilitert 2013 av faglærte

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV dokumentasjon Janken Fensholt (fliskompaniet) membran og fliser, samt dokumentasjon og sluttkontroll av Elektrikker. BB elektro

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Laticrete hydrogendrevne veggmembran 18 kg, PCI secoral 1-K gulvmembran 1;5 mm

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Står ikke beskrevet i dokumentasjon, men sluk og membran var korrekt i følge takstmann som utarbeider tilstandsrapport

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

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

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

Se vedlegg for oversikt over totale arbeider. Varmekabel TKXP 840W 2- leder i støpt gulv, komplett med trinnløs effektregulator

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

BB elektro. Erklæring og planlegging og utførelse. Risikovurdering. Sluttkontroll. Kursfortegnelse. Garantiskjema TKXP med planskisse varmekabler

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke i vår del (A); men i C. Utbedret og det er utbedret med nytt avløp fra yttervegg til kommunal ledning i gata i 2023

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

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

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

Ny avløpsledning fra yttervegg til kommunal ledning i gata i 2023. + ny vannledning samtidig

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av arbeider

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kommunalt vann og avløp

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt singelbelegg i 2005/2006 med nye takrenner og nedløp, samt pipehatter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura med beskrivelse av arbeidene

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En liten utglidning i støttemur trapp/ støtte til terrasse nordside

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

To av tre vinduer soverom sør må skiftes da de er gamle og ikke lar seg åpne helt uten fare for å falle ut

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

6 vinduer ble byttet i 2007/2008. Arbeid utført av snekkerkyndig far, men ikke faglært. Det var ett stuevindu 1. etg, ett kjøkkenvindu 1. etg, 3 vinduer soverom 2. etg. 1 vindu bad 2. etg. I tillegg har jeg selv skiftet terrassebord på markterrasse sør

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Min far som er snekkerkyndig, men ikke faglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Varmekabler og annet elektrisk ved rehabilitering av bad 2. etg. Se punktet om baderom. Skiftet til led spottere bad og gang i sokkel. Skiftet regulator varmekabler gulv bad nede, gang nede og bod soverom nede i sokkel.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Røa elektriske. Se vedlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Vår del i enden av rekkehuset ble bygd på med ca. 2 meter i ca 1999. Før vi kjøpte det i 2002. Har ingen opplysninger/ dokumentasjon på det.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

De andre eierne i rekkehusrekken har avtale om å kunn komme til sin hage/ terrasse over denne eiendommen ved behov

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:

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 24.05.2026

Signert av *Tone Molvær Berset*

Signert av *Tore Grøtholm*

Initialer selger:
T M
T G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-27/1118, Linhusveien 16A, 0755 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	18.05.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	18.05.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

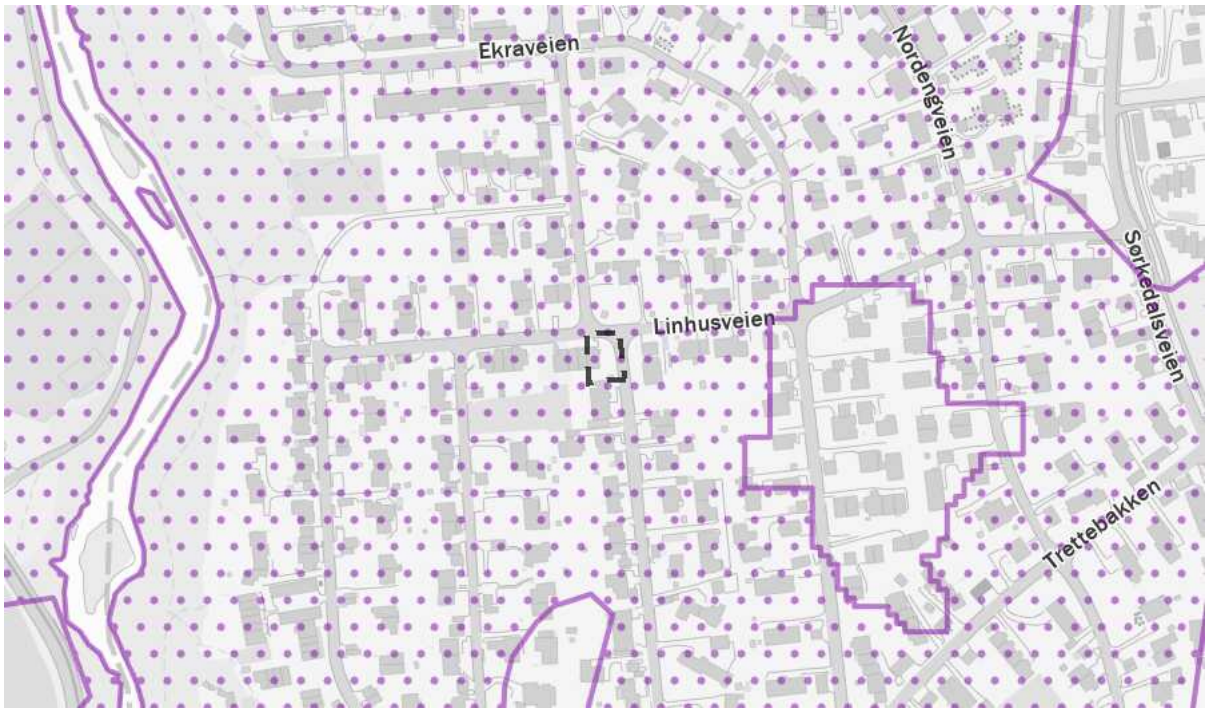
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	18.05.2026	Ikke funnet	0.71 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.3 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.5 km
Flomfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	0.15 km
Forurenset grunn	18.05.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.05.2026	Ikke funnet	0.29 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	04.05.2026	Ikke funnet	0.47 km
Skredfaresoner	18.05.2026	Ikke funnet	9.3 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	4.1 km
Støysoner	11.05.2026	Ikke funnet	0.43 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.

