PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

SKÅDALSVEIEN 3 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

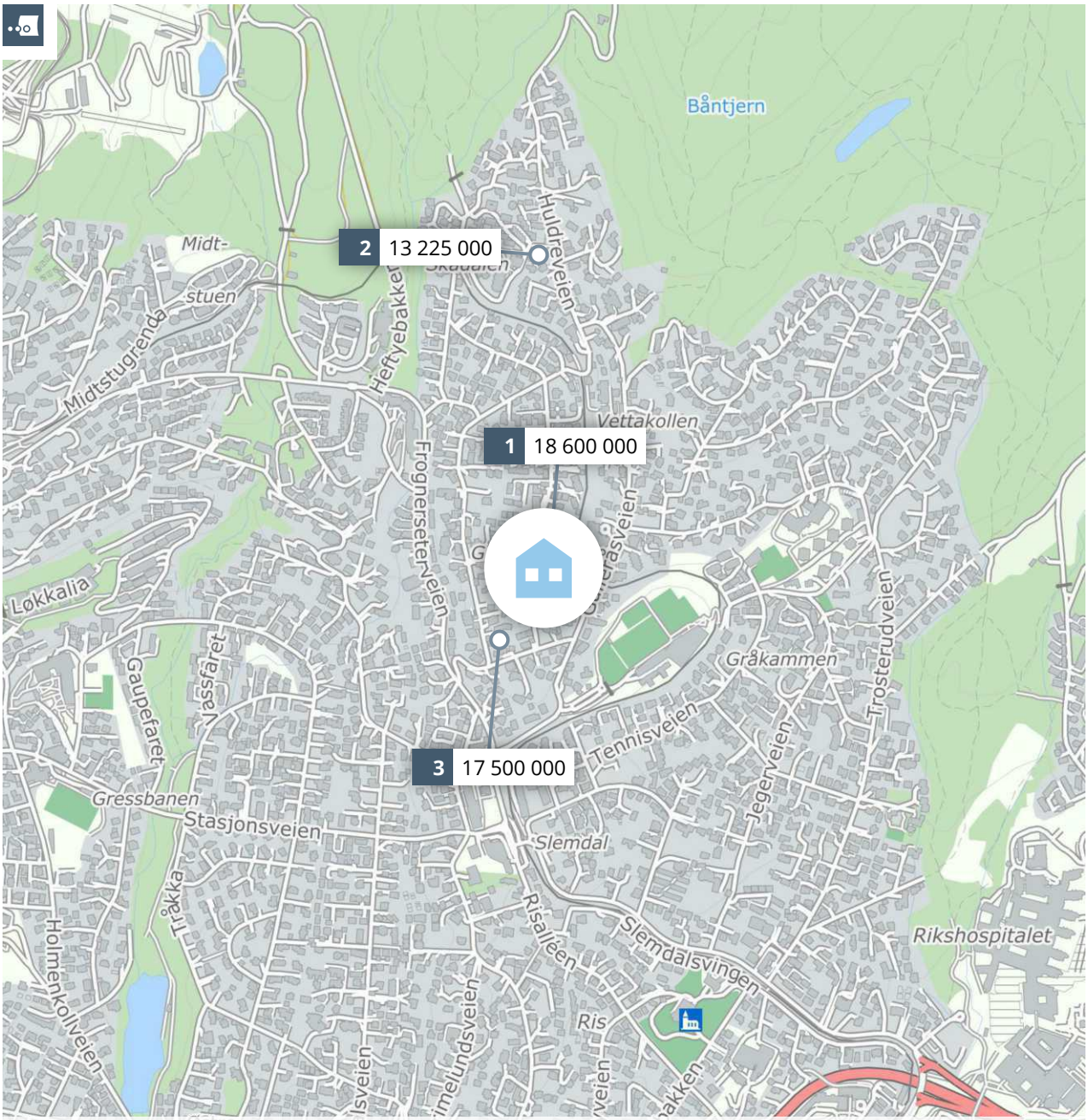
Informasjon fra realsameiet

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SKÅDALSVEIEN 3 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 31.08.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Skådalsveien 3 A, 0781 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 35 BNR 798 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VETTAKOLLEN

Verdivurdert til

15 900 000

-	15 900 000	47 892
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	332 m²	6 m²	- m²	37 m²	357 m²	19 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1978

Fellesutgifter	1 500
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skådalsveien 3 B 260 m² 1978 262 m² 3 sov	03.09.2024	19 000 000	**18 600 000**	0	18 600 000	**71 538**
2 Huldreveien 10 C 192 m² 1980 475 m² 4 sov	25.08.2026	11 900 000	**13 225 000**	0	13 225 000	**68 880**
3 Skogryggveien 1 C 180 m² 2007 4 886 m² 4 sov	07.05.2026	16 500 000	**17 500 000**	0	17 500 000	**97 222**

En svært romslig og innholdsrik halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig på attraktive Vettakollen. Her får du en rolig og veletablert beliggenhet med kort vei til marka, skoler, offentlig kommunikasjon og byens fasiliteter.

Boligen går over tre etasjer samt råloft og har en praktisk planløsning med store oppholdsrom, fire romslige soverom og flere bruksrom i underetasjen. Store vindusflater gir godt naturlig lys, og fra 1. og 2. etasje er det fint utsyn over nærområdet samt noe fjordutsikt.

Stor og pent opparbeidet hage med flere terrasser i skifer og tre – perfekt for lek, avslapning og hyggelige sammenkomster. Boligen har 3 garasjeplasser og en biloppstillingsplass (Integrert garasje gir enkel adkomst til boligens u-etasje).

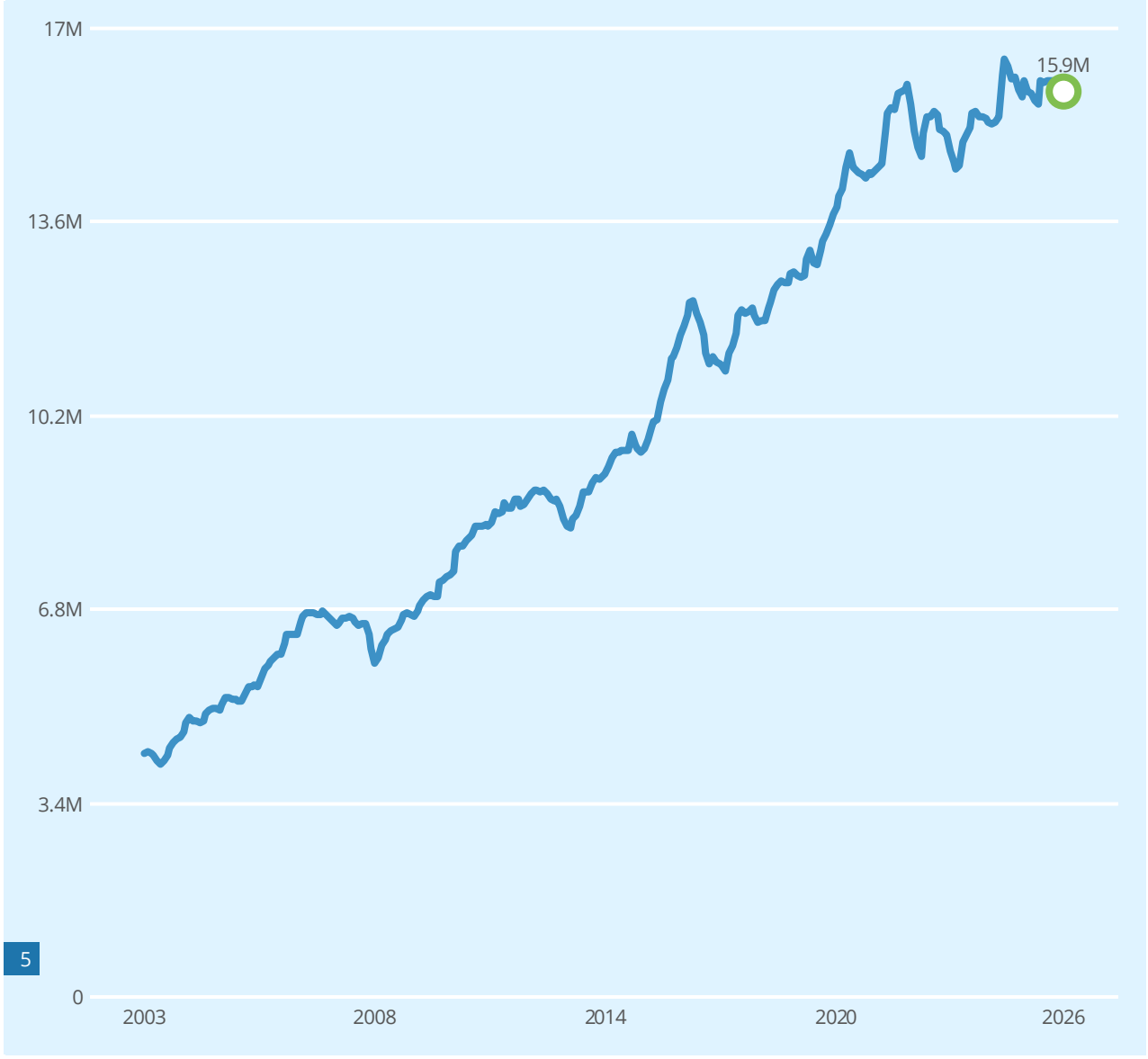
Boligen har innredninger og standard av noe eldre dato, og det må påregnes oppgradering for å oppnå dagens krav til standard. En spennende mulighet til å skape et hjem helt etter egne ønsker og behov.

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

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

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

Historiske omsetninger



1
2
3
4
5

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i VETTAKOLLEN grunnkrets nå

2
tomannsboliger til salgs

16.1M
15.7M
15.3M
14 800 000 Prisantydning i snitt
14.5M
14.1M
13.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
20
dager

Tomannsboliger solgt i VETTAKOLLEN grunnkrets siste 9 mnd

10
tomannsboliger solgt

17.1M
16.7M
16.3M
15 914 000 Prisantydning i snitt
15 533 000 Salgspris i snitt
15.1M
14.7M

Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

88 040 VETTAKOLLEN grunnkrets i snitt siste 9 mnd
82 276 Vestre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

47 892 Skådalsveien 3 A Totalpris 15 900 000

Tilstandsrapport

EK TAKST

Tomannsbolig

Skådalsveien 3 A , 0781 OSLO

OSLO kommune

gnr. 35, bnr. 798

Sum areal alle bygg: BRA: 338 m² BRA-i: 332 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 30.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1883 **Eiendomsverdi ref nr:** SC1881

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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.

EK Takst AS



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs

thomas@ektakst.no

959 21 793

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.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

I rolige og familievennlige Skådalsveien 3 A, med kort vei til skoler, fritidsaktiviteter og marka, ligger denne vertikaldelte tomannsboligen over tre plan samt råloft. Boligen har romslig garasje integrert i boligen og gode utearealer med opparbeidet hage og terrasser i skifer og treverk.
Boligen har en tradisjonell og praktisk planløsning med oppholdsrom i 1. etasje, soverom i 2. etasje og bruksrom i kjeller. Rommene er gjennomgående romslige med godt lysinnslipp, og fra 1. og 2. etasje er det godt utsyn.
Boligen har flere bygningsdeler, rom og overflater av eldre dato, men funksjonskravene er i hovedsak ivaretatt.
Oppussing og renovering må påregnes for å tilfredsstille dagens tekniske og estetiske standard. For øvrig holder boligen normal standard sett i forhold til alder.

Tomannsbolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Taket er utført som saltakskonstruksjon med W-takstoler i tre og undertak av finerplater, tekket med betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes til terreng via utkast fra nedløp.
Ytterveggene er oppført i trebindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trepanel.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hovedytterdøren er en malt tredør med glassfelt på begge sider, kikkhull og sikkerhetslås. Ved kjøkkeninngangen er det malt ytterdør med glassfelt og sikkerhetslås. Boligen har ulike balkong- og terrassedører med 2-lags isolerglass.
Fra to soverom i 2. etasje er det utgang til en sørvendt, inntrukket veranda med beslått gulv og trelemmer.
Fra stuen leder en utvendig betongtrapp med skiferheller ned til en romslig, sørvendt terrasse. På boligens vestside er det etablert en markterrasse i treverk.
integrert garasje med plass til to biler, med støpt gulv. Garasjen har elektrisk garasjeport, sidedør, strøm, belysning og elektrisk ventilasjonsvifte. Det er direkte adkomst fra garasjen til boligen.
Ved hovedinngangspartiet er det en utvendig redskapsbod.
Boligen har også en innvendig garasjeplass i felles garasje.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende innvendige overflater og konstruksjoner:
Gulvovrlater:
Kjeller har støpt dekke med malt betonggulv, tepper, belegg, fliser og furugulv. I 1. etasje er det fliser, tepper og belegg, mens 2. etasje har tepper, fliser og belegg.

