PRIVATMEGLEREN

BREGNEVEIEN 28

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

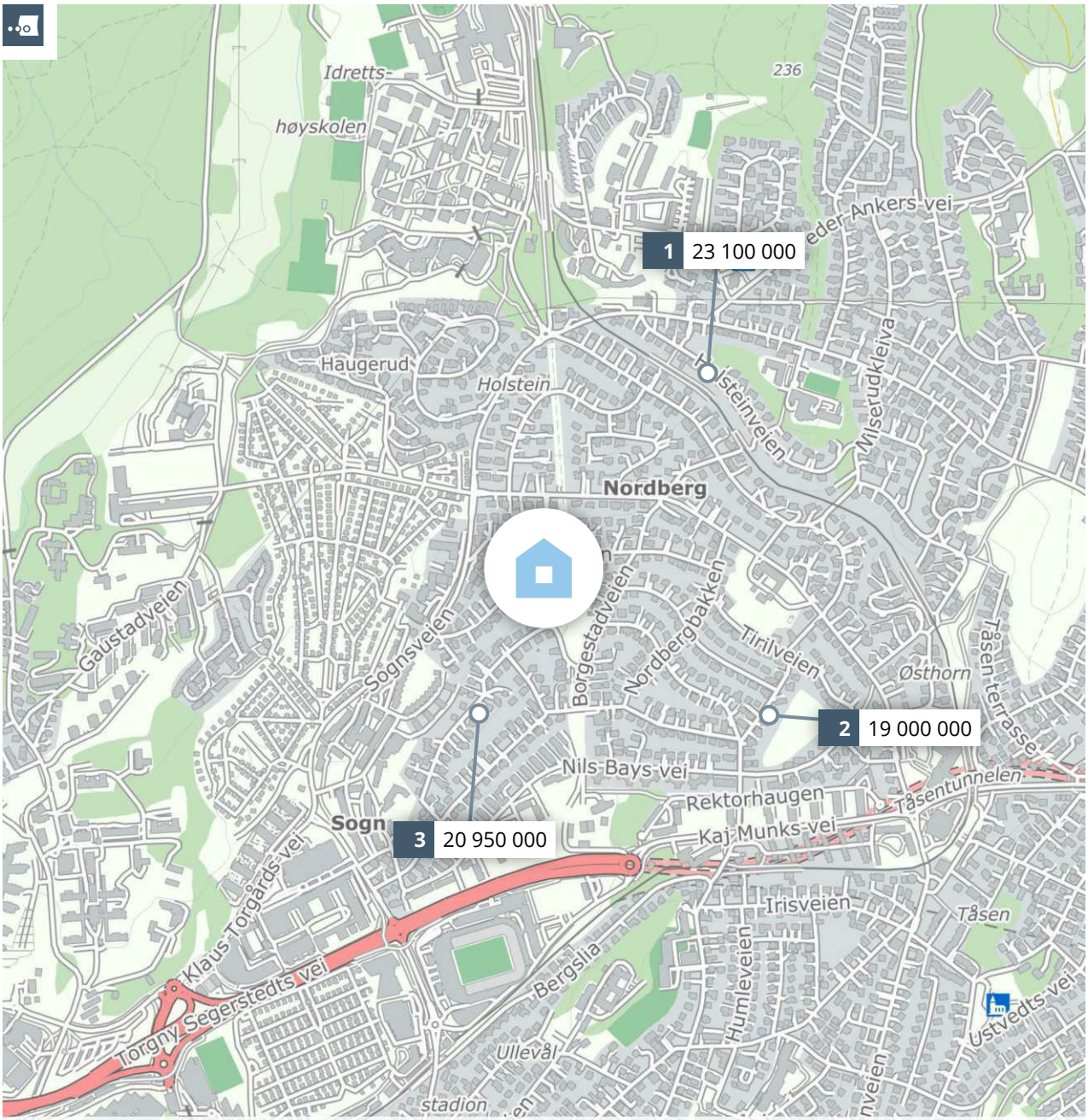
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BREGNEVEIEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Hageby Eiendomsmegling AS den 30.08.2026

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: Kamilla Dagsland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bregneveien 28, 0875 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1934

GNR 50 BNR 107 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SOGN

Verdivurdert til

22 000 000

-	22 000 000	93 220
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	236 m²	16 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1934

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	-
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Holsteinveien 24 197 m² 1936 1 240 m² 3 sov			28.09.2022	22 000 000	**23 100 000**	0	23 100 000	**117 259**
2	Lersolveien 15 209 m² 1950 1 041 m² 4 sov			11.09.2024	16 900 000	**19 000 000**	0	19 000 000	**90 909**
3	Almeveien 17 259 m² 1939 1 541 m² 4 sov			17.06.2025	23 500 000	**20 950 000**	0	20 950 000	**80 888**

En hyggelig og innholdsrik bolig over tre plan, med attraktiv og familievennlig beliggenhet på Nordberg. Her får du godt med plass, fine oppholdsarealer og en planløsning som gir mange muligheter for både små og store familier.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

20
eneboliger til salgs

22.7M
22.1M
21 270 000 Prisantydning i snitt
20.9M
20.3M
19.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
48
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

21
eneboliger solgt

19.2M
19 170 000 Prisantydning i snitt
19 141 000 Salgspris i snitt
19.1M

Solgt i snitt i løpet av
34
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

93 220 Bregneveien 28 Totalpris 22 000 000
88 704 Nordre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
73 599 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Bregneveien 28 , 0875 OSLO

OSLO kommune

gnr. 50, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 236 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26168 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PJ9558

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg

tt@taksator.no

906 27 290

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 etasjer med garasje i tilknytning til boligen, samt utgang til sydvendt terrasse og hage.
Beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligstrøk med tilbaketrukket beliggenhet i Bregneveien på Nordberg.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming med 2 stk. ildsteder.
Ellers er det radiatorer tilknyttet elektrisk fyringsanlegg.
Supplerende elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder i boligen.