Kvikkleire

Sist sjekket:	18.05.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

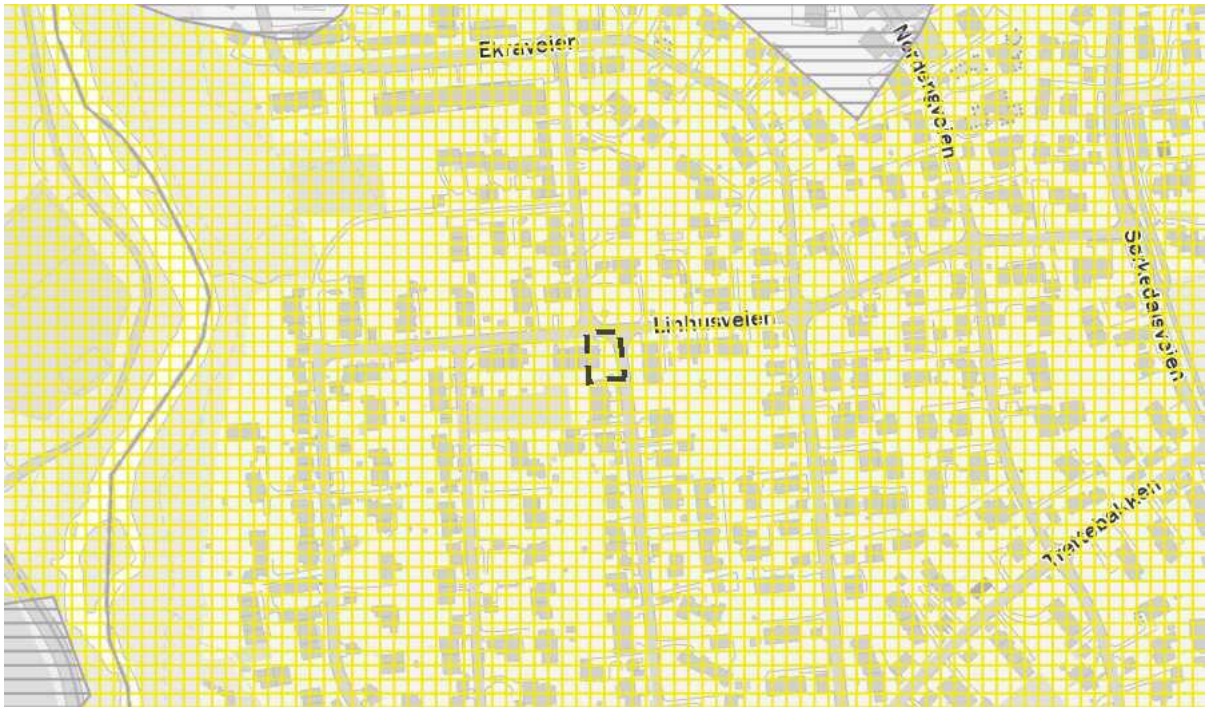
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	18.05.2026			
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.

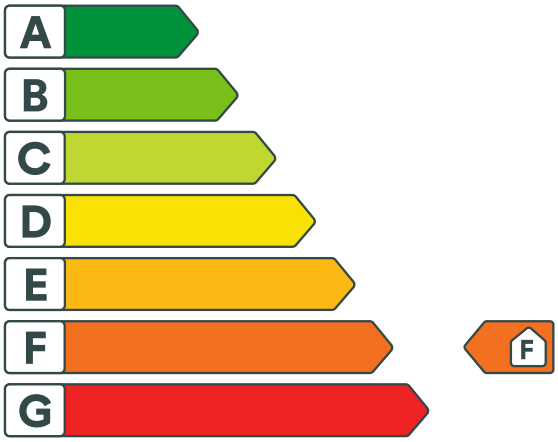
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

enova

Energiattest



Adresse **Linhusveien 16A, 0755 OSLO**	
Dato for energimerking **29.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304228**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80063245**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **1118**
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 **1956**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **195,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **178,5 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, 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 **294,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **294,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 889 kWh**

Linhusveien 16A, 0755 OSLO

Detaljering

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

Linhusveien 16A, 0755 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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: 01.06.2026

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: 01.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/1118 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Linhusveien 16A 0755 OSLO
Fakturamottaker:	Berset Tone Molvær Linhusveien 16a 0755 OSLO
Eiernavn:	Berset Tone Molvær

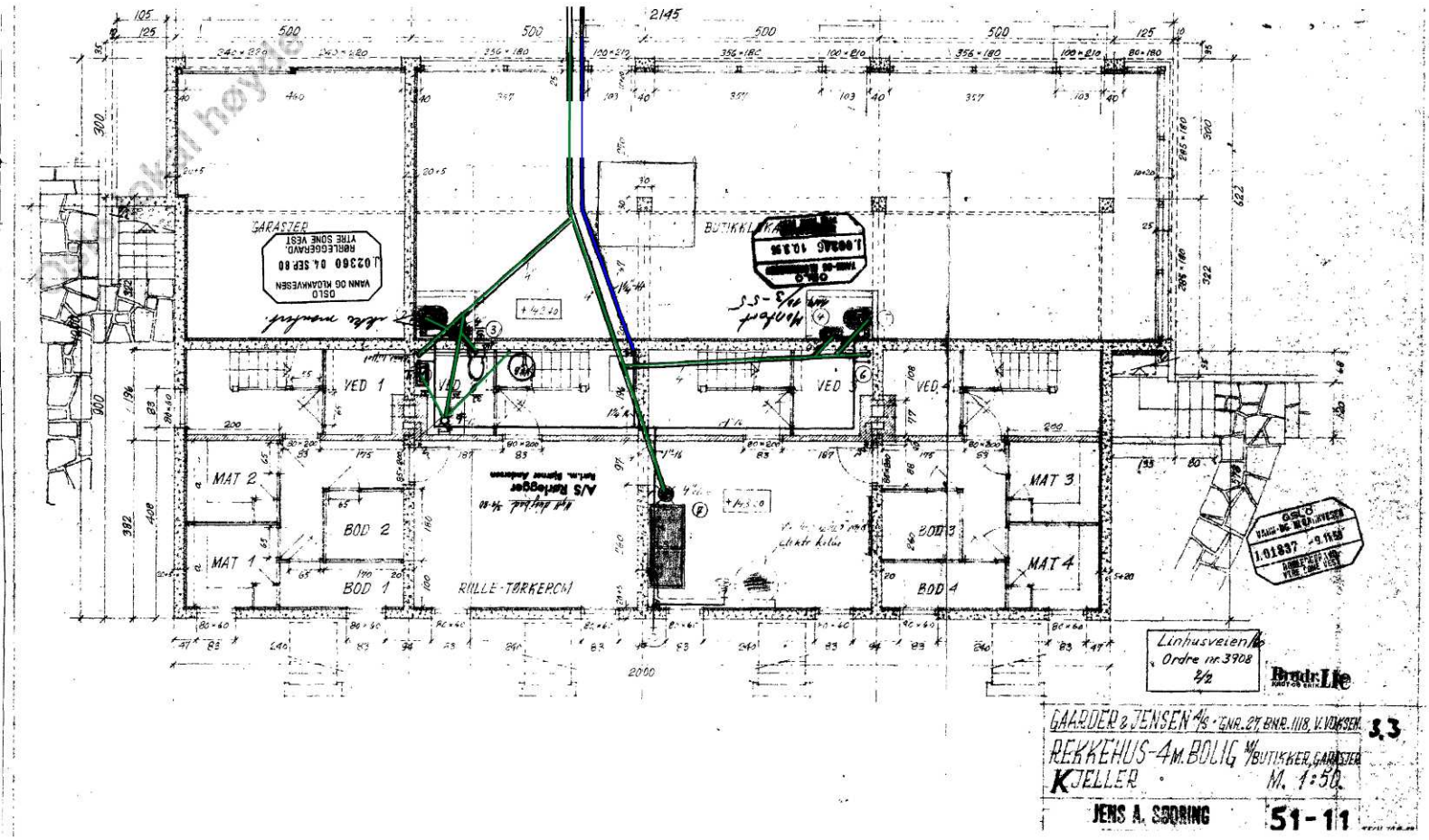
Kommunale avgifter	NOK 26 799,40
Eiendomsskatt	NOK 7 980,00
Totalt	NOK 34 779,40