Vegg- og himlingsoverflater:
I kjelleren er det vegger med strie, malte murvegger og stående trepanel.
I 1. etasje er det malt strie, stående trepanel, tapet og enkelte partier med murt forblending. Himlingene har slette, malte overflater samt partier med synlige trebjelker og panel. Det er murt forblending mot naboseksjonen (lydvegg).
I 2. etasje er det slette, malte vegger, malt strie og tapet. Det er murt forblending mot naboseksjonen (lydvegg). På bad er det fliser og tapet. Himlingene har hovedsakelig slette, malte overflater.
Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjelleren er det støpt betonggulv på grunn.
Boligen har teglsteinspipe med åpen peis i stuen i 1. etasje.
Innvendig er det tretrapp med lukkede opptrinn og sisalteppe i trinnene. Fra kjeller til garasje er det støpt betongtrapp med flislagte trinn.
Boligen har profilerte innerdører, samt innvendige skyvedører. Det er branndør mellom bolig og garasje samt til vinrom.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om de enkelte rommene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har profilerte fronter fra Norema. Kjøkkenet er romslig med god plass til spisegruppe. Det er direkte utgang til hage samt egen kjøkkeninngang med garderobeplass.
Gulvet har belegg, og veggene har tapet. Himlingen har trepanel med spotbelysning. Det er i tillegg belysning under overskap.
Benkeplatene er utført i laminat, metall og fliser. Det er metallvask med ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Mellom benkeplate og overskap er det tapet.
Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

SPESIALROM Gå til side

Gjestetoalett:
Fra entréen er det adkomst til gjestetoalett. Rommet har gulvmontert toalett og vegghengt servant.
Toalettrommet har naturlig ventilasjon via luftespalte/ventil i vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har hovedsakelig vannrør av kobber, med hovedstoppekran plassert på vaskerommet. Avløpsrørene er utført i både PVC/plast og støpejern, hovedsakelig fra byggeåret.
Boligen har naturlig ventilasjon. På vaskerommet er det plassert en varmtvannsbereder på 287 liter.
Sikringsskapet er plassert i utvendig bod ved hovedinngangen og har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 50 A.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere.
Oppvarming er elektrisk med panelovner og varmekabler i enkelte rom. I stuen i 1. etasje er det åpen peis.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er fundamentert på fjell og/eller frostfri dybde på såle.
Grunnmuren er utført i betong og utvendig fuktsikret med grunnmursplater (Platon) og slemming.
Dreneringen er fra byggeåret og har overskredet forventet levetid.
Boligen ligger i svakt skrånende terreng. Deler av hagearealet er etablert over støpt dekke. Terrenget har generelt svakt fall bort fra boligen.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og ytterligere informasjon om de enkelte konstruksjonene, bygningsdelene og registrerte avvikene.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

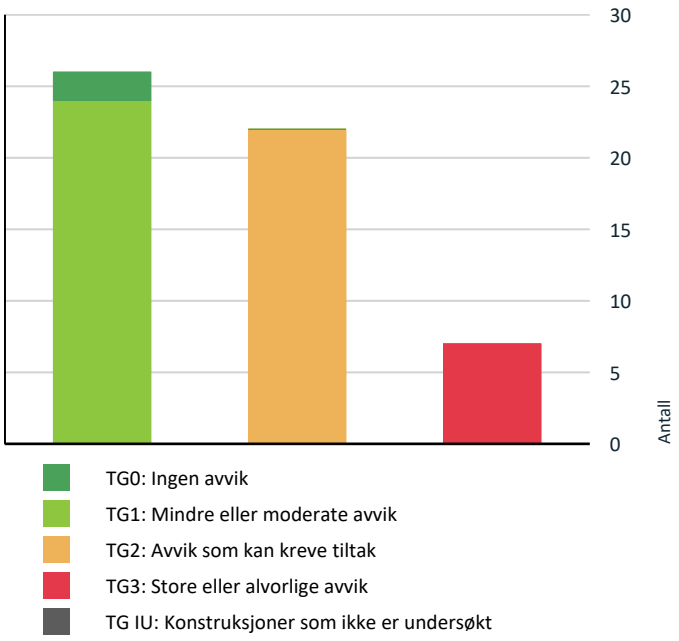
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1978.
Igangsettingstillatelse er datert 01.02.1979, og ferdigattest er datert 07.03.1980.
Tilbygg med kjøkken, spisestue, kjøkkeninngang, soverom og dusjbad ble oppført i 1984. Ferdigattest er datert 06.02.1985.
Takutspring og utvidelse av eksisterende bad ble utført i 1998.
Det er ikke fremlagt ferdigattest for disse arbeidene.
Garasje med direkte inngang til kjeller ble oppført i 2003.
Ferdigattest er datert 10.08.2005.

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

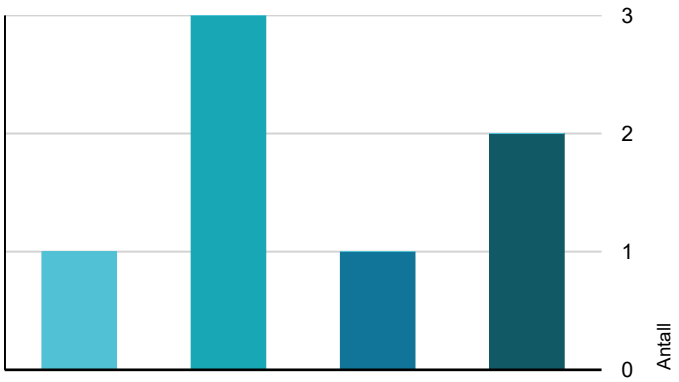
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Dusjbad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Dusjbad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Dusjbad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Dusjbad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Dusjbad > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Dusjbad > Ventilasjon** — Gå til side

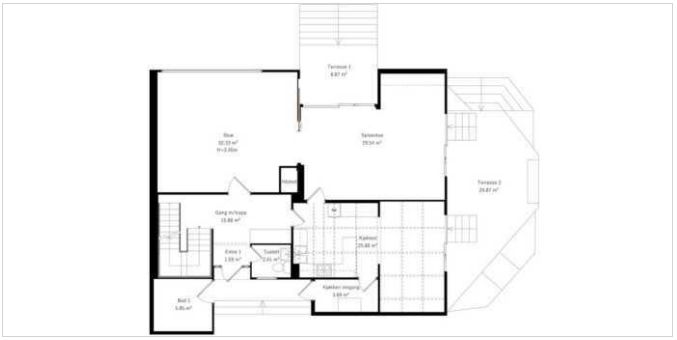
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på enkelte utvendige trapper. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke/ Ildsted på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk i tretrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til garasjen som er mer enn 50 cm i høyde. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er registrert enkelte løse kabler, samt stikkontakter, brytere og dimmere som ikke fungerer som forutsatt.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar

Standard
Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan samt råloft. Boligen har en innholdsrik planløsning med følgende rominndeling:

I kjelleren er det integrert garasje med direkte adkomst til boligen. Videre inneholder etasjen gang, vinrom, bibliotek/kontor, kjellerstue, verksted, vaskerom og to boder. Fra gang er det trapp opp til 1. etasje.
I 1. etasje er det hovedinngang samt egen kjøkkenentré med garderobeplass. Etasjen inneholder gang med trapp, stue, spisestue, kjøkken og toalettrom. Det er også en utvendig bod i tilknytning til hovedinngangen.
2.etasje inneholder gang, fire soverom, bad med boblekar og dusj, separat dusjbad og garderoberom. Det er i tillegg lagringsplass i kott som utnytter arealet under skråtak. Fra etasjen er det nedfeltbar loftstige opp til råloft.
Boligen har flere uteplasser samt en inntrukket veranda i 2. etasje.

Vedlikehold
Boligen har hatt én eier og er jevnlig vedlikeholdt. Flere bygningsdeler og overflater er av eldre dato. Enkelte rom, vegger og overflater har behov for oppussing og modernisering for å tilfredsstille dagens tekniske og estetiske standard.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er utført som saltakskonstruksjon, tekket med betongtakstein fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert drypp/lekkasje fra tak ved inngangspartiet, samt fuktmerker i innvendig himling ved kjøkkeninngangen. Det er også opplyst om lekkasje fra taket i garasjen ved større nedbørsmengder. Det er registrert skader/hull i myggnetting ved luftespaltene.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er påvist svekkelser/skader som krever strakstiltak. Årsaken til lekkasjene må lokaliseres og utbedres for å hindre videre fuktinntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser og ikke endelig kostnad for utbedring og skifte av tak.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taknedløp og beslag i metall, takvann ledes bort fra huset gjennom utkast ved vegg.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført som saltak med W-takstoler i tre og undertak av finerplater. Det er kaldt loft med adkomst via loftsstige. Loftet er uten gulv/dekke, og det er isolert i etasjeskillet mellom 2. etasje og loft.

Det er utført stikkprøvevis fuktsøk på to steder i undertaket med Protimeter med pigger.Det ble ikke avdekket unormale fuktforhold ved befaringstidspunktet

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder og tegn til fuktskader i takkonstruksjonen ved kjøkkeninngangen. Forholdet må ses i sammenheng med registrert lekkasje/fuktinntrengning i området.

Konsekvens/tiltak
• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

Tilstandsrapport



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trebindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende trepanel. Veggkonstruksjonen er opplyst oppbygget med 12 mm sponplater, diffusjonstett folie, ca. 15 cm stenderverk med mineralull og forhudningspapp.

Enkelte bord i utvendig trekledning er stikkprøvevis kontrollert med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket, det ble ikke avdekket unormale fuktforhold ved befaringstidspunkt.

Ifølge eier ble boligen sist utvendig malt i 2014.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra byggeåret. Det er registrert punktert isolerglass i vindu i kjellerstue.

For øvrig fremstår vinduene med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er registrert utvendige sprekker i murpuss over kjellervindu.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Sprekkene bør utbedres for å redusere risikoen for videre oppsprekking og fuktinntrengning.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er en malt tredør med glassfelt på begge sider, kikkhull og sikkerhetslås. Inngangspartiet er overbygget, med tre trappetrinn belagt med skifer frem til døren.
Ved kjøkkeninngangen er det malt ytterdør med glassfelt med sikkerhetslås .
Fra stue, kjøkken og spisestue i 1. etasje er det utgang via malte heve -/skyvedører med 2-lags isolerglass fra 1984.
I 2. etasje er det to utadslående balkongdører i malt treverk med 2-lags isolerglass fra 1977.
I kjelleren er det branndør mellom boligen og garasjen.

Vurdering av avvik:

- TG2 settes på dører grunnet alder og forventet gjenværende levetid. Dørene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.







Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fra to soverom i 2. etasje er det utgang til en sørvendt, inntrukket veranda. Gulvet er beslått og belagt med trelemmer. Verandaen har rekkverk i tre, målt til ca. 100 cm høyde.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stuen leder en utvendig, betongtrapp med skiferheller ned til en romslig sørvendt terrasse. Terrassen er belagt med skifer og er etablert på taket av garasjeanlegget, med videre adkomst til opparbeidet hage.

På boligens vestside er det etablert en markterrasse i treverk.

Vurdering av avvik:

• TG 2 settes grunnet sprekker og svarte overflater, samt bom under enkelte skiferheller.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, da avvikene i hovedsak er av estetisk karakter. Det anbefales likevel at overflatene behandles





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er utvendig trapp i betong med skiferheller til hovedinngangspartiet.

Fra spisestuen og kjøkken er trapper av treverk til markterrasse på boligens vestside (kortside).

På boligens sørside (langside) er det utvendig betongtrapp med skiferheller fra spisestuen og ned til terrasse/hage.

Støpt betongtrapp med skifer langs garasjevegg.

Vurdering av avvik:

• Trapper med skiferheller har enkelte partier med bom (hulrom/hullyd under skifer). Det er registrert saltutslag på opptrinn ved trapp fra hagen. Ved trappen til inngangspartiet er det registrert hulrom under trappekonstruksjonen.

• Det er ikke montert rekkverk på enkelte utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Skiferheller med bom kan ha redusert vedheft og anbefales festes på nytt. Hulrom under trappen ved inngangspartiet bør fylles med egnede masser for å sikre tilstrekkelig understøttelse.

• Rekkverk anbefales monteres for å lukke avviket.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan eller vedlikeholdsavtaler for felles bygningsdeler mellom Skådalsveien 3 A og B.

FELLESAREALER
Tilhørende Boligen er 1/8 del i Sameiet Skådalsveien 3 som eier fellesarealet med matrikkelnummer 0301-35/167 som er på 960 m2. Fellesarealet består av 8 utvendige biloppstillingsplasser, 8 innvendige garasjer, gangveier, lekeplass og felles søppel hus.
En biloppstillingsplass og bruksrett til en garasjeplass tilhører Boligen.
Deler av de asfalterte gangveiene har varmekabler i bakken.
Inn til parkeringsplassen er det elektrisk port med fjernkontroll.
Det er etablert lading for elbiler både ved biloppstillingsplassene og inne i garasjen.
Hver bruker blir fakturert for eget bruk fra et «service selskap». Eieren av Boligen har valgt ikke å montere elbil lader, men det kan enkelt gjørers da opplegget er klart.
Deler av Boligens hage ligger oppe på taket til den felles garasjen. Boligen har bruksrett til arealet, men står ansvarlig for skader som eieren av Boligen forårsaker.

Tilstandsrapport

TG 1 Garasje og utvendig bod

Beskrivelse

Boligen har en romslig, integrert garasje med plass til to biler, med støpt gulv med fall mot garasjeport og støpte vegger. Garasjetaket er utført med ca. 15 cm armert betong, tekket med membran og grunnmursplate (Platon), med overliggende jord-/hageareal.

Garasjen har elektrisk garasjeport, sidedør, strøm, belysning og elektrisk ventilasjonsvifte. Fra garasjen er det direkte, tørrskodd adkomst til boligen.
Boligen har også en innvendig garasjeplass i felles garasje.

Ved hovedinngangspartiet er det en utvendig redskapsbod. Det er registrert fuktmerker, som ifølge eier har oppstått etter tørking av diverse gjenstander i boden. Det ble ikke observert tegn til fukt i selve konstruksjonen, og takstmann målte ikke forhøyede fuktverdier i konstruksjonen ved befaring.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligen har følgende gulvoverflater fordelt på etasjene:

Kjeller: Støpt dekke med malt betonggulv, tepper, belegg, fliser og furugulv.
1. etasje: Fliser, tepper og belegg.
2. etasje: Tepper, fliser og belegg.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes av normal bruksslitasje sett i forhold til boligens alder. Stedvise hakk, merker, falming etter tepper, mindre sprekker og knirk i gulv må forventes i en brukt bolig av denne alder og er ikke særskilt kommentert.
Overflateoppussing og modernisering må påregnes for å komme opp til dagens standard

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har følgende vegg- og himlingsoverflater fordelt på etasjene:

Kjeller: Vegger med strie, malte murvegger og stående trepanel.

1. etasje: Vegger med malt strie, stående trepanel, tapet og enkelte partier med murt forblending. Det er murt forblending mot naboseksjonen (lydvegg). Himlingene består av slette, malte flater samt partier med synlige trebjelker og panel.

2. etasje: Slette, malte vegger, malt strie og tapet. Det er murt forblending mot naboseksjonen (lydvegg). På bad er det fliser og tapet på veggene. Himlingene har hovedsakelig slette, malte overflater.

Det er etablert en ekstra lydisolerende vegg mot naboseksjonen. Ifølge eier bidrar denne til at lydgjennomgang mellom boenhetene er minimal.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes av normal bruksslitasje sett i forhold til boligens alder. Stedvise hakk, mindre sprekker, merker og andre alders- og bruksrelaterte avvik må forventes i en brukt bolig og er ikke særskilt kommentert.
Det er registrert mindre merker og enkelte sprekker på vegger, samt stedvis løs tapet rundt om i boligen. Forholdene vurderes i hovedsak som alders- og bruksrelaterte.
Overflateoppussing og modernisering må påregnes for å komme opp til dagens standard.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag. I kjelleren er det støpt betonggulv på grunn.