Underetasje/kjeller har blant annet separat wc, vaskekjeller (med dusj og klosett) samt kjøkkeninnredning i kjellerstue.

1. Etasje har blant annet kjøkken.

2. Etasje har blant annet separat wc samt baderom.

Ett soverom i 2. etasje har utgang til terrasse på ca. 4,8 m².

Stue i 1. etasje har utgang til terrasse på ca. 22 m². Terrassen har trapp ned til hage/terreng.

Garasje på ca. 16 m², i tilknytning til boligen. I tillegg er det biloppstillingsplass foran garasjen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig over 3 plan

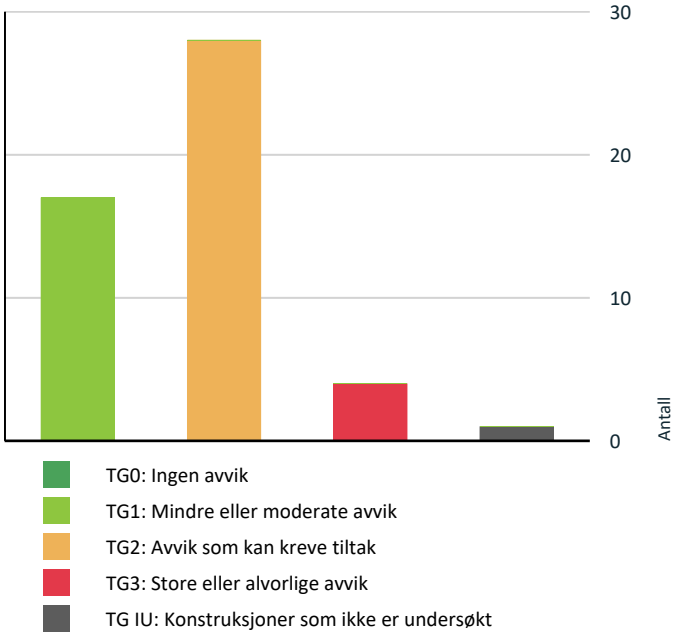
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik mellom fremlagte, opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning i underetasje/kjeller.
Det er bygget på en gang samt to rom (idag kalt "innredede rom").

Øvrige tegninger stemmer med dagens bruk, slik det var mulig å observere.

Sammendrag av boligens tilstand

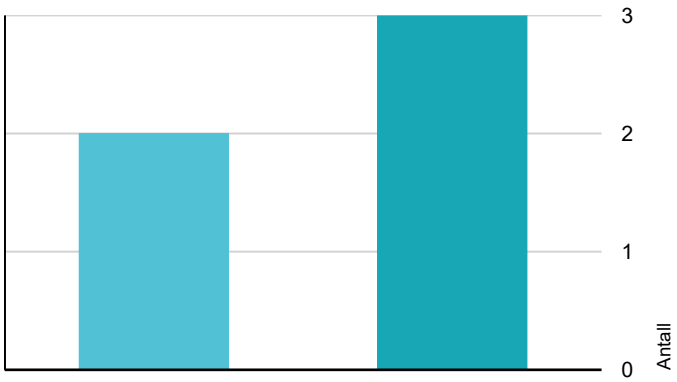
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Enebolig over 3 plan

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige takutstikk ved underetasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Hovedstoppekran	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasse- 2. Etasje	Gå til side
Utvendig > Terrasse - 1. Etasje	Gå til side
Utvendig > Garasje	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendig mur** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjellerstue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 79 cm. Gå til side

Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 70 cm.

Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Radonnivået er derfor ikke kjent.

Manglende radonmåling er registrert som HMS-avvik i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.14.1.

Det er ikke montert håndløper langs vegg i trappeløpet.

Forholdet avviker fra dagens krav til sikkerhet i trapp og er registrert som et HMS-forhold.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 PLAN



Byggeår
1934

Kommentar
I henhold til opplysning gitt av rekvirent.

Anvendelse
Eneboliger over 2 etasjer og underetasje.
Garasje i tilknytning til boligen.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med teglsteinslignende takplater, slik dette kunne observeres fra bakkenivå.

Det ble registrert stedvis betydelig mosegroing på taktekkingen, samt på garasjetaket.

Fra loftet ble det observert undertak av rupanel.

For denne typen takoppbygning er det undertaket, og ikke taksteinen som yttertekking, som omfattes av aldersvurderingen etter tillegg C4 i NS 3600. Undertaket er ikke direkte tilgjengelig for fullstendig inspeksjon (som følge av HMS). Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige observasjoner fra loft og opplysninger om alder. Der alder på undertaket ikke er dokumentert eller opplyst, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt for alder.
Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter NS 3600.
———

Taktekking er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Sikker adkomst og nødvendige sikringstiltak for inspeksjon fra eller på taket var ikke etablert på befaringstidspunktet.
Undersøkelsen er derfor begrenset til de takflater og detaljer som lot seg observere fra tilgjengelige posisjoner på bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra dette inspeksjonsnivået. Det er ikke registrert synlige skader innenfor de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.

Forhold som krever fysisk adkomst til takflaten, herunder nærmere inspeksjon av detaljer eller løft/demontering av takstein og beslag, er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert stedvis betydelig mosegroing på taktekkingen, samt på garasjetaket.
Mosegroingen medfører et vedlikeholdsbehov.

Det ble også observert noe svertesopp på utvendig undertak og frontbord på takutstikk.

Yttertaket er kun inspisert fra bakkenivå, og det kan derfor foreligge forhold som ikke var synlige fra dette inspeksjonsnivået.
Det ble ikke registrert synlige skader på de delene av taktekkingen som lot seg besiktige.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Mose og organisk begroing kan holde på fukt og redusere opptørkingen av taktekkingen.
Over tid kan dette bidra til økt slitasje på taktekkingen og redusert funksjon dersom begroingen får utvikle seg.