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	7 980,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	15 589,68
Totale avgifter	**34 779,40**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



GAARDER & JENSEN A/S - GNR. 27, BNR. 1118, V. VOLLSEN 33

REKKEHUS - 4 M. BOLIG M/ BUTIKKER, GARASJER

KJELLER M. 1:50

JENS A. SØRING 51-11

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533838
Deres ref: 9243922

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 27, BNR. 1118.

Vi viser til bestilling av 28.05.2026 for eiendom gnr. 27, bnr. 1118.

GNR. 27 BNR. 1118

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.06.1953.

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

608 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

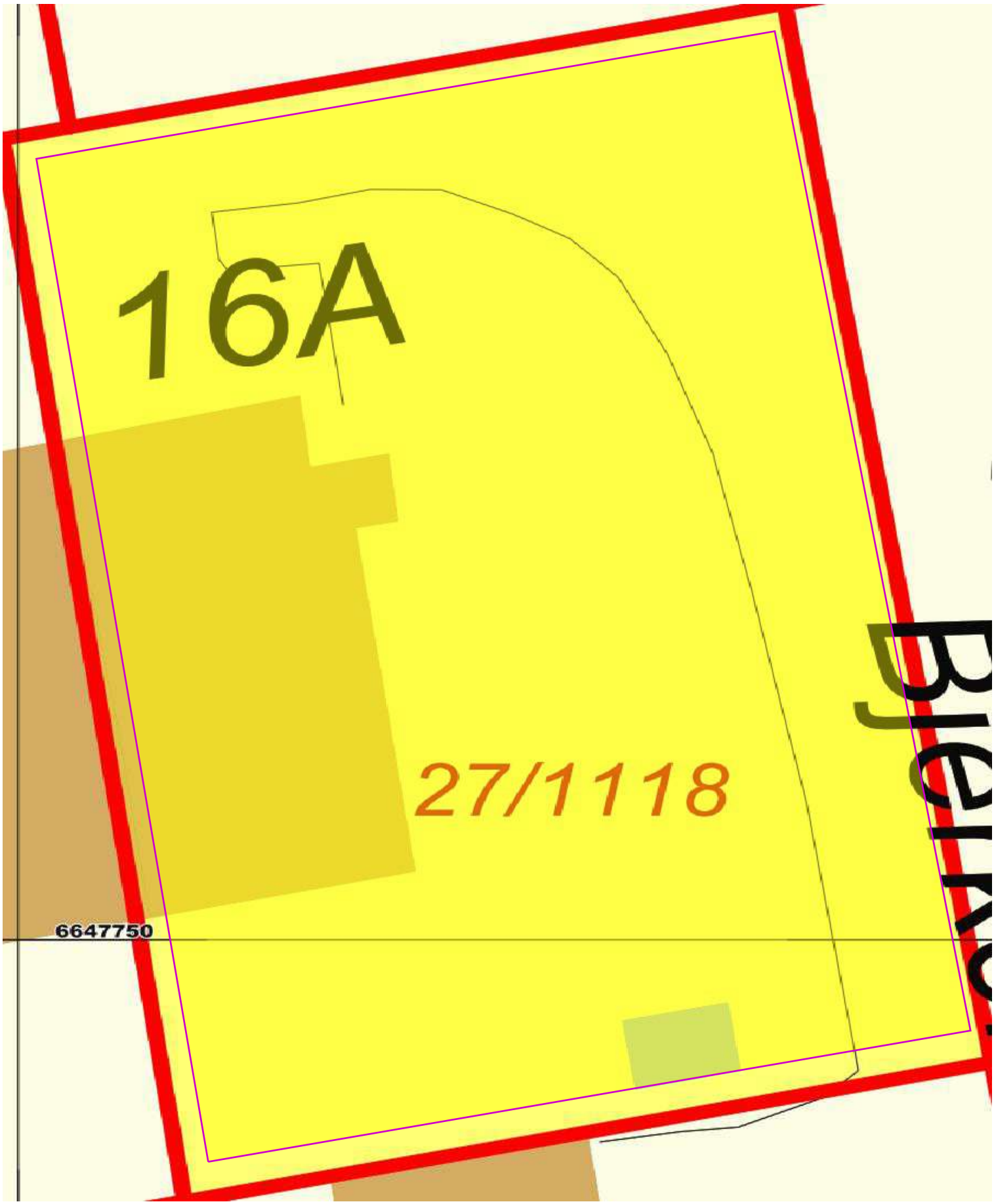
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

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.