Det er utført stikkprøvevise målinger i flere rom for å kontrollere eventuelle planavvik i etasjeskillene. Stedvise mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskiller kan forekomme og vurderes som normalt sett i forhold til boligens alder og konstruksjon.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på målinger på radon eller fra byggeperioden som tilsier at det er faglig utført radonsperre.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Ifølge kartdata fra NGU er radonfaren på angitt adresse vurdert til moderat til lav risiko.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har teglsteinspipe med åpen peis i stuen i 1. etasje. Feierluke er plassert i kjelleren.

Det ble utført kontroll av pipe og ildsted 18.06.2026. Ved kontrollen ble det bemerket at teglsteinsskorsteinen er kledd med strie. Dette hindrer visuell kontroll av skorsteinen og gjør det vanskelig å avdekke eventuelle sprekkdannelser.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke/ Ildsted på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvene i kjelleren har overflater av teppe, betong og fliser. Veggene mot terreng er utført i betong/mur.

Det er foretatt hulltaking i kjellerstuen mot grunnmur under terreng. Ved fuktmåling ble det registrert en trefuktighet på 19 vektprosent. Måleresultatet indikerer forhøyet fuktnivå i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 settes som følge av registrert fukt i grunnmur. Fuktverdiene er målt under avviksnivå, men videre undersøkelser og eventuell monitorering anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det vurderes ikke å være behov for tiltak på nåværende tidspunkt, men videre monitorering og oppfølging av grunnmuren anbefales. Se også punkt om utvendig drenering.



⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har innvendig tretrapp med lukkede opptrinn og sisalteppe i trinnene. Rekkverket er utført i malt treverk.

Fra kjeller til garasje er det støpt betongtrapp med flislagte trinn. Trappen mangler håndløper på begge sider.

fra 2 etg er det nedfeltbar loftstige opp til råloft.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk i tretrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til garasjen som er mer enn 50 cm i høyde. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører. Det er branndør mot garasje samt til vinrom.
Det også innvendige skyvedører-.

Dørene fremstår generelt med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.
Dør til det ene soverommet i 2. etasje mangler belistning.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.
Dagens eier opplyser videre at det ikke har vært observert skadedyr eller andre fuktkrevende insekter i eiertiden.

Det er registrert spurv på loftet. Fuglene antas å ha kommet inn gjennom hull/skader i myggnettingen ved takets luftespalter. Åpningene bør sikres for å hindre videre inntrenging av fugler.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeåret. Forventet levetid for våtrom er normalt 20–25 år. Vaskerommet har dermed vesentlig overskredet forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 (TG3) i henhold til NS 3600:2026.

Vaskerommets funksjon er ivaretatt på befaringstidspunktet, men på grunn av alder og overskredet forventet levetid må renovering påregnes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet fungerer som det skal i dag, men det anbefales på sikt å oppgradere våtrommet for å tilfredsstille dagens tekniske krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Det er anslått at det vil koste ca. 100 000–200 000 kroner å sette våtrommet i stand etter dagens standard. Endelig kostnad er ikke fastsatt, da denne vil variere avhengig av valg av materialer, innredning og øvrige løsninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er med betong, og himlingen har malt innvendig tak.
Utenpåliggende rør av kobber.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

På gulvet er det lagt 30 × 30 cm fliser, med panelovn som varmekilde. Det ble målt en høydeforskjell på 17 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften som gjaldt for byggeperioden, skal våtrommets vanntette sjikt ved dørkarm være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målt høydeforskjell på 17 mm tilfredsstiller dermed ikke dette kravet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene. Det ble ikke registrert bom under de flisene som ble kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har eldre soilsluk. Det er ikke observert membran/tettesjikt under klemringen i sluket, og det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. På bakgrunn av alder, manglende dokumentasjon og usikkerhet knyttet til tettesjiktets utførelse settes TG 2.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er satt som et anslag og er ikke en endelig kostnad. Kostnader knyttet til utskifting av sluk og tettesjikt må vurderes i sammenheng med en eventuell oppussing eller full renovering av badet. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert utførende entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har vegghengt utslagsvask i metall samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Boligens hovedstoppekran og varmtvannsbereder er også plassert på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilasjon via luftespalte/ventil i vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert mekanisk avtrekk på vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da våtsoner grenser til yttervegger og vegger består av murvegger. VAskerom er av alder og renovering må påregnes. Dette er i samsvar med gjeldende forskrift.
Det ble foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter), og målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at slike målinger kun gir en indikasjon, og ikke må oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Det ble ikke foretatt målinger i gulv..

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet i 2. etasje er fra 1998 og har boblebad og dusj. Sluket har produksjonsdato fra 1998. Byggeteknisk forskrift (TEK97) legges til grunn for vurderingen av våtrommet.

Badet har passert forventet levetid og gis tilstandsgrad 3 (TG3) grunnet alder. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet. Renovering må påregnes.

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet fungerer som det skal i dag, men det anbefales på sikt å oppgradere våtrommet for å tilfredsstille dagens tekniske krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Tilstandsrapport

Det er anslått at det vil koste ca.200 -500 000 kroner å sette våtrommet i stand etter dagens standard. Endelig kostnad er ikke fastsatt, da denne vil variere avhengig av valg av materialer, innredning og øvrige løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt med 20 x 20 cm fliser med dekorativ flisbord.
Himlingen har malt overflate med innfelte halogenspotter.
Badet har naturlig lysinnslipp fra vindu samt belysning over speilskap.

Det er utført stikkprøvevis kontroll av veggflisene for å avdekke eventuell bom/hulrom bak flisene. Det er ikke avdekket bom under fliser som er kontrollert.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt 20 x 20 cm fliser med elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 22 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

I henhold til forskriften som gjaldt for byggeperioden, skal våtrommets vanntette sjikt ved dørkarm være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen. Målt høydeforskjell på 22 mm tilfredsstiller dermed ikke dette kravet.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene. Det ble ikke registrert bom under de flisene som ble kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har hovedsluk og hjelpesluk, begge av typen Joti plastsluk. Hjelpesluket har produksjonsdato fra 1998. Det er ikke observert synlig membran under klemringen i sluket.

Tettesjikt/membran ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke kontrolleres i sin helhet. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner på befaringstidspunktet.

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

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er satt som et anslag og er ikke en endelig kostnad. Kostnader knyttet til utskifting av sluk og tettesjikt må vurderes i sammenheng med en eventuell oppussing eller full renovering av badet. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert utførende entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har to baderomsinnredninger med skuffer og skap, begge med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Over servantene er det speilskap med belysning.

Badet har gulvmontert toalett, dusjhjørne med buede, innfellbare dusjvegger og boblebadekar. Det er elektrisk håndklevarmer på vegg, samt høyttalere i himling og lydanlegg montert på vegg.

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

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende garderoberom, med tilgang til bunnsvill i veggkonstruksjonen. Måleresultatet er 0.



2.ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dusjbadet i 2. etasje er ifølge eier fra 1984. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Våtrom fra før 2000 har normalt overskredet forventet levetid. Dusjbadet gis derfor tilstandsgrad 3 (TG3) grunnet alder og manglende dokumentasjon. Renovering kan påregnes.

Årstall: 1984 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet fungerer som det skal i dag, men det anbefales på sikt å oppgradere våtrommet for å tilfredsstille dagens tekniske krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer etter sin hensikt i dag, men den forventede tekniske levetiden er passert. Dette innebærer at det er økt risiko for at skader kan oppstå plutselig og uten forvarsel.

Ved en eventuell renovering anbefales det at alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter. Det er også viktig at arbeidene dokumenteres grundig, både med hensyn til utførelse og materialbruk.

Det er anslått at det vil koste ca.200 -500 000 kroner å sette våtrommet i stand etter dagens standard. Endelig kostnad er ikke fastsatt, da denne vil variere avhengig av valg av materialer, innredning og øvrige løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning av våtrommet og tilhørende tettesjikt. På bakgrunn av manglende dokumentasjon settes TG 2.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

2.ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har våtromstapet med fliser i dusjsone, og rommet har skråtak med tapet. Belysning over speil fungerer som rommets lyskilde.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuger bør skiftes ut.



2.ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og panelovn.

Vurdering av avvik:
• TG2 settes på gulvbelegget grunnet alder og forventet gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak
• Badet fremstår som funksjonelt på befaringstidspunktet, men grunnet alder og overskredet forventet levetid må renovering påregnes i nær fremtid.

2.ETASJE > DUSJBAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Rommet har ikke sluk. Dusjing foregår i dusjkabinett med direkte avrenning til avløpsrør. Membran/tettesjikt er ikke synlig, og forventet levetid for tettesjiktet er overskredet.

Det er ifølge eier ikke registrert skader eller lekkasjer fra våtrommet. Løsningen med dusjkabinett reduserer den direkte vannbelastningen på gulv og vegger, og rommet kan fortsatt ha tilfredsstillende bruksfunksjon. På grunn av alder, manglende sluk og overskredet forventet levetid må renovering av våtrommet påregnes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimatet er satt som et anslag og er ikke en endelig kostnad. Kostnader knyttet til utskifting av sluk og tettesjikt må vurderes i sammenheng med en eventuell oppussing eller full renovering av badet. Endelig kostnad må innhentes fra kvalifisert utførende entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2.ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsinnredning med skuffer og skap samt benkeplate med to nedfelte servanter. Det er speil på vegg, dusjkabinett og gulvmontert toalett.

2.ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2.ETASJE > DUSJBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende garderoberom, med tilgang til bunnsvill i vegg bak våtsone. Måleresultat: 0.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har profilerte fronter fra Norema. Kjøkkenet er romslig med god plass til spisegruppe. Det er direkte utgang til hage samt egen kjøkkeninngang med garderobeplass.

Gulvet har korkbelegg, og veggene har tapet. Himlingen har trepanel med spotbelysning. Det er i tillegg belysning under overskap.

Kjøkkenet har stekeovn fra Miele
Induksjonstopp fra Miele.
Oppvaskmaskin fra Miele.
Kjøleskap.
avtrekksvifte fra Futurum
Komfyrvakt.

Benkeplatene er utført i laminat, metall og fliser. Det er metallvask med ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon. Mellom benkeplate og overskap er det tapet.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere automatisk vannstoppsystem/lekkasjestopper på kjøkkenet, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist knirk i større deler av gulvet.
- TG 2 er satt på kjøkken grunnet alder og alderslittasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsaken til knirken, herunder kontroll av oppbygning og innfesting i gulvkonstruksjonen. Eventuelle svakheter bør utbedres for å sikre en stabil og varig løsning.
- Registrerte avvik knyttet til alder og bruksslitasje vurderes hovedsakelig som estetiske. Kjøkkenets funksjonskrav er ivaretatt på befaringstidspunktet.



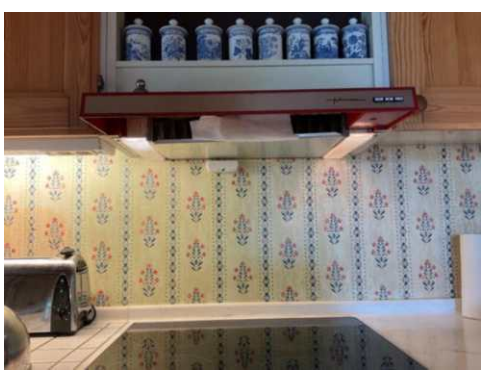


1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator som trekker luften direkte ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.



Tilstandsrapport

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fra entréen er det adkomst til gjestetoalett. Rommet har stående trepanel på veggene, fliser på gulvet og slett, malt himling. Det er naturlig lysinnslipp fra vindu.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har gulvmontert toalett og vegghengt servant. Panelovn som varmekilde.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettom med har naturlig avtrekk med tilluft fra luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig vannrør av kobber. Hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet. Det er i tillegg enkelte synlige rørføringer i plast, blant annet på loft i forbindelse med badet fra 1998.

Boligen har utvendig vannkran med innvendig stoppekran plassert ved tak/himling på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av både PVC/plast og støpejern, hovedsakelig fra byggeåret og tilpasset de ulike bygningsdelene. Det er stakeluker i 2. etasje og i kjelleren.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft tilføres gjennom ventiler i yttervegger og i overkant av enkelte vinduer. Badene har lufting via ventilasjonskanaler.

Det er synlige ventilasjonsrør på kneloft/kott i 2. etasj

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

På vaskerommet er det plassert en varmtvannsbereder på 287 liter med produksjonsdato fra 1999. Varmtvannsberederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Sikringsskapet er plassert i utvendig bod ved hovedinngangen og har automatsikringer. Hovedsikringen er ifølge kursfortegnelsen på 50 A. Det er også en egen elektrisk tavle i vinrom.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte løse kabler, samt stikkontakter, brytere og dimmere som ikke fungerer som forutsatt.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Defekter eller mangelfull innfesting av kabler kan øke risikoen for brann og elektrisk støt. Forholdet kan utgjøre en fare for liv og helse. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell, og at registrerte feil og defekte elektriske komponenter utbedres.

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming i form av panelovner og varmekabler i enkelte rom. I stuen i 1. etasje er det åpen peis.

I stue og kjøkken i 1. etasje er enkelte panelovner/konvektorovner felt ned i gulvet med rist over. Kassene rundt varmekildene er innvendig kledd med gips plater. Branntekniske forhold og dermed lovlighet ved denne løsningen er ikke nærmere vurdert.

Varmekildene er ikke funksjonstestet ved befaring.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på fjell og/eller frostfri dybde på såle, ifølge opplysninger fra Plan- og bygningsetaten.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmuren er utvendig fuktsikret med grunnmursplater (Platon) og slemming, ifølge opplysninger fra Plan- og bygningsetaten. Grunnmursplaten er stedvis synlig over terreng.

Dreneringen er fra byggeåret og har overskredet forventet levetid. Ved innvendige fuktmålinger er det registrert mindre fuktutslag i grunnmuren. Se også punktet «Rom under terreng» for nærmere vurdering.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er ifølge opplysninger fra Plan- og bygningsetaten utført med 10 cm lettbetong og 20 cm armert betong.

Det er registrert enkelte mindre, sporadiske sprekker i grunnmuren. Det er ikke observert forhold som indikerer større setningsskader på befaringstidspunktet.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i svakt skrånende terreng. Deler av hageareal er etablert over støpt dekke. Terrenget har generelt svakt fall bort fra boligen.

Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Basert på tilgjengelige offentlige aktsomhetskart er det ikke registrert forhold som tilsier særskilt risiko for flom eller skred på eiendommen. Eiendommen ligger under marin grense, men er ikke registrert innenfor kjent kartlagt kvikkleiresone. Risiko for flom og skred vurderes derfor som lav ut fra tilgjengelig kartgrunnlag.

Radonaktsomhetskart gir kun en overordnet vurdering av området. Radonnivået i boligen er ikke kjent og kan kun fastslås ved måling.

Vurderingen er basert på tilgjengelige offentlige kartdata og innebærer ikke en geoteknisk undersøkelse eller detaljert vurdering av grunnforholdene på eiendommen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget rundt boligen skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede overvann bort fra konstruksjonen. Etter dagens krav er preakseptert løsning minimum 1:50 fall over en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Ved befaring ble det registrert [manglende fall/for lite fall] mot grunnmuren. Forholdet kan medføre økt belastning fra overvann mot konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på enkelte utvendige trapper.

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke/ Ildsted på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk i tretrapp er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet til garasjen som er mer enn 50 cm i høyde. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er registrert enkelte løse kabler, samt stikkontakter, brytere og dimmere som ikke fungerer som forutsatt.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk anbefales monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Defekter eller mangelfull innfesting av kabler kan øke risikoen for brann og elektrisk støt. Forholdet kan utgjøre en fare for liv og helse. Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell, og at registrerte feil og defekte elektriske komponenter utbedres.

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

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

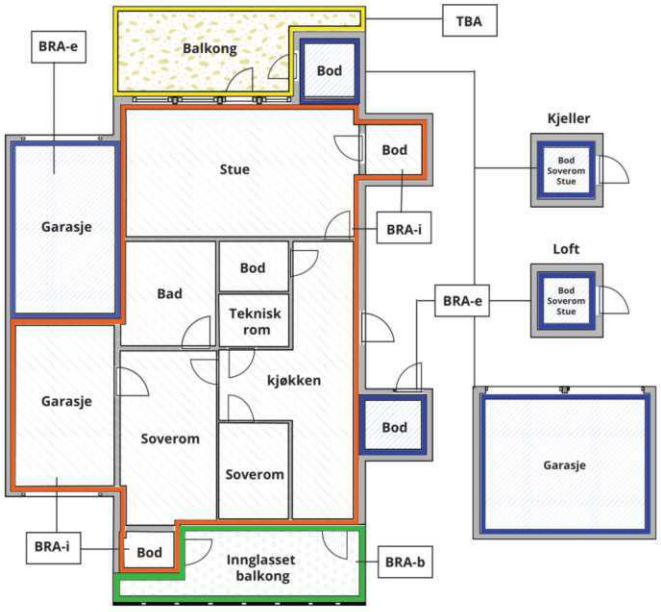
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	137			137			137
1.Etasje	116	6		122	34		122
2.Etasje	79			79	3	19	98
SUM	**332**	**6**			**37**	**19**	**357**
SUM BRA	**338**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, verksted, gang med trapp, vaskerom, bod 1, bibliotek / kontor, garasje, gang til garasjen., vinrom, bod 2		
1.Etasje	Hovedentré, kjøkkenentré, gang med trapp, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom	Bod	
2.Etasje	Gang med trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, dusjbad, garderobe		

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Boligen har råloft uten gulv/dekke. Loftet har dermed ikke måleverdig areal.
Utvendig bod er medregnet som BRA-e.
2.etasje har skråtak med lav takhøyde. Areal som ikke er måleverdig etter gjeldende måleregler, er oppført som ALH
Treplatting samt platting foran stue/spisestue er oppmålt og medregnet som TBA. Skiferbelagt platting på gressplen er ikke medregnet i arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1978. Igangsettingstillatelse er datert 01.02.1979, og ferdigattest er datert 07.03.1980. Tilbygg med kjøkken, spisestue, kjøkkeninngang, soverom og dusjbad ble oppført i 1984. Ferdigattest er datert 06.02.1985. Takutspring og utvidelse av eksisterende bad ble utført i 1998. Det er ikke fremlagt ferdigattest for disse arbeidene. Garasje med direkte inngang til kjeller ble oppført i 2003. Ferdigattest er datert 10.08.2005.

Nyere håndverkstjenester

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	798		0	546.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skådalsveien 3 A

Hjemmelshaver
Hansteen Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget barnevennlig og idyllisk beliggende i trafikkstille gate, tett på skoler og fritidsaktiviteter. Området er egnet for barnefamilier og andre som trives litt utenfor bykjernen, men som samtidig liker å leve med nærhet til de sentrale deler av Oslo. Eiendommens umiddelbare tilknytning til marka byr på mulighet for utallige turopplevelser. Flotte bademuligheter på bl.a. Båntjern, div. sykkelstier og skiløyper innenfor umiddelbar nærhet, samt lysløypa og idrettsanlegget til Norges Idrettshøyskole ved Sognsvann. Fra Skådalsveien er turen kort til Hemingbanen med fotballbaner, idrettshall med treningssenter og tennisbaner. Gulleråsen og Slemdal stasjon(Holmenkollbanen) ligger ca. 5 min gange fra eiendommen. Gangavstand til Slemdal og Svendstuen barneskole, samt Midtstuen ungdomsskole. Flere barnehager i området. Diverse forretninger med matbutikker, postkontor, kles-/sportsbutikker, bakeri og kaffebarer finnes på Slemdal og Vinderen Senter

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Boligen har en stor garasje med biloppstillingsplass foran garasjeporten. Det er asfaltert gangvei frem til hovedinngangen. Det er også direkte adkomst til boligen fra garasjen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Selveiertomt på 547 m². Tomten er opparbeidet med hage, hekk og bærbusker og frukttrær. Det er etablert uteplasser/terrasser med skifer og treverk. Det er også oppført et mindre uthus / dukkehus på tomten. Store deler av hagen er oppført på støpt betongtak.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

FELLESAREALER
Tilhørende Boligen er 1/8 del i Sameiet Skådalsveien 3 som eier fellesarealet med matrikkelnummer 0301-35/167 som er på 960 m2.
Fellesarealet består av 8 utvendige biloppstillingsplasser, 8 innvendige garasjer, gangveier, lekeplass og felles søppel hus.
En biloppstillingsplass og bruksrett til en garasjeplass tilhører Boligen.
Deler av de asfalterte gangveiene har varmekabler i bakken.
Inn til parkeringsplassen er det elektrisk port med fjernkontroll.
Det er etablert lading for elbiler både ved biloppstillingsplassene og inne i garasjen.
Hver bruker blir fakturert for eget bruk fra et «service selskap». Eieren av Boligen har valgt ikke å montere elbil lader, men det kan enkelt gjørers da opplegget er klart.
Deler av Boligens hage ligger oppe på taket til den felles garasjen. Boligen har bruksrett til arealet, men står ansvarlig for skader som eieren av Boligen forårsaker.

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	22.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	22.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger fra takstmann			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2026	
2	25.08.2026	
3	28.08.2026	
4	30.08.2026	
5	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.



Skådalsveien 3A

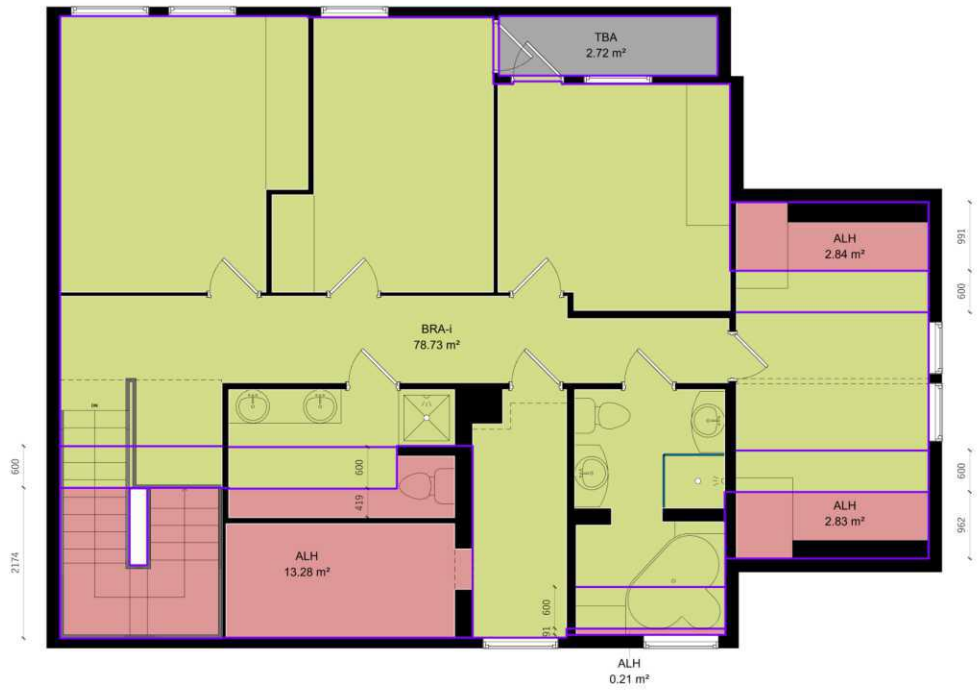
1.Etasje

Internt bruksareal (BRA-i)	115.61m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	6.04m²
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	33.73m²
Ikke måleverdig areal(ALH)	

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



Skådalsveien 3A

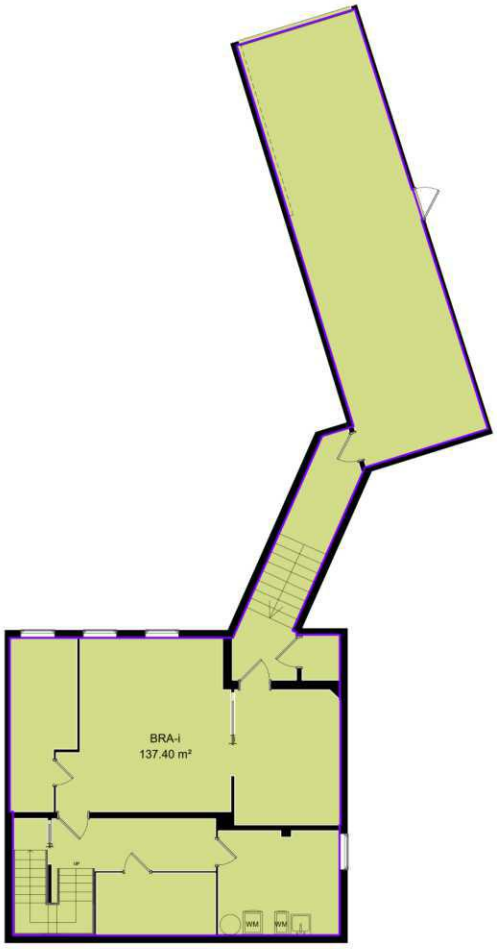
2.Etasje

Internt bruksareal (BRA-i)	78.73m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	2.72m²
Ikke måleverdig areal(ALH)	18.95m²

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D



Skådalsveien 3A

Kjeller

Internt bruksareal (BRA-i)	137.40m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	
Innglasset balkong mv (BRA-b)	
Terrasse-og balkongareal (TBA)	
Ikke måleverdig areal(ALH)	

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260391
Addresse	Skådalsveien 3 A		
Postnr.	0781	Sted	OSLO
Selgers navn	Arne Hansteen		
Selgers navn	Judith Ann Hansteen		

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?

1978

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

45

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Winterbergh

Polise/avtalenr.:

1016300

Våtrom

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe løs fugemasse mellom fliser i dusjnisje minste bad

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:

Nytt bad i 2. etg i 1984. Ombygginge eksisterende bad 2. etg. i 1998.

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:

Tømmermester Trygve Bjerke hadde totalentreprise, så jeg vet ikke hvem som utførte rørlegger arbeidet i 1984.Entreprenør Gordner hadde totalenteprise, VVS utført av Andenes VVS, og kontrollert av OPAK

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt tettesjikt og membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

I badet fra 1984 mangler slukI badet fra 1998 nytt sluk

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:

Varmekabler i gulvet på badet fra 1998

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Usikker

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt røropplegg for begge de nye badene

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tømmermester Trygve Bjerke hadde totalentreprise på badet fra 1984Entreprenør Gordner hadde totalentreprise på badet far 1998, Andenes VVA , og kontrollert av OPAK.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noe lekasje i taket i barneinngang og i tak over inngangsparti.

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:

Pipen ble kasset inn med metallplater i ca 1980 ifm ettårsbefaring av huset

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tømmermester Trygve Bjerke

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

Beskrivelse:

Branntilsyn i 2026 påpekte avvik ved at pipeløpet er tildekket med glassfibertapet som gjør det umulig å se eventuelle sprekker

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekker i minste rom "snekkeebod" i kjelleren. Ukjent årsak.Avskalling av murpuss på trapp fra terasse utenfor spisestue ned til hellelagt uteareal

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dugg mellom termopanglassene i et kjellervindu.

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
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

Hvilke endringer er gjort?

Datoen er omtrentlig. Endringen var å sette opp lettvegger for å endre rominndeling.

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

☑ 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

Beskrivelse

Løs kontakt på vegg i det ene badet.Lysbryter til trappelys mellom 1. etg og kjeller fungerer ikke alltid.

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:

Nytt elopplegg ifm arbeidene som ble utført i 1984 og 1998

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tømmermester Trygve Bjerke

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbygg 1984Garasje 2004

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

☐ 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

Hva er verdiene?:

Utført av eier.Under farlig verdi

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekasje i taket langs vegg mot felles garsjeanlegg når det regner

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

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

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

Helt ny garasje bygget i 2004/2005Utført av Snekretariatet ANS og Storm Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Komplett byggemappe med fakturaer etc

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

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest bolig 07-03-1980Ferdigattest tilbygg06-02-1985Ferdigattest garasje 10-08-2005

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

Beskrivelse:

T bane rute 1 går i nabolaget og kan høres, men ikke generende for nåværende eier

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:

Eieren av denne boligen 35/798 eier 1/8 del av fellesarealet tilhørende Sameiet Skådalsveien 3. Øvrige 7/8 deler eies av de andre 7 boligene.Sameiet Skådalsveien 3 har vedtekter. Administrasjon av sameiet går på omgang mellom de 8 husstandene.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 31.08.2026

Signert av *Arne Hansteen*

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
,	
Dato for energimerking **26.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317135**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80792069**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **798**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **—**



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 **1978**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **323,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **323,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
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
234,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
234,33 kWh/m²	**75 687 kWh**



,

Detaljering

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

,

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Skådalsveien 3, onsdag 23. april 2025

1. Konstituering

Godkjennelse av innkalling – ingen merknader til innkallingen
Valg av møteleder – Maren ble valgt som møteleder
Valg av referent – Maren ble valgt som referent
Geir og Maren ble valgt til å signere protokollen.