Fortsatt brukstid kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende konstruksjoner dersom undertaket mister sin funksjon. Eventuell svikt kan utvikle seg uten tydelige utvendige symptomer, da undertaket i hovedsak er en skjult bygningsdel.

*Tiltak:
Det anbefales å fjerne mose og organisk begroing med en metode som er egnet for den aktuelle taktekkingen.
Ved rengjøring bør taktekkingen samtidig kontrolleres nærmere for skader, løse komponenter og øvrig vedlikeholdsbehov.

På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting på sikt. Undertaket bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til lekkasje, fuktpåvirkning eller andre symptomer på svikt.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i stål.

Utkast fra nedløp er i hovedsak ført ut på terreng.

Det er montert snøfangere på taket mot sør.

Eksakt alder på takrenner og nedløp er ikke kjent.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, deformasjoner eller andre unormale avvik ved de delene som var tilgjengelige for visuell kontroll.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av synlige forhold og tilgjengelige opplysninger ved befaringstidspunktet.

_____

Generelle anbefalinger:
Det bemerkes at korrekt bortledning av overvann fra nedløp og utkast er viktig for å redusere fuktbelastning på bygningsmassen. Mangelfull bortledning kan over tid bidra til økt risiko for fuktrelaterte skader.

Regelmessig vedlikehold, herunder rensing av takrenner og nedløp for løv og annet rusk, er viktig for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Disse anbefalingene er av generell karakter og er ikke nødvendigvis basert på konkrete avvik registrert ved befaring.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og ble inspisert fra loftet på tilgjengelige steder.

Loftet har adkomst via trappestige fra trappegang i 2. etasje.

Det er originalt tregulv på hele loftsarealet.

Tilgjengelige deler av takkonstruksjonen og loftet fremstod som tørre ved befaringen.

Det ble ikke registrert ventilasjonsåpninger i gavlveggene.
Det ble heller ikke registrert lufting ved raft eller takfot på de delene som var tilgjengelige for inspeksjon.

Annen eventuell ventilasjonsløsning for loftet kunne ikke verifiseres.

Takkonstruksjonen er ikke isolert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av konstruksjon, ventilasjonsforhold og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert ventilasjonsåpninger i gavlveggene eller lufting ved raft/takfot på tilgjengelige områder.
Annen ventilasjonsløsning for loftet kunne ikke verifiseres.

Noe gamle skjolder på trevirke rundt pipeløp.
Det ble ikke påvist fukt, ved fuktsøk.

Det ble ikke registrert synlige tegn til kondens eller fuktskader ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfull lufting av loftet kan gi redusert uttørking og økt risiko for kondens og fuktbelastning ved ugunstige temperatur- og fuktforhold.
Det ble ikke registrert synlige tegn til slike skader ved befaringstidspunktet.

*Tiltak:
Det anbefales å avklare hvordan loftet er ventilert og vurdere behovet for forbedret lufting.
Dersom tilfredsstillende ventilasjon ikke er etablert, bør egnet lufteløsning vurderes ut fra takkonstruksjonens oppbygning og bygningens øvrige forhold.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er utført i trekonstruksjoner fra byggeåret.

Utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Det er ikke etablert musesperre ved nedre del av ytterkledningen.
Det ble heller ikke registrert lufting bak ytterkledningen ved nedre kant på de områdene som var tilgjengelige for inspeksjon.

Ytterkledningen er eldre og har stedvis slitt overflatebehandling.
Eksakt alder på kledningen er ikke kjent.

Ytterveggenes skjulte konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning, isolasjonsgrad og eventuelle luft-, damp- og fuktsperrer kan ikke fastslås uten bygningsmessige inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige deler av ytterveggene.

Forhold som kun kan avdekkes ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av utførelse, alder, vedlikehold og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert musesperre ved nedre del av ytterkledningen.

Det ble heller ikke registrert lufting bak ytterkledningen ved nedre kant på tilgjengelige områder.

Ytterkledningen har stedvis slitt overflatebehandling og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Manglende musesperre medfører økt risiko for at mus og andre smågnagere kan komme inn bak ytterkledningen og videre inn i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig lufting kan redusere uttørkingen bak kledningen og over tid øke fuktbelastningen på treverk og bakenforliggende konstruksjoner. Slitt overflatebehandling medfører økt vedlikeholdsbehov.

*Tiltak: Det anbefales å etablere musesperre (om dette er mulig) ved nedre del av ytterkledningen. Luftingen bak kledningen bør undersøkes nærmere og forbedres dersom tilfredsstillende luftespalte ikke er etablert. Kledningen bør rengjøres og overflatebehandles etter behov.

TG 3 Utvendige takutstikk ved underetasje

Beskrivelse

Det er etablert utvendige takutstikk over utgangsdørene i underetasjen.

Ved befaring ble det registrert råteskader i trekonstruksjonene.

Tilstandsrapport

Skadeomfanget og eventuell påvirkning på skjulte deler av konstruksjonene kunne ikke fastslås ved den visuelle, ikke-inngripende kontrollen.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert råteskader i trekonstruksjonene ved takutstikkene over utgangsdørene i underetasjen.

Skadeomfanget er ikke fullt avklart.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Råteskadet treverk har redusert materialfasthet og kan få ytterligere nedbrytning dersom fuktbelastningen vedvarer.
Skadene kan også omfatte deler av konstruksjonen som ikke var synlige ved befaringen.

*Tiltak:
Årsaken til fuktbelastningen bør avklares og utbedres.
Råteskadet treverk bør skiftes ut, og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres i forbindelse med utbedringen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Flere originale vinduer med enkeltglass.

Flere vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.
Isolerglassene er i hovedsak merket med produksjonsår 1989.
Vindu på ett av soverommene er merket med produksjonsår 2016.

Vindusglassene fremstod som hele ved befaringen, og det ble ikke registrert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble registrert løs hengsel på ett av de mindre luftevinduene i 2. etasje.
Enkelte av de originale vinduene går noe tregt ved åpning og lukking.