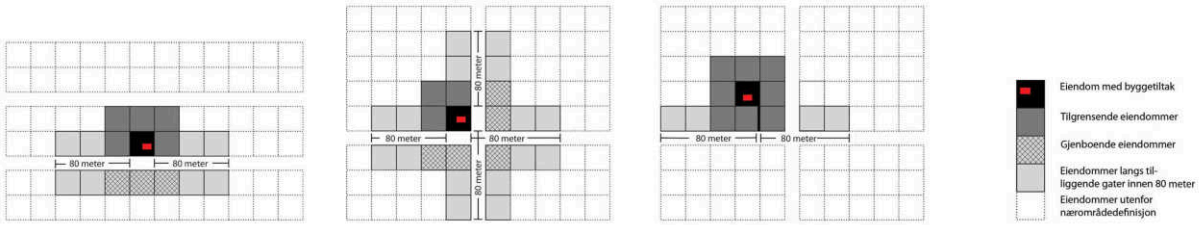
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

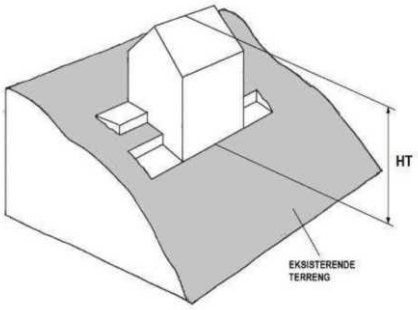
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

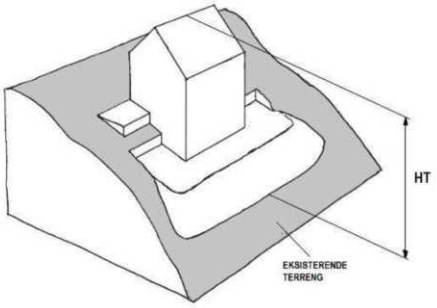
Følgende høyder tillates:

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

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

1378728

Reguleringssjefen fremla en fra grundeieren indkommet noget modificert plan for eiendommen Woxen.

1378728 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.12.1928
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 192801525
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

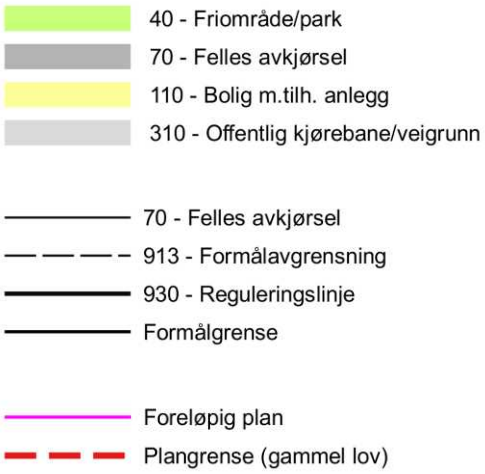
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

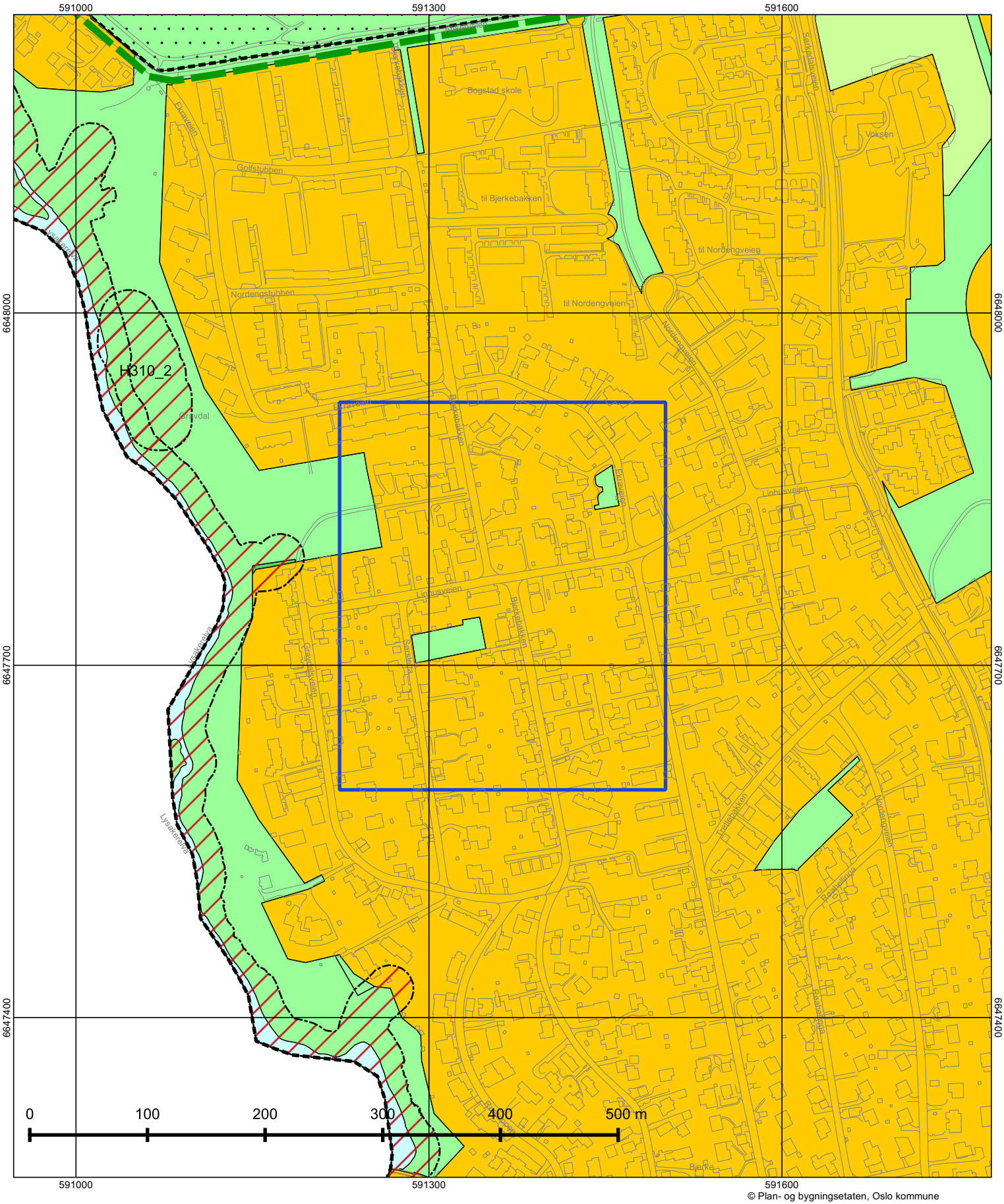
PlottID/Best.nr: 158644/ 86533838
Deres ref.:
Adresse: Linhusveien 16
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1118

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158644/86533838
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