Til stede:

Nr.	Navn	Til stede	Fullmakt
3A	Arne og Judith Hansteen	X	
3B	Ragnhild Oskarsen, Hans Christian Bull	X	
3C	Annette Laugerud	X	
3D	Monica Haune Skorstad		X Annette
3E	Maren Ormestad Christiansen, Nils Lie	X	
3F	Geir Heming Skaar, Hanne Jensen	X	
3G	Christian Elneby		X Maren
3H	Kristian Devik, Sophie Sterud	X	

Sameiermøtet er beslutningsdyktige dersom 4 husstander møter og stemmer. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

2 sameiere har gitt fullmakt, se oversikt.

Sameiermøtet er beslutningsdyktige da 8 sameiere har møtt, hvorav 2 med fullmakt.

2. Beretning for 2024

Det var ingen kommentarer til beretningen.

3. Regnskap 2024

Regnskap for 2024 med noter er vedlagt. Geir redegjorde for regnskapet og svarte ut spørsmål.

Vedtak: Regnskapet ble vedtatt uten merknader.

4. Innkomne forslag

Det er ikke innkommet forslag til punkter for årsmøte fra medlemmene.

5. Budsjett for 2025 og fastsettelse av årsavgift for 2025

Budsjett for 2025 er vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsavgift øker til fra 1250 til 1500 kr per mnd fra og med 1. mai 2025.

<u>Vedtak:</u> Budsjettet ble vedtatt med 6 mot 2 stemmer. Ny årsavgift fra 1. mai 2025, 1500 kr.

6. Dugnad

Container er bestilt torsdag 24. april og blir hentet mandag 28. april. Arrangementet blir opprettet på gruppens Facebook side.

Sameierne oppfordres til å sette seg inn i hva som er tillatt å kaste i containeren. Avvik medfører gebyr, og gebyret vil bli belastet den enkelte sameier som er ansvarlig.

Det skal først og fremst prioriteres avfall fra fellesområder og hekker som klippes før annet avfall kastes.

7. Valg

Styret har sittet én periode, og er ikke på valg i år. Geir og Maren fortsetter en periode til.

På grunn av at vi skifter styret annethvert år og det er utfordringer med å få tilgang til bankkonto etter endring av styret, ble det foreslått at hver husstand stiller med én person som skal sitte i styret permanent. På denne måten vil alle kunne ha innsyn i og tilgang til bankkontoen. Siden sameiet har en oversiktlig økonomi med tanke på innbetalinger og utbetalinger, ble det ikke vurdert som noen stor risiko at flere har tilgang.

Følgende personer ble valgt til å sitte i styret:

Nr.	Navn	Rolle
3A	Arne Hansteen	Styremedlem
3B	Hans Christian Bull	Styremedlem
3C	Annette Laugerud	Styremedlem
3D	Monica Haune Skorstad	Styremedlem
3E	Maren Ormestad Christiansen	Styreleder
3F	Geir Heming Skaar	Styremedlem

3G	**Christian Ellneby**	**Styremedlem**
3H	**Sophie Sterud**	**Styremedlem**

Protokoll, 1.5.2025:

Maren Ormestad Christiansen, styreleder

_____

Geir Heming Skaar, styremedlem

_____

Årsberetning til Sameiermøtet Skådalsveien 3

Oppstart for det nye styret - erfaringer

Når nytt styre tiltrer, må vi raskt i gang med å endre styrets sammensetning i brønnøysundregisteret. Vi fikk omsider på plass dette, og kunne da gå i gang med å få tilgang til bankkontoen hos Storebrand. Dette har vært en møysommelig og veldig langvarig prosess, noe som medførte at styret som privatpersoner hadde større utlegg ifm regninger og inkassokrav. Vi hadde ikke kontroll før nærmere sommeren.

Prosjekt oppgradering av laderanlegg høsten 2024

Opprinnelig tilbud fra Norsk El-Entreprenør var på 88 096,- (ink.mva) for infrastruktur eks usikkerhetsmargin på 10%. Det resterende tilbudet omhandlet selve ladeboksene, kr. 12 750,- per stykk, og ble betalt av den enkelte sameier. Alle betalte innen fristen!

Etter en utrolig bra innsats av Kristian, så endte sameiets del på netto kr. 63 924. Vi fikk et tilskudd fra Klimaetaten på infrastruktur på i overkant av kr. 60 000 (utbet. i 2025)!

Sameiet har nå en supportavtale med Movel slik at hver sameier nå blir fakturert direkte for sitt forbruk av lading.

Vi opplever noe ustabilitet i anlegget med tanke på nett frem til laderne. Denne risikoen er påpekt i det opprinnelige tilbudet i fjor. Vi har derfor satt i gang med å installere wifi i garasjen. Prisen på dette er innenfor det opprinnelige vedtaket fra sameiermøtet i fjor for prosjektet.

Da det gamle anlegget delvis var ute av drift, ble det ikke avlest strøm for lading av anlegget. Styret tok en beslutning etter samråd med Kristian som kjenner det gamle anlegget, om at eventuelt forbruk 2024 vurderes som sunk cost.

Brøyteavtale p-plass - status

Ved inngangen til vintersesongen 2024 hadde vi ingen aktiv brøyteavtale. Ved det store snøfallet på nyåret hjalp Annette til med en engangsløsning slik at plassen ble måkt. Styret jobbet parallelt med dette med en sesongavtale med Vaktmesterkompaniet. Vi har nå signert en brøyteavtale med dem som gjelder brøyting og strøing av p-plass som gjelder sesong. Avtalen løper til den blir sagt opp innen utgangen av august hvert år. Vi vil også ha mulighet til å be om bortkjøring av snø når det blir for mye på haugeplassene. Kristian og Sophie har meldt om at de ikke ønsker sin p-plass innerst som haugplass da de benytter denne. Vi legger derfor inn i budsjettet fra 2026 at vi må fjerne snø oftere enn vi har pleid å gjøre dersom det kommer store snømengder. Vi har også opsjon på å få fjernet grus etter sesong.

Måking av gangveier

Vi ba om tilbud på måking og strøing av gangveier. Dette er svært kostbart, og vi gikk derfor ikke videre med dette. Uansett har det vært akseptabelt i år. Vi er dog avhengige av at alle måker brede nok gangveier gjennom hele vinteren for å sikre tilgang for nødetater. Vi må også huske på

at vi kan bli erstatningsansvarlige dersom noen faller og skader seg på vår tomt. Dersom vi skal gå videre med å innhente tilbud, er det nødvendig å se på inndekningen med økte fellesutgifter.

Biler parkert foran garasjene eller besøkende som parkerer inne på p-plassen

Det er blitt en vane å parkere utenfor garasjene på sameiets eiendom. Etter klager fra flere er det sterkt ønskelig at denne praksisen opphører. Parkering skal kun skje på egne oppmerkede plasser eller i egen garasje.

Det er vanskelig for bilene på biloppstillingsplassene å rygge/manøvrere seg ut når det står biler foran garasjene. Her er det nok noen «gjengangere».

Styret vil derfor vurdere behov for om porten skal få automatisk lukking for å bedre situasjonen.

Papircontainer kapasitet

Renovasjon av husholdningssøppel skjer hver torsdag. Papircontaineren tømmes torsdag hver 4. uke. Etter siste oppfordring fra styret har det bedret seg noe med overfylt papircontainer. Vi blir også flere i sameiet når flere leier ut. Alle må derfor sørge for å informere videre til barn, vaskehjelper og leieboere, etc.

Facebookside for sameiet er opprettet!

https://www.facebook.com/share/g/19wUCoaqnb/?mibextid=wwXIfr

De fleste har meldt seg inn i gruppen. Her er det enkelt å legge inn innlegg eller spørsmål. Det er fint å styre unna mailer med «svar til alle». Kommunikasjonen har blitt mye bedre!

Sameiets e-post og digital lagring

Det har vært mye rot med kommunikasjon med leverandører (medført innkassokrav) og det er stor mangel på samlet dokumentasjon fra tidligere årsmøter, vedtekter og diverse prosjekter og FDV. Vi har derfor gjort noen tiltak for å unngå misforståelser og bedre dokumentasjonen for sameiet fremover.

- Det er opprettet en egen e-postadresse for sameiet skådalsveien 3 som skal benyttes som kommunikasjonskanal for intern og ekstern kommunikasjon (sameietskadalsveien3@gmail.com). Nytt styre får utlevert passord og kan endre dette.
- Det vil bli opprettet en dropbox-konto for sameiet. Her vil all dokumentasjon/kommunikasjon/avtaler, etc lagres og videreføres til det enhver tid sittende styre

Mvh Maren og Geir

VEDTEKTER FOR SAMEEIET SKÅDALSVEIEN 3

1. FORMÅL

Formålet med nærværende vedtekter er å regulere bruken, vedlikehold etc for fellesarealene for eiendommen slik som parkeringsanlegg, garasjer, lekeplass, gangstier. Fellesarealene har gnr.35 bnr 167

2. BRUK AV FELLESAREALER

Fellesarealene skal benyttes på den måte som forutsatt. Den enkelte sameier skal ikke bruke nevnte arealer unødig eller urimelig slik at de øvrige eiere blir hindret i bruk av anleggene.

Den enkelte sameier har selv ansvar for det alminnelige daglige vedlikehold ved å rydde opp etter seg etter bruk.

Styret, jfr punkt 6, får myndighet til å koordinere , event, kjøpe, tjenester for å gjennomføre detnødvendige vedlikehold av fellesarealene samt snørydding og gjennomføring av tiltak som er bestemt av sameiermøtet.

Styret skal innkalle til dugnad og event. bestille avfallscontainer hver vår. Dugnaden bør avholdes i april/mai.

3. FELLESUTGIFTER/VEDLIKEHOLDSFOND

Sameierne er enige om at det skal bygges opp et vedlikeholdsfond.

Sameiemøtet bestemmer hvert år hvor mye penger som skal settes inn på fondet i løpet av året, og hvorledes fondet skal benyttes.

Ved større tiltak eller investeringer behandles dette spesielt.

4. SAMEIEMØTE

Sameiemøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige sameiere. Sameiemøtet avholdes minimum en gang om våren og/eller høsten eller når et flertall av husstandene måtte kreve det.

Innkallelsen skal være skriftlig med 8 dagers varsel.

Sameiemøtet er beslutningsdyktige dersom fire husstander møter og stemmer. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

Ved vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameieiets karakter og /eller medfører økonomiske utgifter for den enkelte sameier ut over 50% av den enkelte husstands årlige innbetalinger kreves det at minimum 6 av sameiets 8 medlemmer stemmer for vedtaket.

Protokoll skrives og distribueres til samtlige medlemmer i sameiet

5. EKSTRAORDINÆRT SAMEIEMØTE

Det kan innkalles til ekstraordinært sameiemøte av styret eller én husstand med 3 dagers varsel.

6. VALG AV STYRE

Sameiet velger på første sameiemøte hvert år formann og kasserer med en funksjonstid på to år.

Dersom ikke annet blir vedtatt, går disse vervene på omgang mellom husstandene i alfabetisk rekkefølge etter husnummer fra hhv. 3 til 3H.

7. STYRETS OPPGAVER

Styret skal planlegge oppgaver for fellesarealet og koordinere det daglige ansvar for driften av fellesarealene.

Styret er ansvarlig for betaling av regninger som gjelder fellesarealene.

Styret er ansvarlig for å fremlegge regnskaper på første sameiemøte hvert år.

Styret kan forplikte sameiet for utgifter som gjelder den daglige drift. Andre vesentlige utgifter skal behandles på sameiemøtet. Eventuelt ved ekstraordinært sameiemøte, jfr over.

Styret eller en av styret utpekt sameier, er ansvarlig for sameiets innkjøpte verktøy, maskiner o.l. og skal sørge for at alle sameierene har adgang til bruk av disse. Det skal til enhver tid foreligge en oversikt over sameiets felles eiendeler som alle skal kjenne til.

8. GARASJE – BILOPPSTILLINGSPLASS

Det er 1-en- garasjeplass og en biloppstillingsplass pr. sameier. Det oppfordres til å parkere utenfor resp. Garasje.

9. GENERELT

Enhver sameier som selger sin eiendom plikter å gjøre kjøper kjent med sameiets vedtekter.

10. FORHOLD TIL SAMEIELOVEN

Der hvor annet ikke følger av disse vedtekter gjelder lov om sameie av 18. juni 1965 nr 6.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Gnr. F. 2-85

Tilbygg
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Skådalsveien 3	Gnr. 35, bnr. 798.	83/4761

Byggherre	Ansvarshavende
Arne Hansteen Skådalsveien 3 0389 OSLO 3	Tømmerm. Tryggve Bjerke Linstowvei. 6 0166 OSLO 1

AR/LS

Dato 6. februar 1985

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

For bygningssjefen

AR.