Stikkprøvevis funksjonskontroll viste ellers tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Isolerglassene fra 1989 har passert alderskriteriet på 35 år i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Det ble også registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Isolerglassene fra 1989 har passert alderskriteriet på 35 år i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Det ble registrert løs hengsel på ett luftevindu, enkelte originale vinduer går noe tregt, og det er slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Flere av vinduene har noe slitt treverk utvendig.

Utvendig lister er ført tett ned på vannbrett.

Forholdene er lagt til grunn for TG2 etter NS 3600 punkt A.3.17.3.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og registrert slitasje medfører økt usikkerhet knyttet til isolerglassenes gjenværende levetid og vinduenes fremtidige funksjon.
Treg funksjon og slitasje på treverk kan utvikle seg videre dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres.
Utvendig lister som føres ned på vannbrett kan medføre at fukt trekkes opp i trevirket og fører til råte.

*Tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold av treverk og overflatebehandling samt justering og reparasjon av hengsler og beslag ved behov.
Utskifting av eldre isolerglass eller vinduer må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.
Slitt treverk bør jevnlig kontrolleres og utbedres ved behov.
Det bør etableres avstand mellom vannbrett og lister/kledning.

TG 1 Balkong- og terrassedører

Beskrivelse

Balkongdør på soverom i 2. etasje:
Dør med treramme og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Terrassedør i stue i 1. etasje:
Dør med treramme og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2010.

———

Isolerglasset fremsto som helt ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punktering.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av dørens åpnings- og lukkefunksjon.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Eldre inngangsdører i 1. etasje og underetasje.
Eksakt alder er ikke kjent, men dørene vurderes å være eldre enn 35 år.
Det må derfor påregnes at dørene bør byttes på sikt.

Dørene fremstod med normal alders- og bruksslitasje ved befaring.
Det ble ikke registrert unormale funksjonsavvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold og mindre justeringer av hengsler, beslag og låsemekanismer må påregnes over tid.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

*Tiltak:
Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.
Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

TG 2 Terrasse- 2. Etasje

Beskrivelse

Utgang fra ett av soverommene til terrasse oppført i trekonstruksjoner.
Terrassen ligger over deler av spisestuen.

Terrassegulv i tre lagt over takbelegg/takmembran.
Takbelegget var kun delvis synlig og ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon på grunn av terrassegulvet.
Takbeleggets utførelse, overganger, detaljer og generelle tilstand kunne derfor ikke vurderes fullt ut.
Det ble ikke foretatt demontering av terrassegulvet.

Rekkverk i trekonstruksjoner, utvendig kledd med panel.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 79 cm ved befaringstidspunktet.
Dette er lavere enn dagens krav.

Det ble registrert en del mosegroing og generelt slitte overflater på terrassen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av de konstruksjonene og overflatene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert en del mosegroing og generelt slitte overflater på terrassekonstruksjonen.

Takbelegget under terrassegulvet var ikke fullt tilgjengelig for inspeksjon, og tilstanden kunne derfor ikke verifiseres i sin helhet.
• Rekkverkshøyden ble målt til ca. 79 cm.

Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mosegroing og slitte overflater kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på treverket.
Begrenset tilgjengelighet til takbelegget medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte deler av tekkingen over underliggende rom.

*Tiltak:
Det anbefales å fjerne mose og utføre nødvendig vedlikehold av treoverflatene.
Takbelegget bør kontrolleres nærmere når terrassegulvet senere åpnes eller demonteres i forbindelse med vedlikehold eller andre arbeider.
• Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan øke risikoen for fall fra terrassen.

*Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller skifte rekkverket slik at tilfredsstillende rekkverkshøyde og fallsikring oppnås.

TG 2 Terrasse - 1. Etasje

Beskrivelse

Utgang til terrasse som ligger over deler av underetasjen.
Terrassen har nedgang til hage, via betongtrapp.

Malt betongdekke.

Rekkverk i betong, med skifer på toppen.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 70 cm ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Vurdering av avvik:
• Utgang til terrasse som ligger over deler av underetasjen.

Terrassen har nedgang til hage via betongtrapp.

Terrassen har malt betongdekke.

Rekkverk er utført i betong med skifer på toppen.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 70 cm ved befaringstidspunktet.
Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Etter dagens byggtekniske krav skal rekkverk ved denne typen konstruksjon ha høyde på minimum 1,0 m ved nivåforskjell inntil 10,0 m og minimum 1,2 m ved nivåforskjell over 10,0 m.

Sikkerhetsrelaterte forhold er ikke tilstandsvurdert med tilstandsgrad etter NS 3600, men er registrert som HMS-forhold.
• Rekkverkshøyden ble målt til ca. 70 cm.

Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring ved bruk av terrassen.
Dette kan øke risikoen for fall over rekkverket.

*Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller på annen måte sikre rekkverket slik at tilfredsstillende rekkverkshøyde og fallsikring oppnås.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp ved inngangsparti.
Betongtrapp, kledd med skifer inntrinn.

Trappen har rekkverk og håndløper.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser at gjerde mot nabo mot vest ble byttet i 2022.
Arbeidene ble utført av firmaet Peak Landscapes AS.
Eier innehar faktura på utførte arbeider, datert 21.04.2022.

Varmekabler fra trapp/inngangsparti til vei er opplyst å være etablert i ca. 2010.

TG 2 Garasje

Beskrivelse

Garasje i tilknytning til boligen.

Garasjedekke i betong.
Ved befaring ble det registrert at deler av garasjedekket har fall innover i garasjen.

Tilstandsrapport

Vegger i betong.

Leddet garasjeport i lakkert trevirke.
Garasjeporten er eldre.
Eksakt alder er ikke kjent.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjon, alder og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Garasjedekket har stedvis fall innover i garasjen.