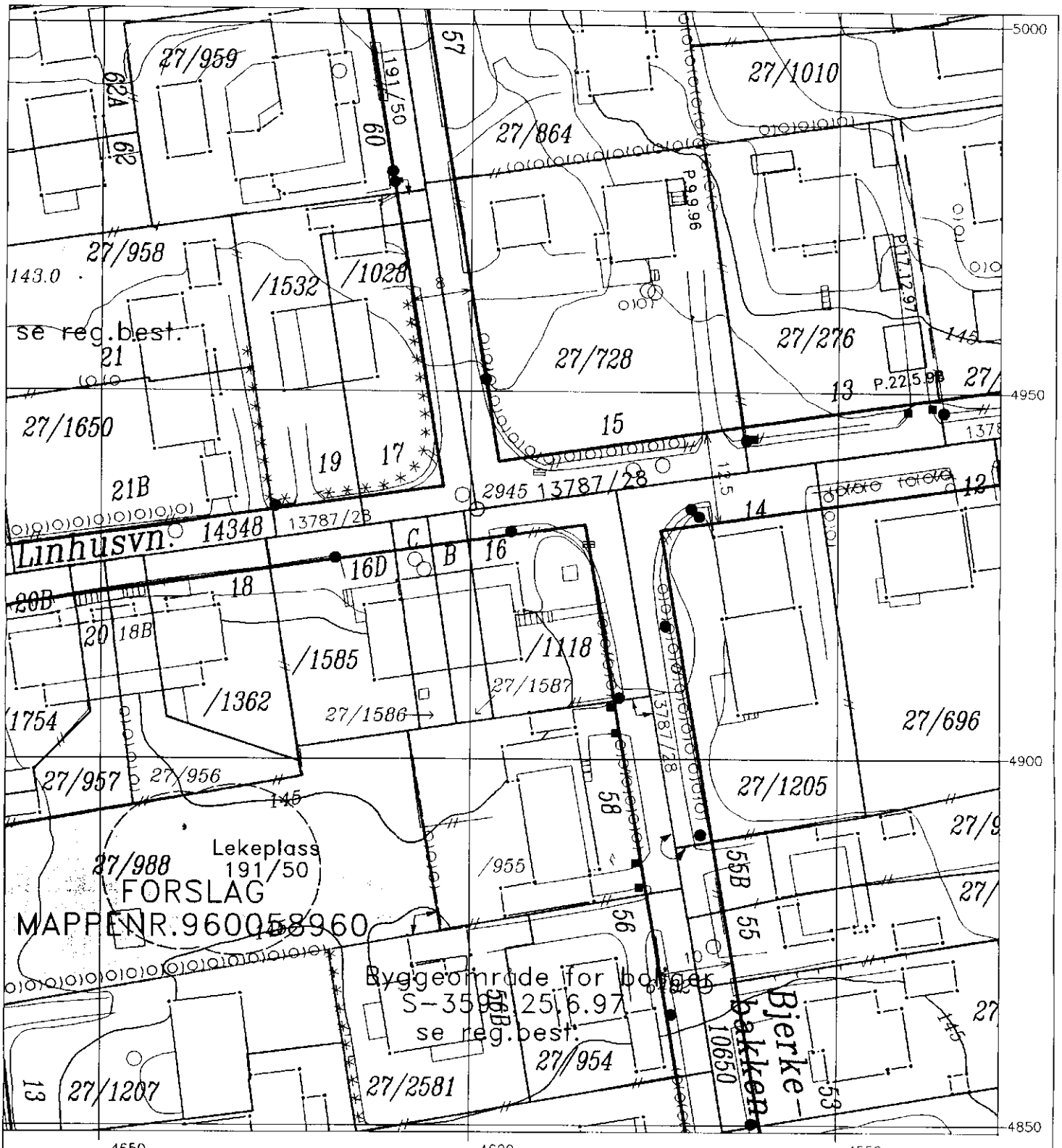
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