Fung. Bygningsinspektør
A. Ranheim

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19TH OSLO 5 TLF 60 50 60
OV/BP

KOPI

Oslo, den 7/3-1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.35/bnr.799 - Skådalsveien 3 B, Oslo 3

Journalnr.
76/1321

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
27/2-1980

Bygningens art
Tomannsbolig

Byggherre
Rolf Karlsen, Skådalsveien 3 B, Oslo 3

Byggemelder
Arkitekt Ivar Bu, Wergelandsveien 7, Oslo 1

Ansvarshavende
Tømmermester Trygve Bjerke, Linstowsgt. 19, Oslo 1

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

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

For bygningssjefen

Olav Vevle

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

SK-115 ANDORD 600 2334-78

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

199802146 30

Ralph Gordner
Holthveien 43
1177 OSLO

Dato: 29 DES. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199802146-29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode:

Byggeplass:	**SKÅDALSVEIEN 3**	Eiendom:	35/798/0/0
Tiltakshaver:	Judith og Arne Hansteen	Adresse:	Skådalsveien 3, 0389 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	**Fasadeendring**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Thim Chr. Barth
Biskop J. Nilsønnsgt. 20 A
0659 OSLO

Dato: 10 AUG. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199804578-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Olav Balterud	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKÅDALSVEIEN 3	Eiendom:	35/798
Tiltakshaver:	Judith og Arne Hansteen	Adresse:	Skådalsveien 3 A, 0389 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Bærumsveien 210, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - SKÅDALSVEIEN 3

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Grønseth
for avdelingsenhetsleder

Hans Olav Balterud
saksbehandler

Kopi til:
Judith og Arne Hansteen, Skådalsveien 3 A, 0389, OSLO

199802146 30

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Peton Andresen AS
Sagveien 23 B
0458 OSLO

Dato: 05 JAN 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9802146-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Frederik Sømme | Arkivkode:

Byggeplass:	SKÅDALSVEIEN 3	Eiendom:	35/798/0/0
Tiltakshaver:	Judith og Arne Hansteen	Adresse:	Skådalsveien 3, 0389 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknaden; vedlagt tegning 1 og 2, søknad om ansvarsrett for:

ansvarlig søker	**SØK 210.1**
ansvarlig prosjekterende av bygningsutforming	**PRO 210.1**
ansvarlig kontrollerende av bygningsutforming	**KPR 210.1**

overordnet kontrollplan for prosjektering og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden gjelder arkoppbygg og utvidelse av bad og loftsbod.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

199802146 30

Søknaden:
Søknaden gjelder arkoppbygg og utvidelse av bad og loftsbod. Tiltaket utgjør 8 m2 BRA.

Søknaden ble innsendt Plan- og bygningsetaten før 01.07.1998 og er etter ansvarlig søkers ønske prosjektert etter byggeforskriften av 1987.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by vedtatt av bystyret 25.06.1997, med tilhørende reguleringsbestemmelser S-3591.

Estetiske krav:
Arkoppbygget er med sin beskjedne størrelse, utforming og plassering i samsvar med plan- og bygningslovens § 74.2.

Tekniske krav:
Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering.

Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 1.

Ansvar:
Før igangsettingstillatelse kan gis må alle funksjoner og fagområder som er definert i ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering, være belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med oppgave over prosjekteringsansvar.
Endringer i prosjektet i forhold til et som fremkommer av kontrollplanene må innsendes for godkjennelse.

Kontroll:
Overordnet kontrollplan godkjennes. Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i overordnet kontrollplan for prosjektering. Detaljerte kontrollplaner må foreligge i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse.

Protester/bemerkninger:
Naboer har blitt varslet. Det foreligger ingen bemerkninger eller protester.

Oslo vann- og avløpsverk
Oslo vann- og avløpsverk (OVA) har blitt forelagt saken. Vann- og avløpsforholdene er ordnet.
Krav til dokumentasjon i OVAs brev av 20.11.1998, skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er i samsvar med samlet plan- og bygningslov. Plan- og bygningsetaten godkjenner påbygget.

199802146 30

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggesøknad

Liv Zimmermann
Seksjonsleder

Frederik Sømme
Avdelingsarkitekt I

Vedlegg:
- Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

199802146 30

Peton Andresen AS
Sagveien 23 B
0458 OSLO

Dato: 27 OCT 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9802146-25 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Abbas K Hajiri | Arkivkode:

Byggeplass:	SKÅDALSVEIEN 3	Eiendom:	35/798/0/0
Tiltakshaver:	Judith og Arne Hansteen	Adresse:	Skådalsveien 3, 0389 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

VEDTAK OM IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igansettingstillatese av 08.06.1999 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 05.01.1999 tillates nå igangsatt etter at vedlagte faktura er betalt.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon :

- **Koden for kontroll av utførelse vedrørende sanitæranlegget er rettet.**
- **Protan er anført som ansvarlig kontrollerende og utførende av membran i oppgave over utførelsesansvar.**

Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET.*

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

199802146 30

Endringer i kontrollplan

Koden for kontroll av utførelse vedrørende sanitæranlegget er rettet.

Protan er anført som ansvarlig kontrollerende og utførende av membran i oppgave over utførelsesansvar.

Ferdigstillelse

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema.. Kontrolldokumentasjon og bekreftelse fra kontrollansvarlig foretak i samsvar med kontrollplanen vedlegges. Ønskes brukstillatelse skal dette begrunnes .

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Nils Hjermann
Seksjonsleder

Abbas K. Hajiri
Overingeniør

Kopi til: Tiltakshaver

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

199802146 30

Ralph Gordner
Holthveien 43
1177 OSLO

Dato: 29 DES. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199802146-29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode:

Byggeplass:	**SKÅDALSVEIEN 3**	Eiendom:	35/798/0/0
Tiltakshaver:	Judith og Arne Hansteen	Adresse:	Skådalsveien 3, 0389 OSLO
Søker:	Peton Andresen AS	Adresse:	Sagveien 23 B, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	**Fasadeendring**

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: Tiltakshaver

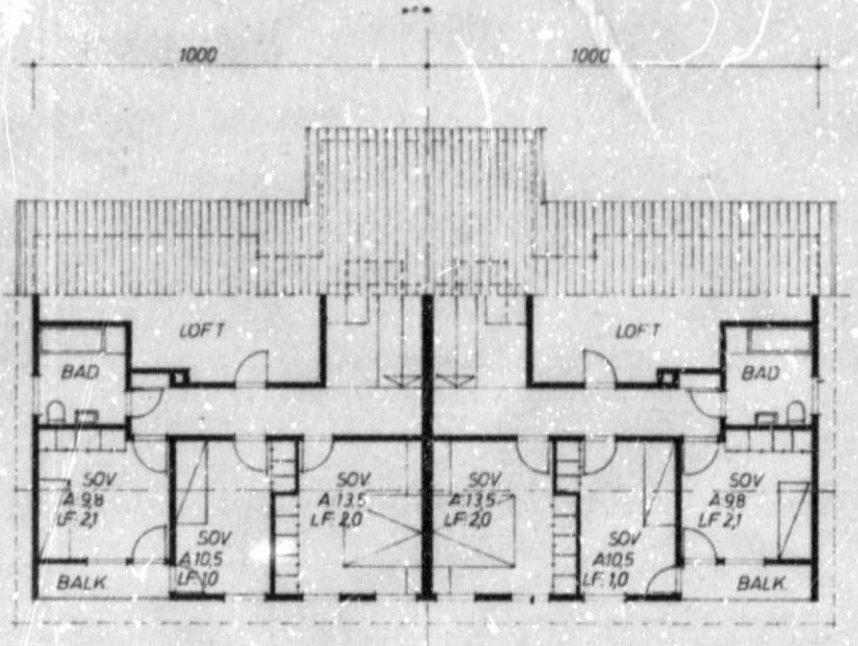
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



3

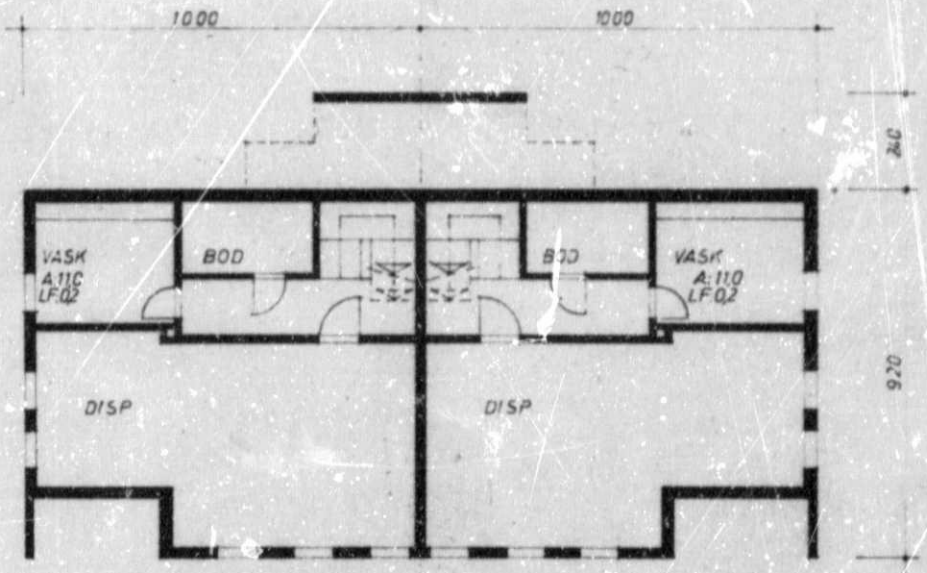
TØMMERM. TRYGVE BJERKE
HAMMERSTADGT 10 OSLO 3

555-117

SKÅDALSVN. 3 BYGNING C
PLAN 2 ETG.

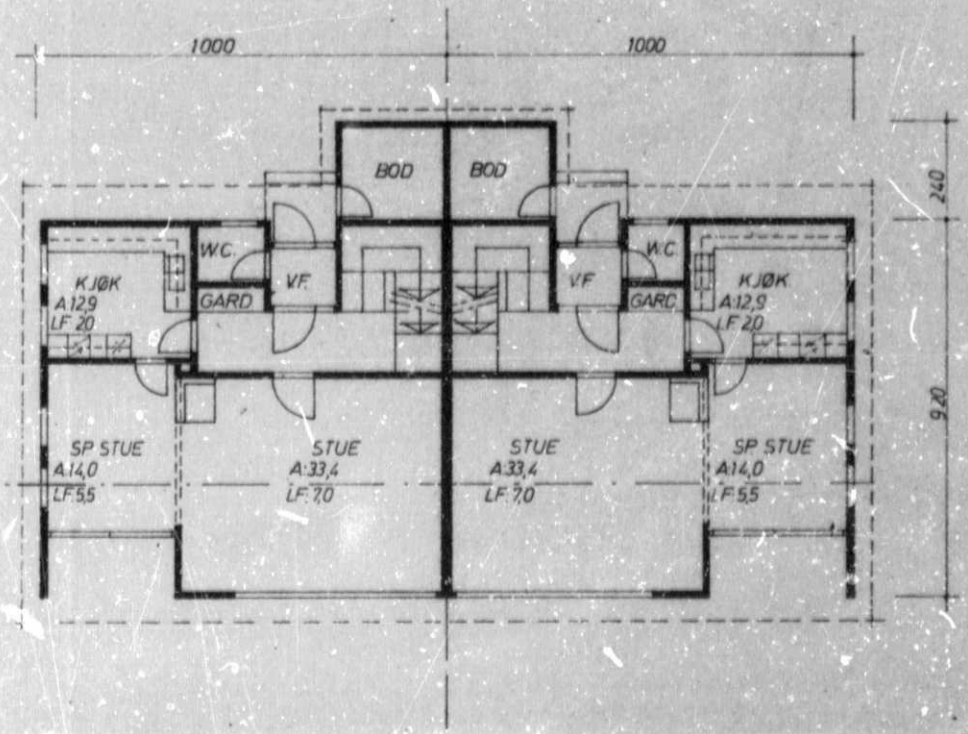
21.4.76 ER 1 1:100

IVAR BU – ARK. LEST MNIL.



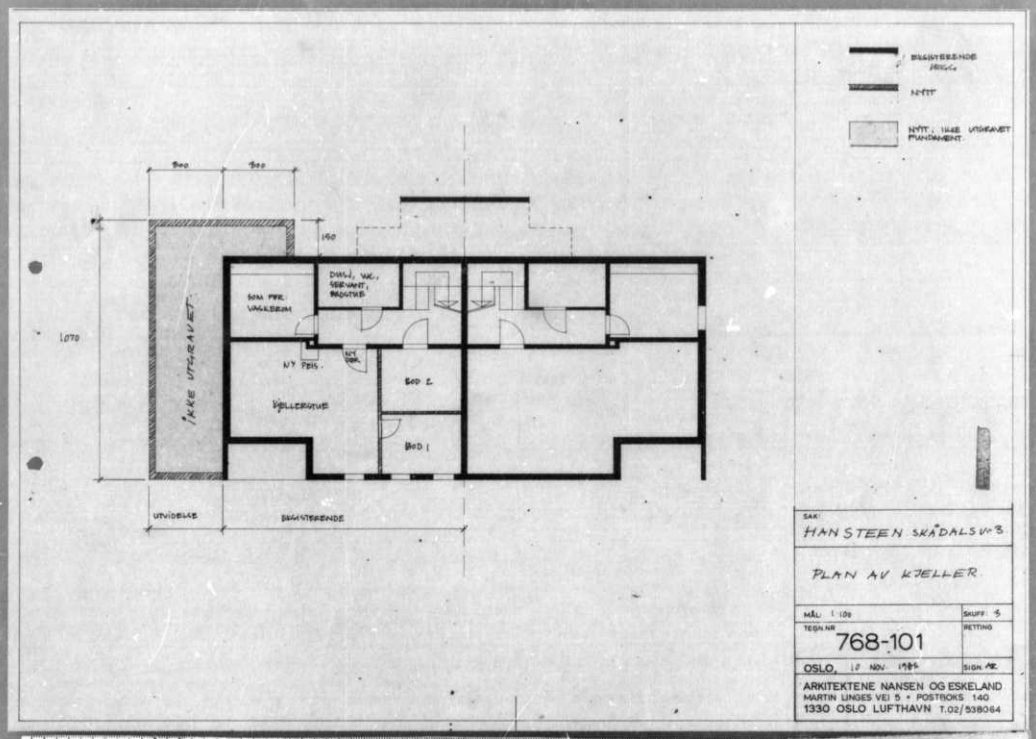
TØMMERM. TRYGVE BJERKE HAMMERSTADGT. 10, OSLO 3	TEGN. NR 555 - 115
SKÅDALSVN 3 BYGNING C PLAN K. ELLER	21.4.76 E.R. 1:100
IVAR BU – ARKITEKT MNAL WELHAVENSVN. 7 - OSLO 1 - TLF. 20 44 15	

C



2

TØMMERM. TRYGVE BJERKE HAMMERSTADGT. 10, OSLO 3	TEGN. NR. 555-116
SKÅDALSVN. 3 BYGNING C PLAN 1. ETG	Dato, dmt: 21.4.76 · Tegn. av: E.R · MM: 1:100
[illegible] ARKITEKT MNAL [illegible]	



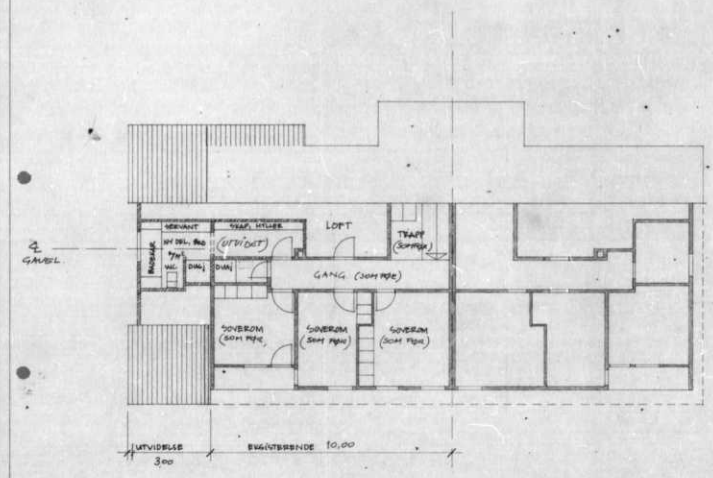
SAK:
HANSTEEN SKÅDALSVN 3

PLAN AV KJELLER

MÅL: 1:100	SKUFF: 5
TEGN NR: 768-101	RETTING
OSLO, 12 NOV. 1985	SIGN AR.