Forholdet kan medføre at vann fra bil, snøsmelting eller nedbør ved portåpningen ikke ledes ut på en hensiktsmessig måte.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Fall innover kan medføre at vann blir stående eller trekker videre inn på garasjegulvet.
Dette kan gi økt fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

*Tiltak:
Det anbefales å følge med på hvordan vann håndteres ved bruk av garasjen.
Dersom det oppstår vannansamlinger eller fuktbelastning mot tilstøtende konstruksjoner, bør tiltak for bedre avrenning vurderes.

Frittstående bod

Beskrivelse

Frittstående bod i trekonstruksjoner ved gårdsplass.
Enkel bod med liggende ytterkledning.
Jordgulv.

Boden ble målt til ca. 3,7 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Kjeller:
Flislagt gulv i vaskekjeller, gang og to innredede rom.
Laminat i det tredje innredede rommet.
Malt betonggulv i flere rom.
I kjellerstue er det malt tregulv, belegg samt skiferfliser.

1. Etasje:
Korkfliser på kjøkken.
Ellers lakkerte tregulv.

2. Etasje:
Flislagt gulv på bad og wc.
Belegg på innredet rom.
Ellers lakkerte tregulv.

———

Eldre gulvoverflater.
Det ble registrert generell slitasje på gulvoverflatene.

Overflatene har et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Gulvoverflatene er eldre og har generell slitasje og oppgraderingsbehov.

Forholdet er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Slitasjen påvirker hovedsakelig gulvenes estetiske standard og medfører økt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.
Det er ikke registrert forhold som i vesentlig grad påvirker gulvenes bruksfunksjon.

*Tiltak:
Det anbefales vedlikehold eller oppgradering av gulvoverflatene etter behov.
Omfanget må vurderes ut fra gulvenes tilstand og ønsket standard.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:

Kjeller:
Flissatt vegg i dusjsone i vaskekjeller.
Plater på det ene innredede rom.
Ellers malt mur.

1. Etasje:
Lasert panel i entré/gang.
Malte flater på kjøkken.
Tekstilstrie i stuen.
Ellers tynnpanelplater/koreapanel.

2. Etasje:
Flissatte vegger på bad.
Lasert panel i trappegang.
Malte flater på wc.
Ellers malte og ubehandlet tynnpanelplater/koreapanel.

———

Himlinger:

Kjeller:
Panel i trappegang og kjellerstue.
Malt panel i bod.
Malt puss (rabitzpuss) i hobbyrom og vaskekjeller.
Plater i gang og innredede rom.
Ellers malte flater.

Takhøyden ble i trappegang målt til ca. 2,04 m.

1. Etasje:
Lasert panel i entré/gang.
Malte flater på kjøkken.
Ellers himlingsplater.

Takhøyden ble i entré/gang målt til ca. 2,59 m.

2. Etasje:
Lasert panel i treappegang.
Malte flater på bad og wc.
Ellers himlingsplater.

Takhøyden ble i trappegang målt til ca. 2,50 m.

———

Stedvis slitte overflater.

Generell oppgradering må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Vegger og himlinger har stedvis slitte overflater.

Overflatene har et generelt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Slitasjen påvirker hovedsakelig overflatenes estetiske standard og medfører økt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.
Det er ikke registrert forhold som i vesentlig grad påvirker overflatenes funksjon.

*Tiltak:
Det anbefales overflatebehandling og oppussing etter behov.
Omfanget må vurderes ut fra overflatenes tilstand og ønsket standard.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført på et tidspunkt da radonsperre og andre radonreduserende tiltak ikke var en del av datidens byggtekniske krav.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent.

Eventuelle senere radonreduserende tiltak er ikke dokumentert eller verifisert.

Radon vurderes etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.14.1 som et HMS-forhold, og det settes ikke tilstandsgrad på dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Radonnivået er derfor ikke kjent.

Manglende radonmåling er registrert som HMS-avvik i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.14.1.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten radonmåling kan det ikke fastslås om radonkonsentrasjonen i boligen er innenfor anbefalte nivåer.
Eventuell forhøyet radonforekomst kan derfor ikke utelukkes.

*Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til anbefalt måleprosedyre.
Behov for eventuelle radonreduserende tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Bygningen har originalt pipeløp i teglstein.

Murt peis med innsats for vedfyring i stue (1. etasje).
Det er fliser på gulvet foran ildstedet.

Murt åpen peis i kjellerstue.
Skifergulv foran ildsted.

Pipe og ildsteder er ikke funksjonstestet eller brannteknisk vurdert som en del av befaringen.

Feieluke lokalisert i hobbyrom/teknisk rom samt i innredet rom ved vaskekjeller.

_____

Det foreligger tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten etter tilsyn med fyringsanlegget 15.02.2024.

Tilstandsrapport

I tilsynsrapporten ble det registrert avvik knyttet til at yttersidene av teglsteinskorsteinen ikke var tilgjengelige for ettersyn, med henvisning til forskrift om brannforebygging § 6 tredje ledd.

Brann- og redningsetaten opplyste at manglende tilgjengelighet kan medføre at eventuelle sprekkdannelser og setningsskader på skorsteinen ikke blir avdekket.

Det foreligger dokument «Avslutning av sak» fra Brann- og redningsetaten, datert 27.02.2024.

Tilsynsrapport og dokument om avslutning av saken er fremlagt av selger.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av visuell inspeksjon av de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet og fremlagt dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Deler av teglsteinskorsteinens yttersider er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Forholdet er tidligere registrert som avvik av Brann- og redningsetaten.

Det foreligger samtidig dokumentasjon fra Brann- og redningsetaten på at saken ble avsluttet 27.02.2024.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Begrenset tilgjengelighet til skorsteinens yttersider kan medføre at eventuelle sprekker, setningsskader eller andre synlige endringer ikke oppdages ved ordinært ettersyn.
Det foreligger dokumentasjon på at Brann- og redningsetatens sak er avsluttet.

*Tiltak:
Det anbefales å følge eventuelle føringer i fremlagt dokumentasjon fra Brann- og redningsetaten.
Ved fremtidige arbeider bør tilgjengeligheten til skorsteinens yttersider ivaretas så langt dette er nødvendig for ettersyn.