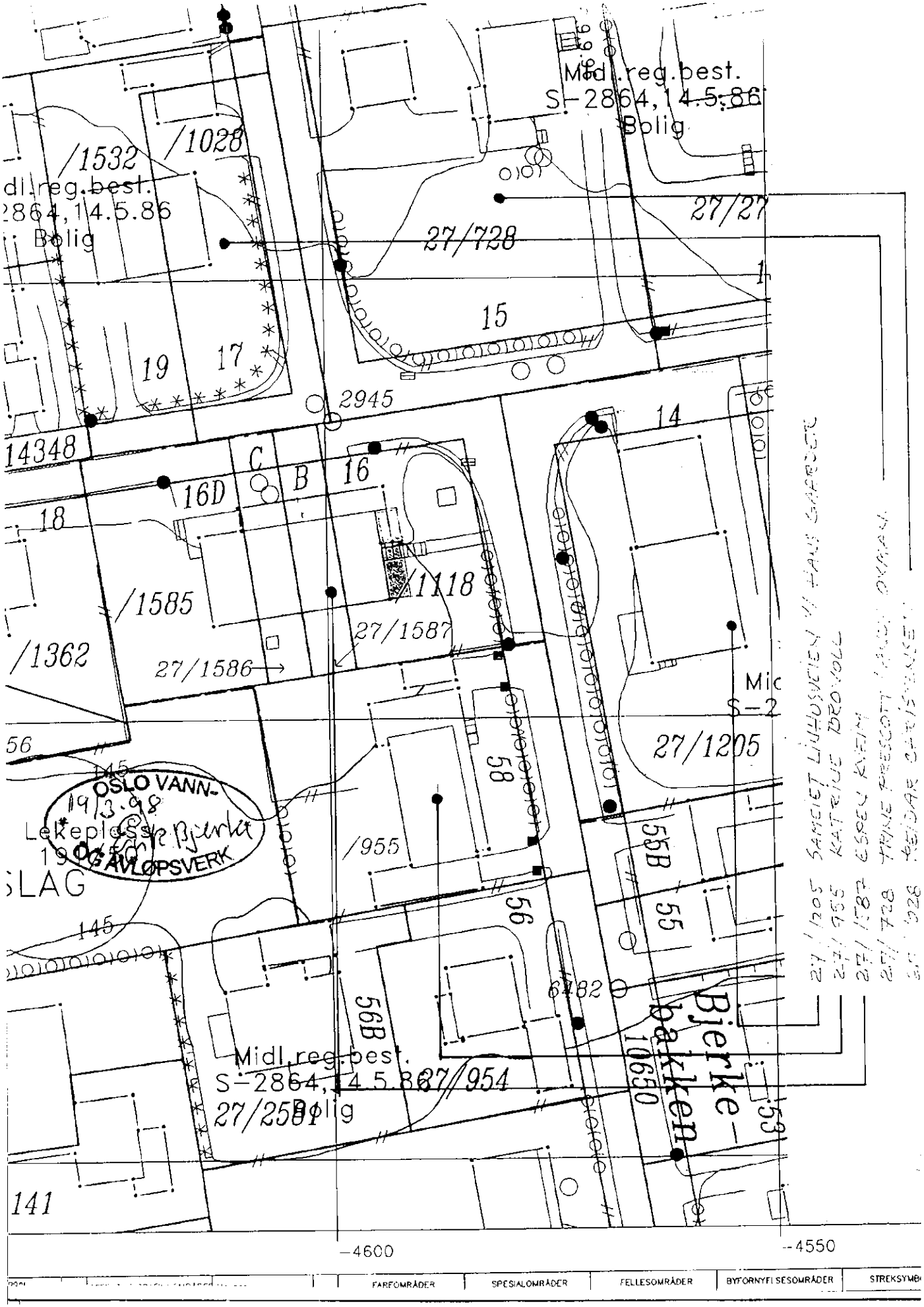
BYGGEOMRÅDER		Industri, lager verksted		OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER		Havner		FAREOMRÅDER		SPESIALOMRÅDER		FELLESOMRÅDER		BYFORNYELSESOMRÅDER		STREKSYMBOLER		Rådsvedtak som opphæves	
Boliger med tilhørende anlegg		Offentlige bygninger		Kjørevei, parkering				Høyspenningsanlegg ras-/flomfare		Friluftsområder parkbelte m.m.		Felles avkjørsel		Byggeområder		Byggegrense		Endringer etter off. ettersyn	
Ambassade		Almennyttige formål		Annet veiareal		FRIOMRÅDER		Båndlagte fareområder		Kommunaltekniske anl. grav- og umelund		Felles areal (parkering)		Mer enn to formål innen samme omr.		Grense for bebyggelse		Dato: 23.06.99	
Garasje i boligområdet				Fortau, gang- og sykkelvei		Parker, turvei idrett og sport				Friluftsone ved vei		Felles areal lekeplass, gårdsplass				Eksisterende eiendomsgrense		M 1:500	
Fritidsbebyggelse		LANDBRUKSOMRÅDER		Sporvei, jernbane kollektivtrafikk		Lek, idrett og sport i sjøen				Bevaringsområder		Felles areal gangvei				Foreslått eiendomsgrense			
Forretning, kontor kino,teater o.l		Jord- og skogbruk gartneri		Områder for anlegg i sjø												Reguleringslinje som foreslås opphevet			

27/1118 Linhusveien 16 (LL)