ARKITEKTENE NANSEN OG ESKELAND
MARTIN LINGES VEI 5 + POSTBOKS 140
1330 OSLO LUFTHAVN T.02/538064

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



NYTT VEGG.

EKSISTERENDE VEGG.

NYTT AREAL
= 7 M²

3

SAK:
HANSTEEN. SKÅDALSV. 3

PLAN AV 2. ETG.

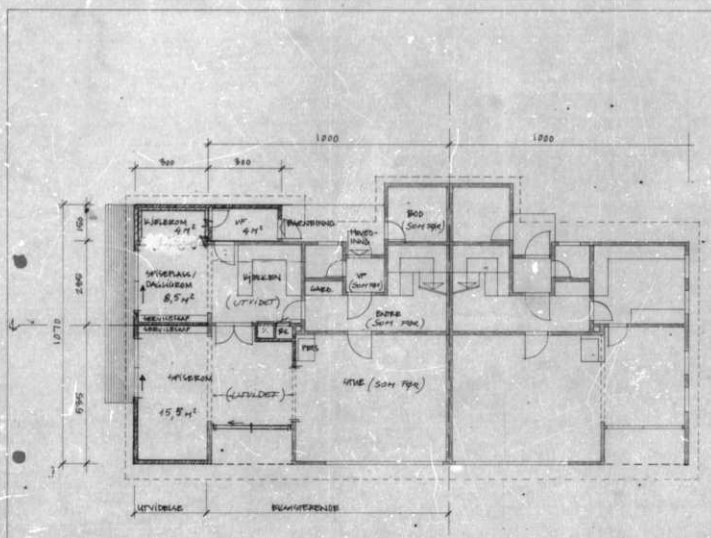
MÅL: 1:100 | SKUFF: 5

TEGN.NR: 768-103 | RETTING

OSLO, 10. NOV. 1985 | SIGN. AR.

ARKITEKTENE NANSEN OG ESKELAND
MARTIN LINGES VEI 5 • POSTBOKS 140
1330 OSLO LUFTHAVN T. 02/538064

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



NYTT VEGG

EKSISTERENDE VEGG

NYTT AREAL
= 32 M²

2

SAK:
HANSTEEN SKÅDALSV. 3

PLAN AV 1 ETG

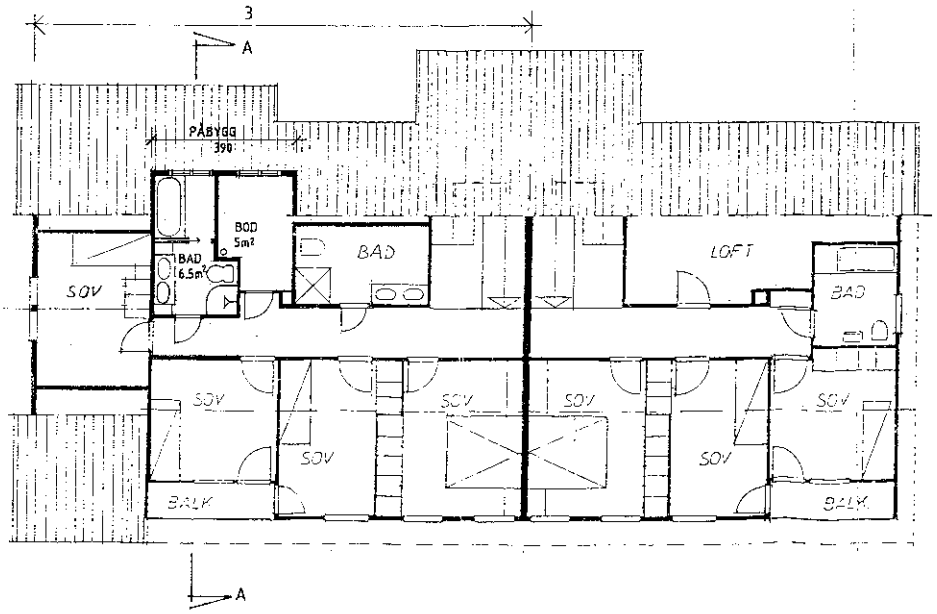
MÅL 1:100	SKUFF: 3
TEGN.NR 768-102	RETTING
OSLO, 10. NOV. 1985	SIGN. AK.

ARKITEKTENE NANSEN OG ESKELAND
MARTIN LINGES VEI 5 • POSTBOKS 140
1330 OSLO LUFTHAVN T.02/538064



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

19980214630



FAMILEN HANSTEEN
SKÅDALSVEIEN 3, 0389 OSLO

PLAN 2 ETG.

PÅBYGG

DATO: 22.05.98

MÅL: 1:100

TEGN. NR 104

SIVILARKITEKT MNAL
TRYGVE PETON ANDRESEN
Søgveien 23 B 0488 Oslo - Tlf. 22 37 81 65 - Fax 22 37 56 09

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.06.2026
Kunde: Tone Sedal
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535422
Deres ref: 9298798

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 35, BNR. 798.

Vi viser til bestilling av 19.06.2026 for eiendom gnr. 35, bnr. 798.

GNR. 35 BNR. 798

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1977.

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

547 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

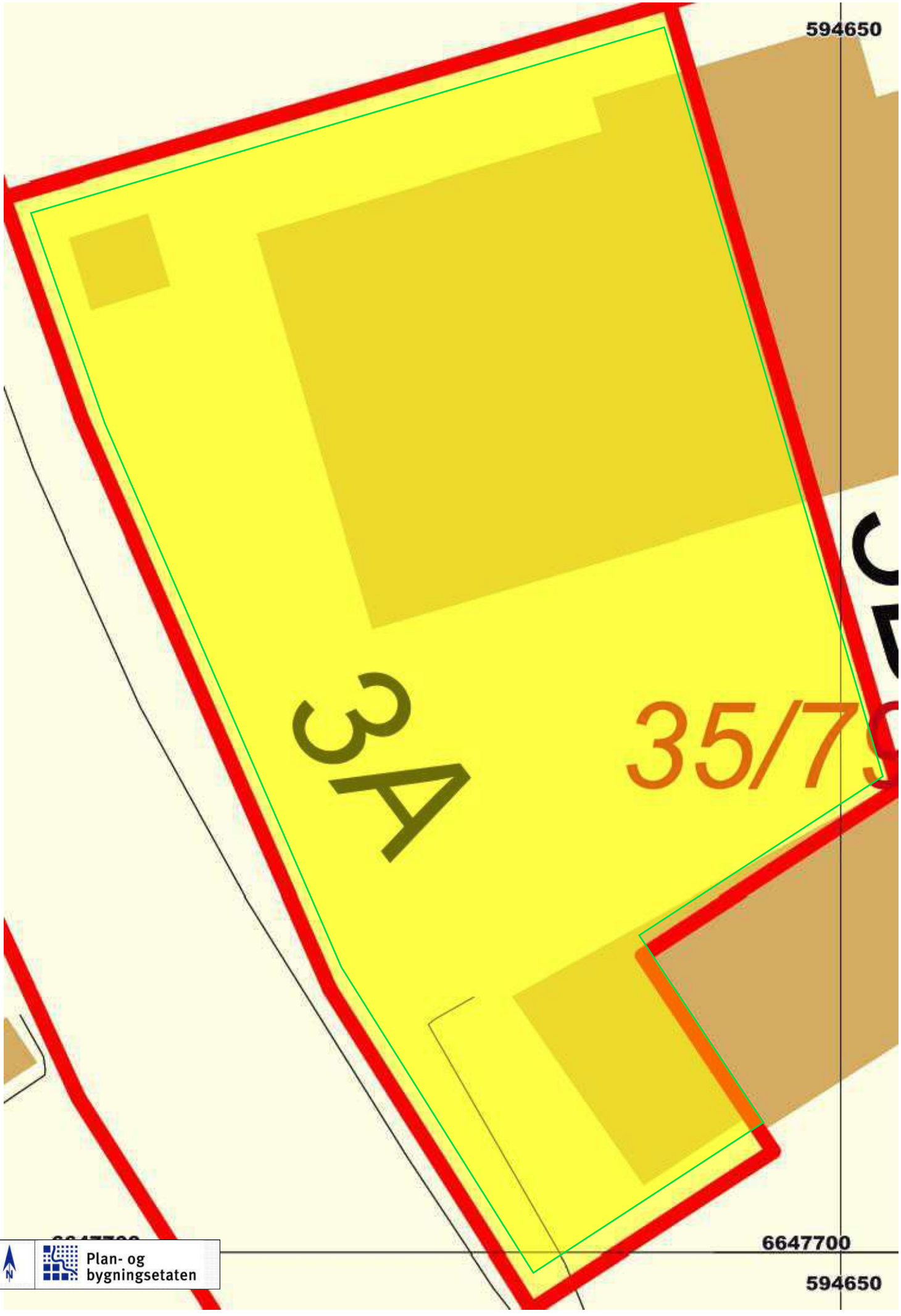
Kristin Tveit
Seksjonsleder

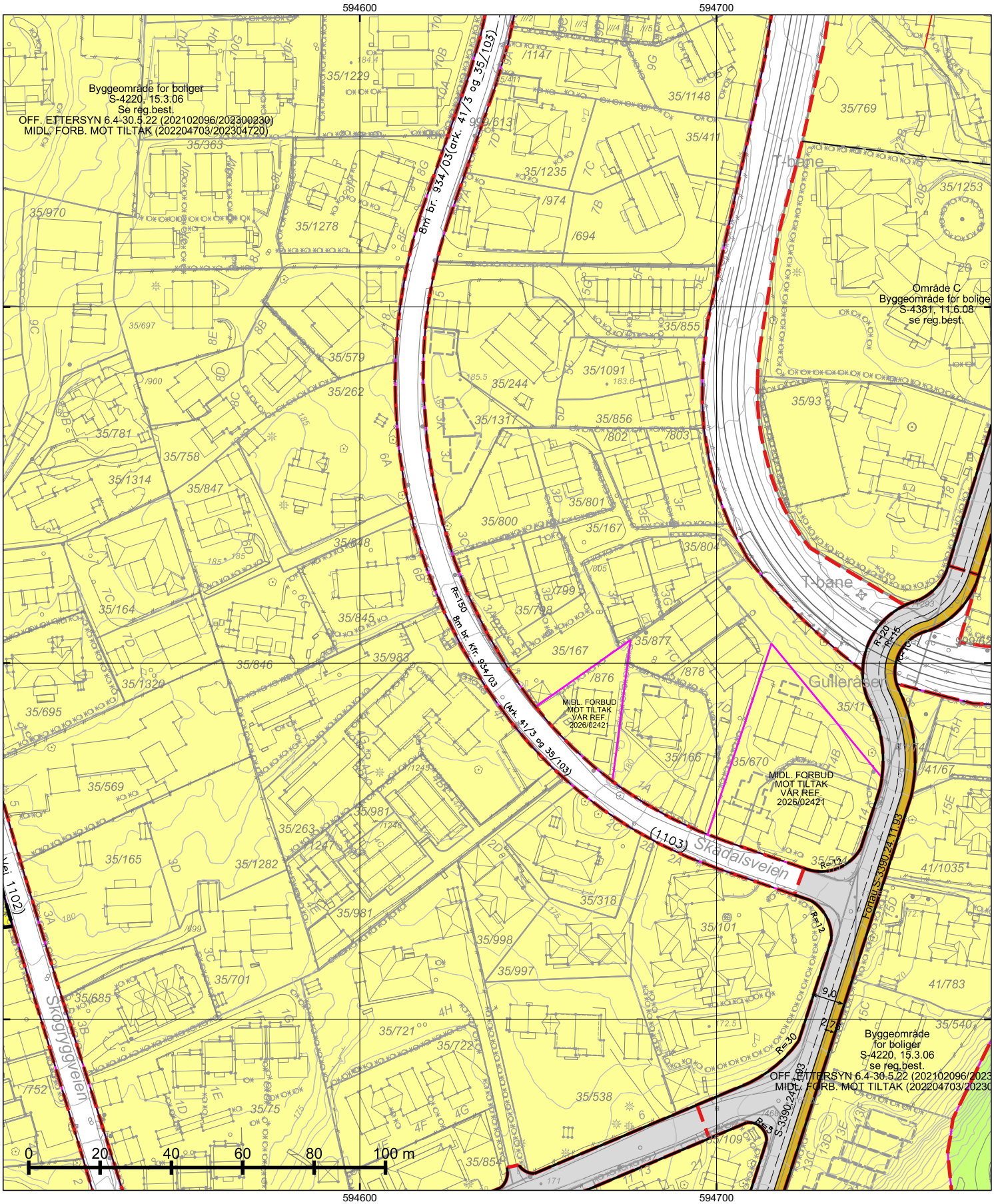
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


594650
3A
35/7
6647700
594650
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

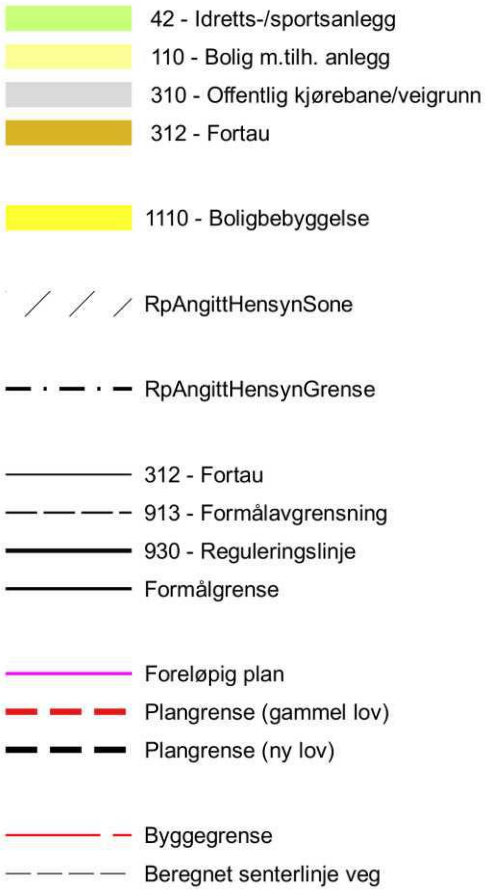
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