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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Flere av rommene i underetasjen ligger helt eller delvis under terreng.

Vegger mot terreng består hovedsakelig av malte murkonstruksjoner.

Det ble utført stikkprøvevis fuktsøk på tilgjengelige deler av grunnmur og yttervegger under terreng ved bruk av fuktindikator.
Det ble registrert noe forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av enkelte vegger mot gulvet.
Det ble også registrert stedvise saltutslag og løs puss i flere av rommene.

For bygninger fra denne perioden er det vanlig at konstruksjoner mot grunnen er utført uten kapillærbrytende og fuktsikrende løsninger tilsvarende dagens utførelse.

De registrerte forholdene kan være forenlige med fukttransport fra grunnen og/eller omkringliggende masser, men eksakt fuktkilde og konstruksjonsoppbygning er ikke verifisert.

Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige og synlige flater.

Tilstandsrapport

Boligen var møblert ved befaringen, og enkelte områder var ikke tilgjengelige for fuktsøk eller inspeksjon.

Skjulte fuktforhold eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av registrerte fuktindikasjoner, synlige symptomer, konstruksjon og tilgjengelige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert noe forhøyede fuktindikasjoner i nedre del av enkelte vegger mot gulvet.

Det ble også registrert stedvise saltutslag og løs puss.
Selger opplyser i sin egenerklæring at det er forsøkt å tette fuktinntreging i innredet rom under terrassen, men ingen av tiltakene har vært gode nok.
Derfor brukes soverommet kun som lager nå.

Forholdene er symptomer på fuktbelastning i konstruksjoner mot terreng og er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Registrert fuktbelastning kan medføre videre nedbrytning av puss og overflatebehandling.
Ved vedvarende fuktbelastning kan skadeomfanget utvikle seg, særlig dersom konstruksjonene senere kles inn med fuktømfintlige materialer.

*Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen og opprettholde diffusjonsåpne overflater på murkonstruksjonene.
Ved økende fuktutslag eller planlagt innkledning/oppgradering bør fuktforholdene og konstruksjonenes oppbygning undersøkes nærmere før arbeidene gjennomføres.

TG 1 Trapp mellom kjeller og 1. etasje

Beskrivelse
Malt tretrapp med tette opptrinn.

Spilerekkverk i trevirke.

Det er ikke montert håndløper langs vegg i trappeløpet.

Trappen fremstod ellers med normal alders- og bruksslitasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert håndløper langs vegg i trappeløpet.

Forholdet avviker fra dagens krav til sikkerhet i trapp og er registrert som et HMS-forhold.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert mulighet for støtte ved ferdsel i trappen.
Dette kan øke risikoen for fall.

*Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trappeløpet.

TG 1 Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje

Beskrivelse
Lakkert tretrapp fra byggeår.

Tette opptrinn.
Teppe i inntrinn.
Rekkverk i malt trevirke.
Håndløper er montert på vegg.

Tilstandsrapport

Høyde på rekkverk i 2. etasje mot trappeløp ble målt til 90 cm.

———

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder. Noe knirk.

Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk, synlige forhold og tilgjengelig informasjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hovedsakelig originale/eldre innerdører i trevirke.

Tilstanden er normal, sett ut fra alder og normal bruk.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert enkelt hybelkjøkken på det innredede rommet i 2. etasje.
Innredningen har glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Generell

Beskrivelse

Eldre vaskekjeller hvor det er installert dusj og klosett.

Rommet er innredet og benyttes som vaskerom, men er ikke utført som et fullverdig våtrom.
Rommet har sluk, men er ikke registrert membran eller andre bygningsmessige løsninger som normalt inngår i et fullverdig våtrom.
Vannsøl og lekkasjer vil derfor kunne gi større risiko for fuktpåvirkning enn i et våtrom med vanntett sjikt.

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

———

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under

Tilstandsrapport

de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.





UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger i dusjsonen.
Ellers malte overflater.

Det er skillevegg i trevirke ved dusjsonen.
Det ble registrert generell slitasje og råteskade i skilleveggen.

———

Himling:
Malte overflater.

———

Rommets overflater har generelt en del slitasje og oppgraderingsbehov.

Det er dør med trekarm plassert i våtsone.

Det ble ikke registrert synlige fuktskader på dør eller karm ved befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av registrerte skader, materialvalg og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert råteskade og generell slitasje i skilleveggen i trevirke ved dusjsonen.

Dør og trekarm er i tillegg plassert i våtsone, men det ble ikke registrert unormal slitasje, ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Registrert råteskade viser at treverket har vært utsatt for fuktbelastning og har fått redusert materialtilstand.
Ved fortsatt fuktbelastning kan skaden utvikle seg videre og påvirke tilstøtende konstruksjoner.

*Tiltak:
Råteskadet treverk bør skiftes ut, og nødvendige tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres i forbindelse med utbedringen.
Dør og trekarm i våtsonen bør beskyttes mot direkte vannbelastning og følges opp med normalt vedlikehold.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Rommet er ikke utført som et fullverdig våtrom.
Det er ikke etablert vanntett sjikt/membran under flisene eller i underliggende gulvkonstruksjon.

Det ble registrert flere løse gulvfliser.
Det ble også registrert hakk og sprekker i flere fliser.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av gulvets funksjon, utførelse og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert flere løse gulvfliser samt hakk og sprekker i enkelte fliser.

Gulvet har ikke vanntett sjikt og er derfor ikke egnet til å håndtere større vannsøl eller lekkasje på samme måte som et våtromsgulv.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Løse og sprukne fliser kan utvikle ytterligere skader og medføre redusert bruksmessig funksjon.
Ved vannsøl eller lekkasje kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen, da gulvet ikke har vanntett sjikt.