Bestillingsnummer 62479 Objektnummer 2 – Vedlegges byggesøknad

KDP–6

OSLO KOMMUNE
23/6 99
V.K.Karlsen
Landmåler

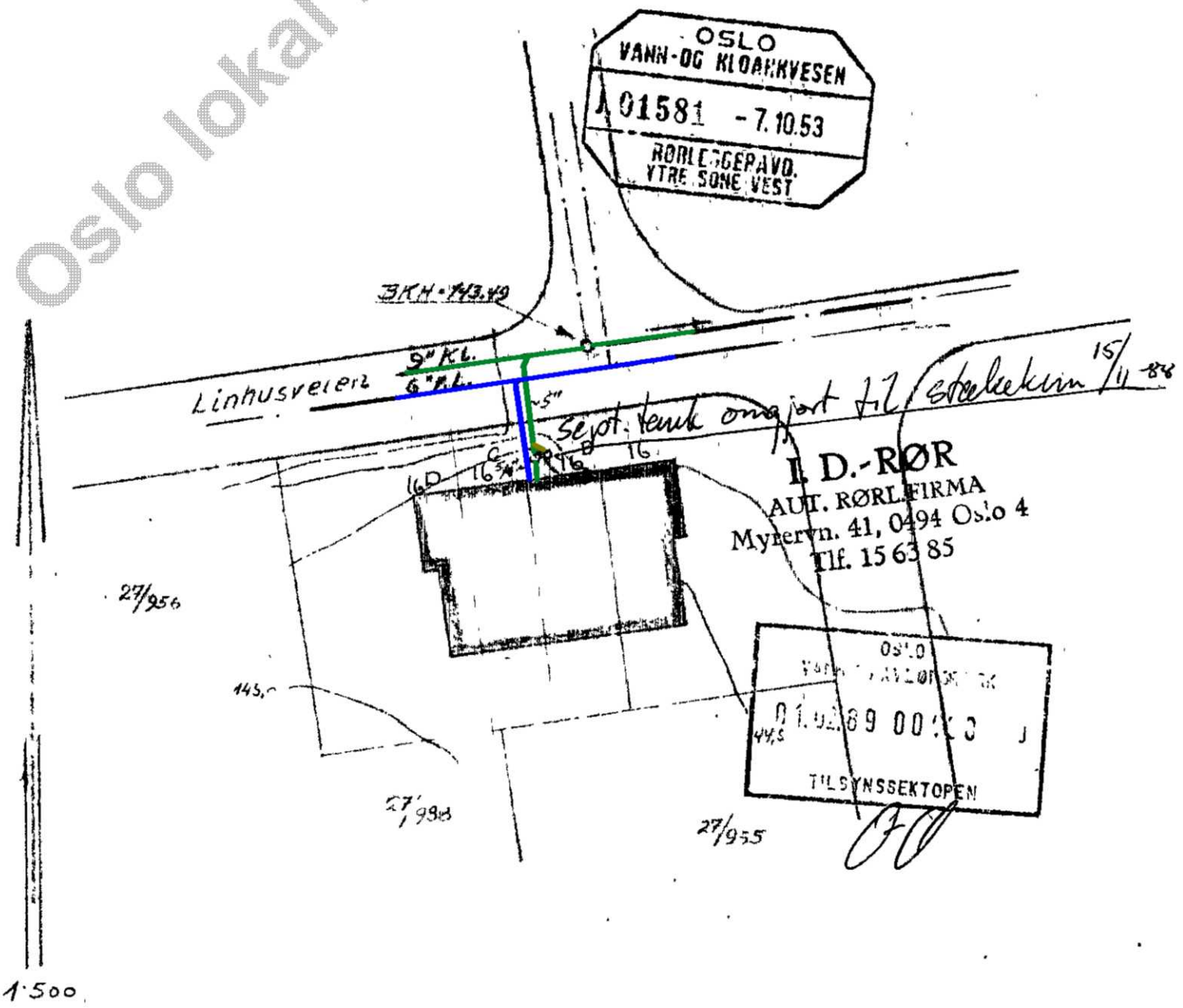

Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
/1532
/1028
27/728
15
19
17
2945
14348
16D
C
B
16
18
14
/1585
/1118
27/1587
27/1586
/1362
27/1205
58
/955
55B
55
56
56B
6282
10650
Bjerke-bakken
Midl.reg.best.
S-2864,14.5.86
Bolig
27/954
27/2581
141
OSLO VANN- OG AVLØPSVERK
19/3.98
SLAG
145
27/1205 SAMSIET LINJUSVEIEN 1/1 HANS GABRIELSEN
27/955 KATRINE DRONNOLL
27/1587 EGDEL KVEIM
27/728 TRINE PRESCOTT HANSEN OG ANDRE
27/328 KEIDAR GABRIELSEN
-4600
-4550
FARFOMRÅDER
SPESIALOMRÅDER
FELLESOMRÅDER
BYFORNYELSESOMRÅDER
STREKSYMB

SITUASJONSKART OVER GNR. 27 - BNR. 1118 - PARS. 63

1G-LINHUSVEIEN.

NVF. 9

Oslo lokal høyde



1:500

Brødr. Lie
KNUT OG ERIK

2.

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

Linhusveien 16A

Nabolaget Røa nordre - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	23 min 2 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	3 min 2.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	24 min 2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Linhusveien Linje 41, 42, 42N	5 min 0.4 km
Ekraveien Linje 2	10 min 0.9 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 6.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.7 km

BARNEHAGER

Mølleplassen spesialbarnehage (2-5... 10 barn	5 min 0.5 km
Mølleplassen Kanvas-barnehage (2-5... 37 barn	5 min 0.5 km
Montessoribhg - Solsikken Knerten ... 10 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Røa	3 min
Kiwi Bogstad	14 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

Røa Senter	16 min
Vitusapotek Røa	16 min
Røa Vinmonopol	17 min

SPORT

Gravdalsveien balløkke	3 min
Bogstad skole	6 min
EVO Røa	16 min
SATS Røa Trening&Bad	18 min

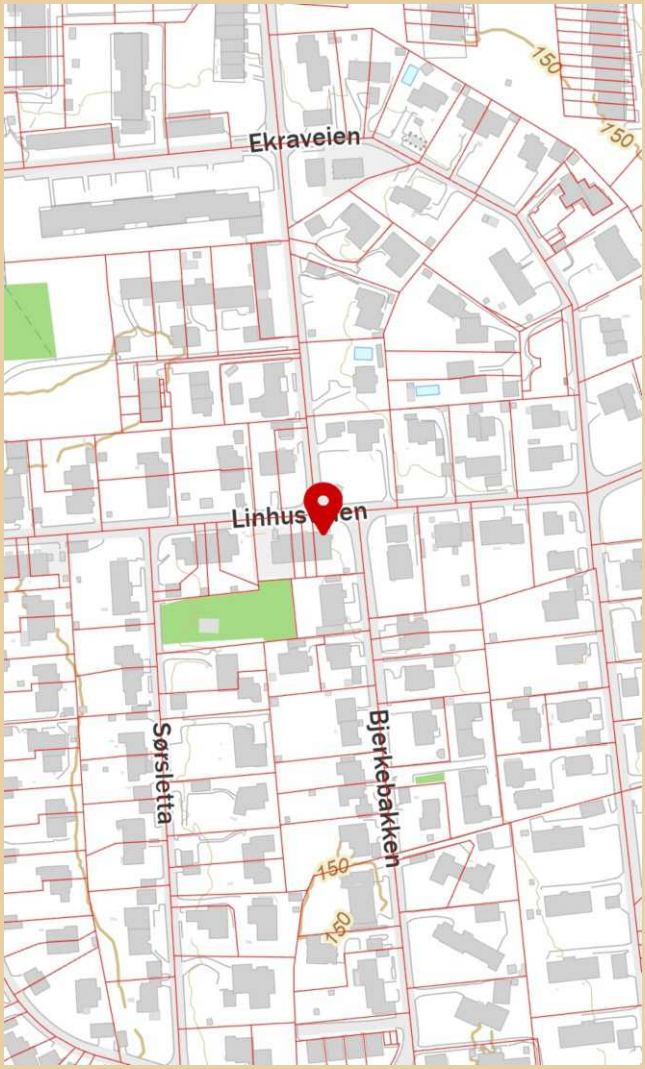
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Linhusveien 16A

Nabolaget Røa nordre - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km	
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km	
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	23 min 2 km	
Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	3 min 2.1 km	
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	24 min 2 km	
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km	
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Linhusveien Linje 41, 42, 42N	5 min 0.4 km	
Ekraveien Linje 2	10 min 0.9 km	
Sollerud Linje 13	9 min 4.4 km	
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 6.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.7 km	

BARNEHAGER

Mølleplassen spesialbarnehage (2-5... 10 barn	5 min 0.5 km	
Mølleplassen Kanvas-barnehage (2-5... 37 barn	5 min 0.5 km	
Montessoribhg - Solsikken Knerten ... 10 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Joker Røa	3 min
Kiwi Bogstad	14 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

Røa Senter	16 min
Vitusapotek Røa	16 min
Røa Vinmonopol	17 min

SPORT

Gravdalsveien balløkke	3 min
Bogstad skole	6 min
EVO Røa	16 min
SATS Røa Trening&Bad	18 min