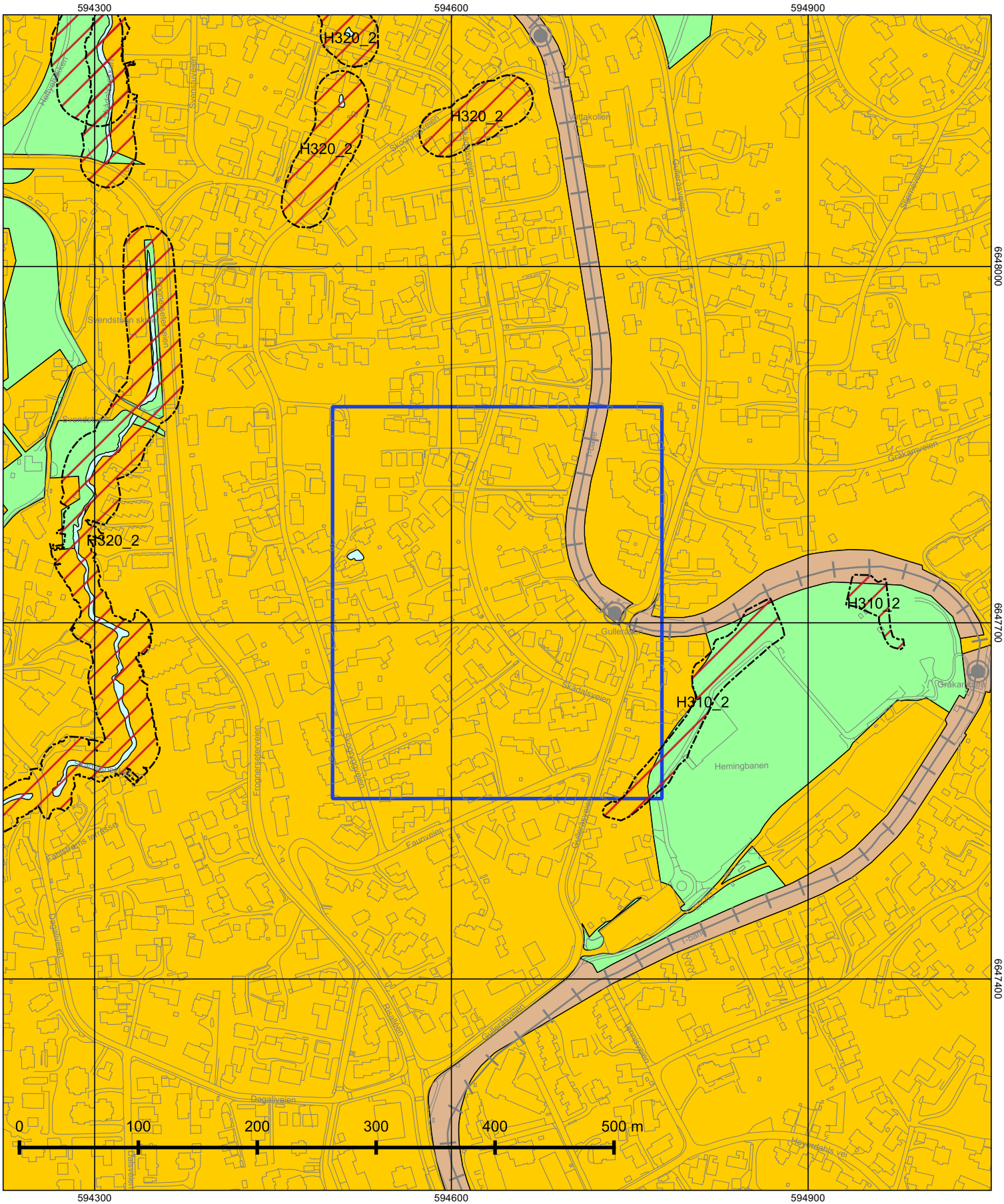
PlottID/Best.nr: 159672/ 86535422
Adresse: Skådalsveien 3
Gnr/Bnr: 35/798
Deres ref.:
Kommentar:

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: 19.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159672/86535422
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

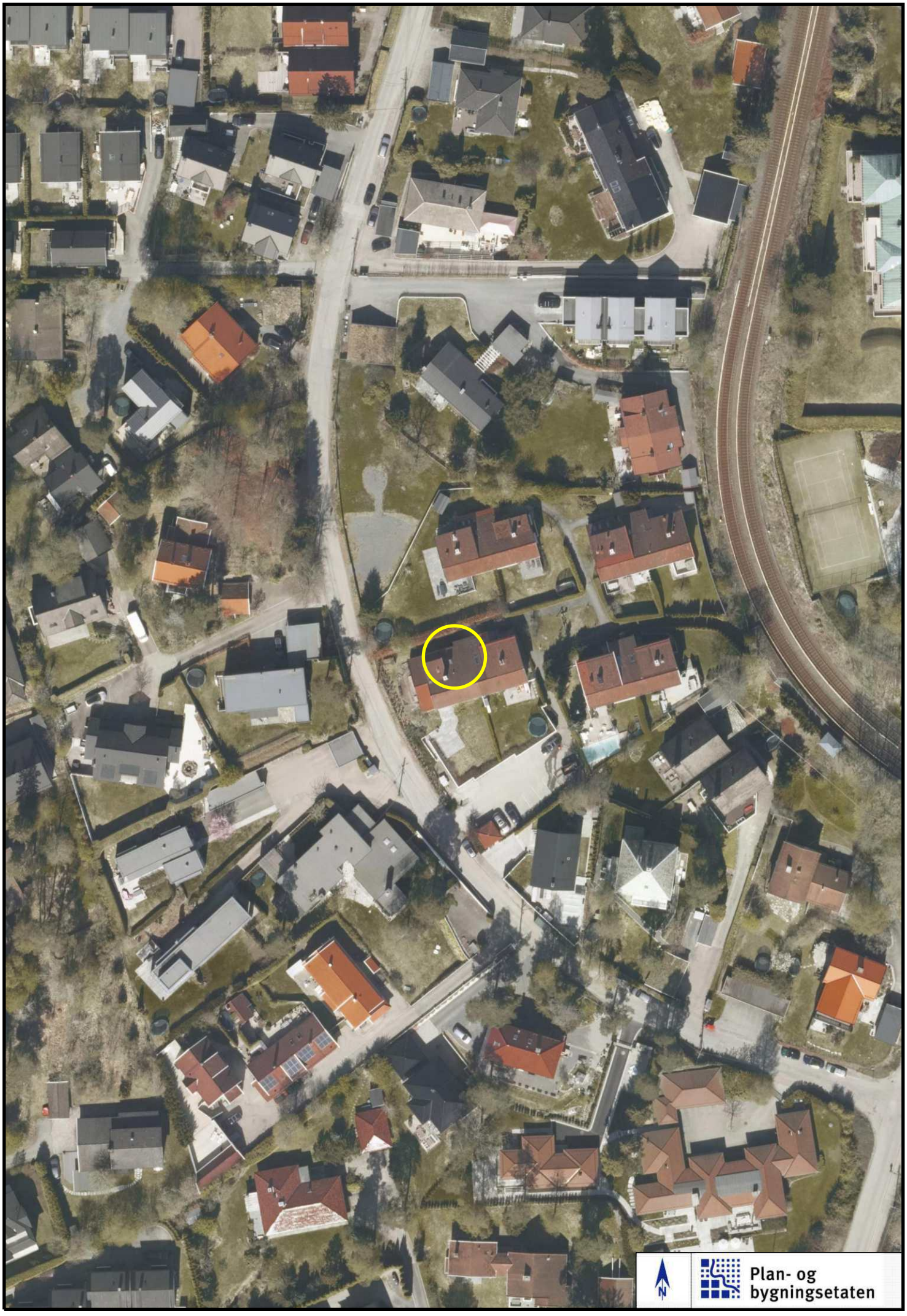
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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





Skådalsveien 3 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 19.06.2026

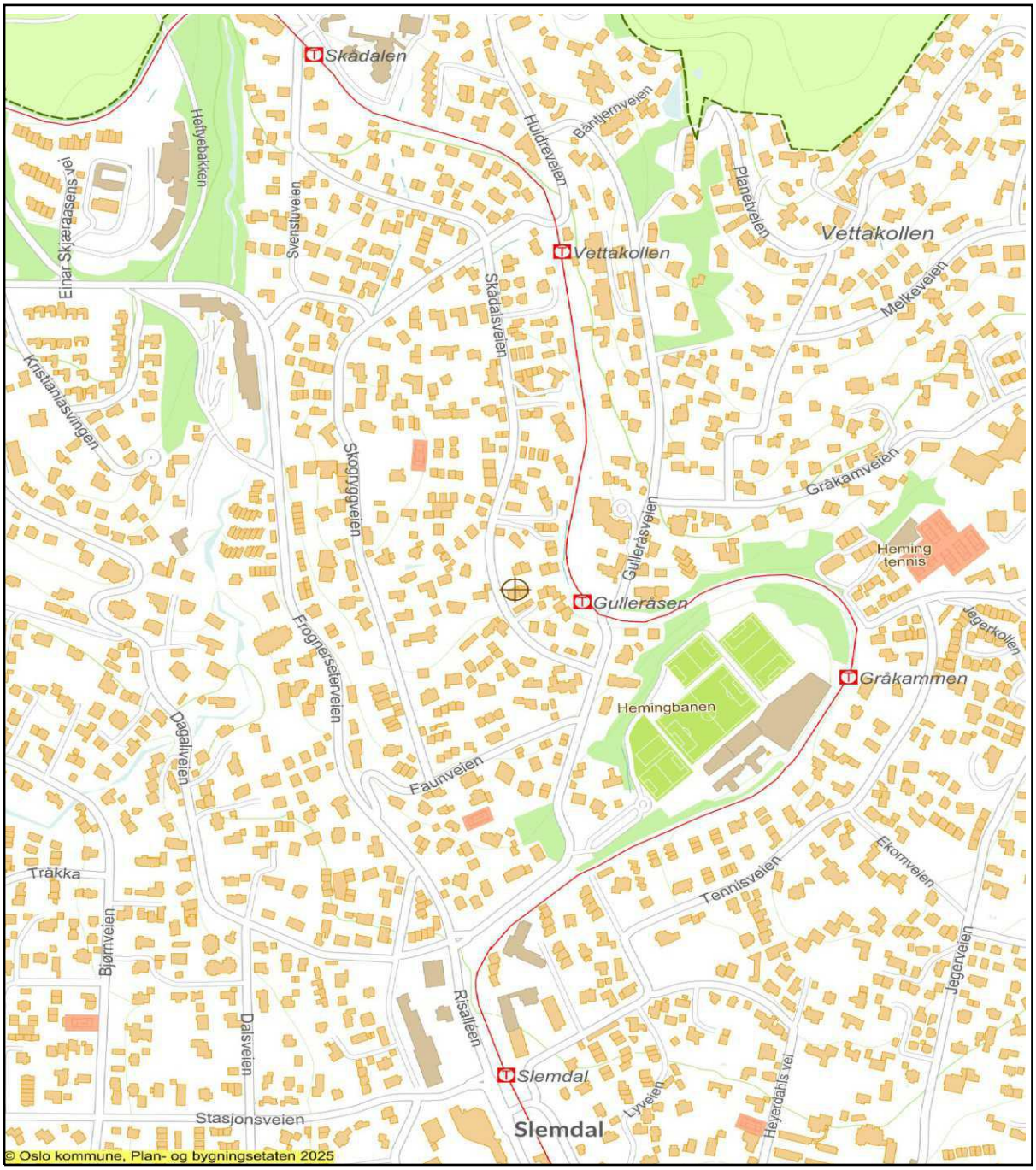
Oversiktskart

Adr.: Skådalsveien 3 A

Gnr bnr : 35 / 798

Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Svendstuen



Dato: 19.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

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 Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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.

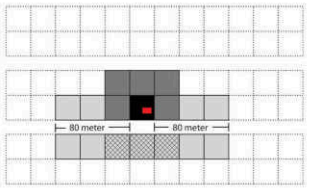
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

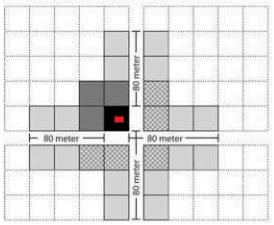
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

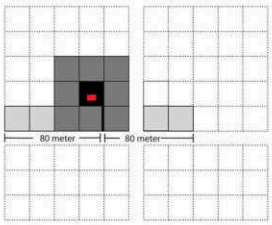
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



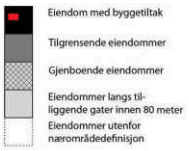
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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.

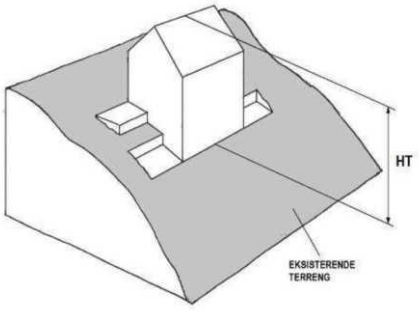
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

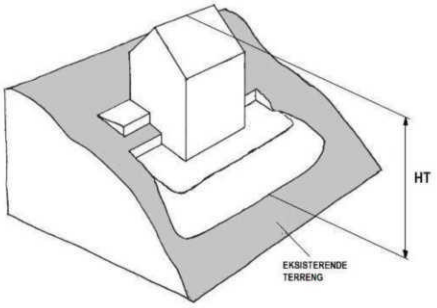
Følgende høyder tillates:

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

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:
Skådalsveien 3 A, 0781 Oslo
Gnr. 35, Bnr. 798, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260391

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Alexander Sandaas

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 408 51 045

E-post: alexander.sandaas@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.