*Tiltak:
Løse og skadde fliser bør repareres eller skiftes ut ved behov.
Vannsøl bør begrenses og eventuelle lekkasjer håndteres raskt.
Dersom rommet senere skal oppgraderes til et fullverdig våtrom, må gulv, sluk og vanntett sjikt etableres som en samlet løsning.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 Sluk

Beskrivelse

Hjelpesluk i aluminium/stål er lokalisert i dusjsonen.

Det er i tillegg originalt støpejernsluk i gulvet.

Det er ikke etablert vanntett sjikt/membran i gulvkonstruksjonen eller med tett tilslutning til slukene.

Rommet er ikke utført som et fullverdig våtrom.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av slukenes alder, utførelse og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har sluk og dusjsone, men gulvkonstruksjonen er ikke utført med vanntett sjikt/membran.

Slukløsningen består blant annet av et eldre, originalt støpejernsluk.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Ved dusjing, større vannsøl eller lekkasje kan vann trenge ned i gulvkonstruksjonen, da det ikke er etablert vanntett sjikt med tett tilslutning til sluk.
Dette kan medføre økt fuktbelastning på underliggende og tilstøtende konstruksjoner.

*Tiltak:
Vannbelastningen på gulvet bør begrenses.
Dersom rommet fortsatt skal benyttes med dusj eller senere oppgraderes til fullverdig våtrom, anbefales det å etablere gulv, sluk og vanntett sjikt som en samlet og egnet løsning.

Tilstandsrapport





UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert klosett i eget avlukke.

Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk styrt avtrekksventil ved siden av vindu.
Ventilen ble ikke funksjonstestet ved befaring.

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murkonstruksjoner og det ikke forelå egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom.

Ved overflatesøk med fuktindikator ble det registrert fuktutslag i nedre del av veggene i dusjsonen.

Målingene gir indikasjon på fukt, men årsak, omfang og eventuell påvirkning på skjulte konstruksjoner kunne ikke fastslås ved den ikke-inngripende undersøkelsen.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murkonstruksjoner og det ikke forelå egnet sted for hulltaking fra tilstøtende rom.

Ved overflatesøk med fuktindikator ble det registrert fuktutslag i nedre del av veggene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Registrerte fuktutslag kan indikere fuktbelastning i eller bak de kontrollerte overflatene.
Årsak og omfang er ikke avklart, og eventuelle skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.

*Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktutslagene og om det foreligger skadelig fukt i konstruksjonene.
Dersom det avdekkes en aktiv fuktkilde eller fuktskader, bør nødvendige utbedringer gjennomføres.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flislagt baderom.
Selger opplyser at baderommet ble totalt modernisert i 2007.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har forelagt det opprinnelige tilbudet fra utførende entreprenør.

Det er ellers ikke fremlagt noen FDV eller dokumentasjon på utførte arbeider og løsninger.

Det foreligger derfor ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring.
Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.
Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Overflatene fremstod med normal alders- og bruksslitasje.

Dør i trevirke er plassert i våtsone.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade på døren ved befaringstidspunktet.
Dørens materialvalg og plassering medfører at den kan utsettes for direkte vannbelastning.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av materialvalg, plassering og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Dør i trevirke er plassert i våtsone og kan utsettes for vannbelastning.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade ved befaringstidspunktet.
Materialvalg og plassering er lagt til grunn for TG2 etter kriteriene i NS 3600.

Ved befaring ble det observert sprekk i veggfliser ved innfesting av dusjdør.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dør i trevirke i våtsone kan over tid få svelling, overflateskader eller redusert levetid ved gjentatt vannbelastning.
Sprekk i veggflis ved innfesting av dusjdør medfører lokal usikkerhet knyttet til området rundt innfestingen og kan utvikle seg videre ved belastning.

*Tiltak:
Det anbefales å begrense direkte vannbelastning mot døren og følge denne med tanke på tegn til fuktpåvirkning.
Sprekken ved innfestingen av dusjdøren bør kontrolleres og utbedres ved behov, samtidig som innfestingen kontrolleres for stabilitet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforholdene i dusjsonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj, i samsvar med NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende til sluk.

Selv om fallforholdene kan avvike fra de preaksepterte ytelsene i veiledningen til TEK17, vurderes gulvet å ha tilfredsstillende funksjon når bruksvannet ledes til sluk ved funksjonsprøvingen.

Det er utført stikkprøvekontroll av fallforholdene på øvrige deler av gulvet i minst to retninger. Ved de kontrollerte punktene ble det ikke registrert motfall eller fallforhold som medfører at bruksvann eller lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.
Plastsluk med klemring.
Membran eller tettesjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved terskelen. Utførelsen av overgangen mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

_____

Tilstandsrapport

Det er synlig membran ved terskel.
Her ble høydeforskjellen mellom topp membran og overkant sluk målt til ca. 32 mm.
Dette vurderes som tilfredsstillende.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke observert synlig membran eller annet vanntett sjikt i sluket. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Utførelsen av sluktilslutningen kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og manglende synlig tilslutning av vanntett sjikt til sluket medfører usikkerhet om utførelsen av den fuktsikre løsningen. Eventuelle feil eller mangler i sluktilslutningen og det skjulte tettesjiktet kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

* Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, eller det oppstår mistanke om fukt eller lekkasje, bør våtrommets sluktilslutning og tettesjikt undersøkes nærmere. Ved en fremtidig rehabilitering bør sluk og vanntett sjikt fornyes i samsvar med gjeldende byggemetoder.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap, toalettskap og høyskap med hvite glatte fronter.
Heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.

Gulvmontert klosett.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Det ble ikke registrert tilluftsspalte under dør eller annen permanent tilluftsløsning.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Badet har naturlig avtrekksventilasjon, og det ble ikke registrert tilluftsspalte under dør eller annen permanent tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ventilasjonsløsningen kan gi redusert luftutskifting og mindre effektiv bortledning av fukt og vanndamp, noe som kan påvirke inneklimaet og øke fuktbelastningen i rommet.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en tilfredsstillende tilluftsløsning, for eksempel ved luftespalte under dør eller annen permanent overstrømningsløsning. Dersom ventilasjonen fortsatt vurderes utilstrekkelig, bør det vurderes tiltak for å forbedre luftutskiftingen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (wc).
Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med kjellerstue.