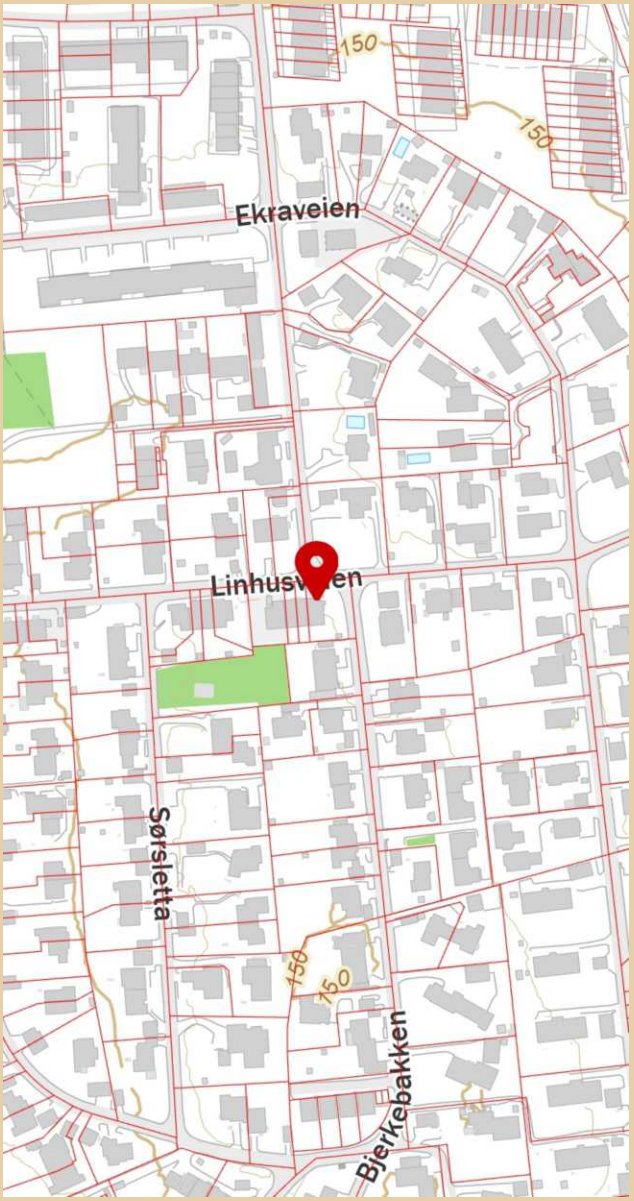
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Linhusveien 16A

Nabolaget Røa nordre - vurdert av 95 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	17 min 1.4 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	23 min 2 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	3 min 2.1 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	24 min 2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Linhusveien Linje 41, 42, 42N	5 min 0.4 km
Ekraveien Linje 2	10 min 0.9 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.4 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 6.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.7 km

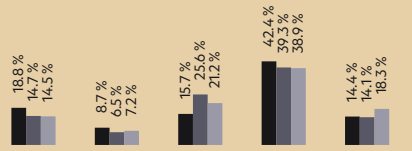
BARNEHAGER

Mølleplassen spesialbarnehage (2-5 ... 10 barn	5 min 0.5 km
Mølleplassen Kanvas-barnehage (2-5 ... 37 barn	5 min 0.5 km
Montessoribhg - Solsikken Knerten (... 10 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Røa	3 min
Kiwi Bogstad	14 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Røa nordre	1 873	716
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 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Gravdalsveien balløkke	3 min
Bogstad skole	6 min
EVO Røa	16 min
SATS Røa Trening&Bad	18 min

«Gode naboer, godt etablerte, folk tar hensyn til hverandre, nok varehandeltilbud, bra treningsforhold, med nærhet til fantastiske Nordmarka inkludert Holmenkollen idrettsanlegg»

— Sitat fra en lokalkjent

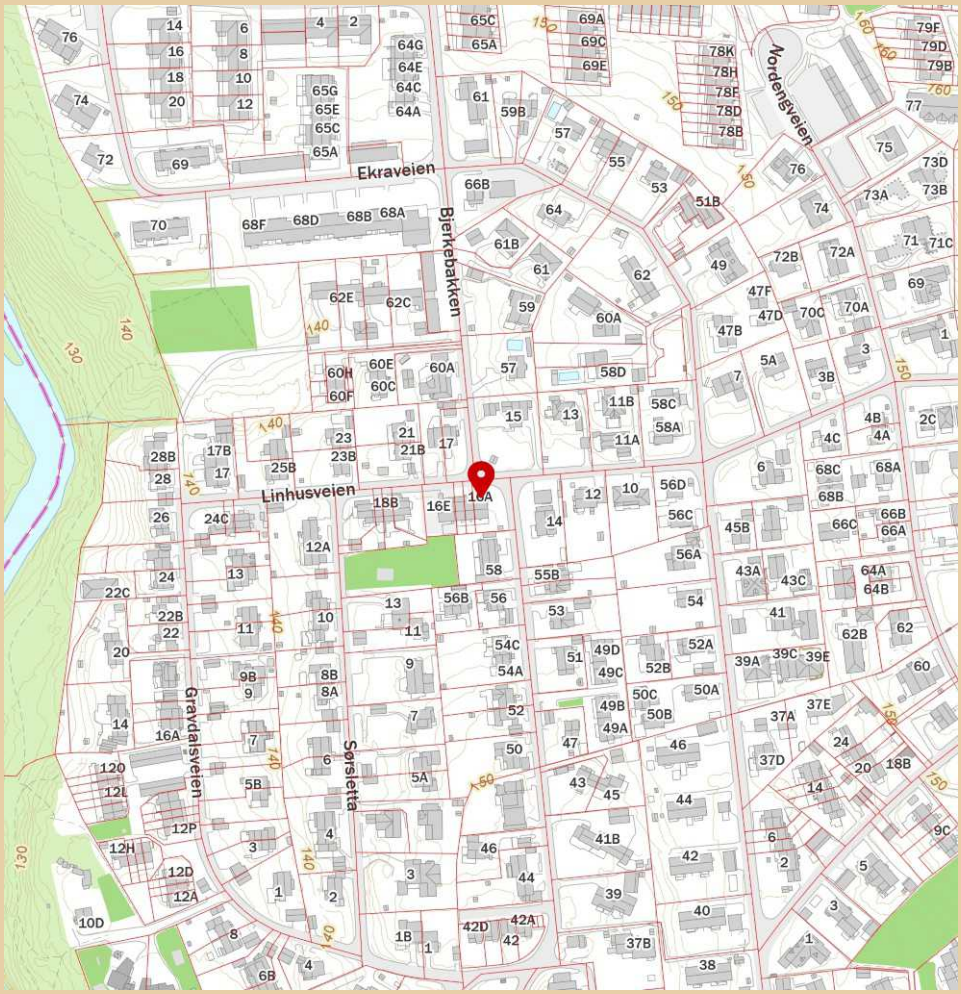
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



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

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:
Linhusveien 16 A, 0755 Oslo
Gnr. 27, Bnr. 1118, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260043

Meglerforetak: PrivatMelgeren Driv

Saksbehandler: Thomas Landaas

Mobil: 988 52 207

E-post: thomas.landaas@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.