Eldre innredning med hvite glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og opplegg for oppvaskmaskin.

———

Kjøkkenet fremstår med noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.

Tilstandsrapport

Bruksfunksjonen er ikke observert påvirket ved befaringstidspunktet, og forholdene vurderes å være av hovedsakelig kosmetisk/estetisk karakter. Vurderingen er basert på visuell og ikke-inngripende kontroll, og skjulte forhold, herunder slitasje, skader eller funksjonssvikt som ikke er synlig på befaringstidspunktet, kan ikke utelukkes.

Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil kunne variere ut fra individuelle forventninger og preferanser.
Eventuell oppgradering eller utskiftning av overflater og innredning vil være opp til ny eier, basert på egne ønsker og behov.

Bygningsdelen er vurdert å ha ingen vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.



UNDERETASJE > KJELLERSTUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilatorhette er montert over stekesonen.
Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Kjøkkenet mangler dermed avtrekk som fører luft ut av boligen.

Forholdet er vurdert i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.2.4 «Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt», hvor manglende eller defekt avtrekk er angitt som kriterium for TG3.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal.
Det ble heller ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.
Kjøkkenet mangler dermed en fullt fungerende avtrekksløsning ved stekesonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt fra matlaging ledes ikke ut av boligen.
Dette kan gi redusert luftutskifting og økt belastning på inneklima og overflater.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en tilfredsstillende avtrekksløsning ved kokesonen som fører luft ut av boligen.
Eventuelle tiltak som berører bygningens ventilasjonssystem eller fasade bør avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Plassbygd kjøkkeninnredning fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Takhøy innredning med malte fronter.
Benkeplate i heltre samt heldekkende benkebeslag i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benkeplaten.

Veggmontert utslagskum med blandebatteri.
_____

Alder alene er ikke et kriterie for lavere tilstandsgrad.

Bygningsdelene er vurdert å ikke ha vesentlig funksjonsnedsettelse slik forholdene fremsto ved befaringstidspunktet, og er derfor satt til tilstandsgrad TG 1.
Det påpekes likevel at kjøkkenet ikke har de samme typiske bruksfunksjoner som et nyere kjøkken typisk har (oppvaskmaskin, komfyrvakt, lekkasjevarsler/vannstopp m.m.).



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har ingen permanent ventilasjonsløsning.

Det ble ikke registrert avtrekksventil, kanaltilkoblet kjøkkenventilator eller annen permanent løsning for avtrekk.

Forholdet er vurdert i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.2.4 «Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt», hvor manglende eller defekt avtrekk er angitt som kriterium for TG3.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler permanent avtrekk.

Manglende avtrekk er lagt til grunn for TG3 etter NS 3600 punkt A.2.2.4.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt fra matlaging ledes ikke kontrollert ut av boligen.
Dette kan gi redusert luftutskifting og økt belastning på inneklima og overflater.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en tilfredsstillende permanent avtrekksløsning ved kjøkkenet.
Løsningen bør tilpasses bygningens eksisterende ventilasjonsforhold og konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TOALETTROM

UNDERETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Enkelt toalettrom/wc med malt murgulv, malte murvegger og malt himling.
Gulvmontert klosett.
Klosettet har stoppekran på vanntilførsel.



UNDERETASJE > WC

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himlingen.

Tilluft tilføres via lufteåpninger i dørbladet.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom/wc med flislagt gulv og ellers malte flater.

Gulvmontert klosett.
Klosettet har stoppekran på vanntilførsel.

Veggmontert panelovn.

Rommet har naturlig ventilasjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig eldre vannførende rør i kobber.
Noen rørføringer i underetasje/kjeller har eldre isolering med gasbindd.

Kobberrørene vurderes å ha passert relevant alderskriterium i NS 3600 tillegg C.5 for usikker fremtidig funksjon.

Enkelte rørføringer er ført direkte gjennom vegger og etasjeskillere.

Bad i 2. etasje:
Vannførende rør er utført som rør-i-rør-system.
Fordelerskap er plassert i vegg mellom bad og toalettrom, med adkomst via inspeksjonsluke fra toalettrommet.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad, som er rom med sluk.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner, herunder aldersvurdering etter tillegg C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Boligen har hovedsakelig eldre vannførende rør i kobber.

Enkelte rørføringer i underetasje/kjeller har eldre rørisolasjon med utvendig tekstil-/gasbindkledning.

Kobberrørene vurderes å ha passert relevant alderskriterium i NS 3600 tillegg C.5 for usikker fremtidig funksjon.

Enkelte rørføringer er ført direkte gjennom vegger og etasjeskillere.

Bad i 2. etasje:
Vannførende rør er utført som rør-i-rør-system.
Fordelerskap er plassert i vegg mellom bad og toalettrom, med adkomst via inspeksjonsluke fra toalettrommet.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad, som er rom med sluk.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

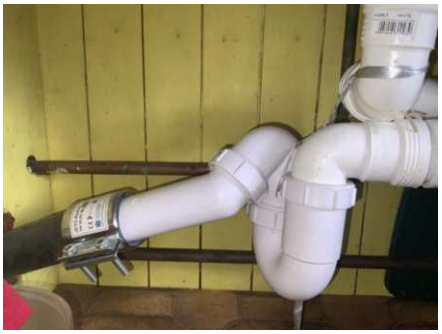
Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner, herunder aldersvurdering etter tillegg C.5 i NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Rørenes alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.
Lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå selv om det ikke ble registrert synlige tegn til dette ved befaringen.

*Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige rørføringer med tanke på lekkasje, korrosjon og andre tegn til svekkelse.
Utskifting eller oppgradering av eldre kobberrør må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.

Tilstandsrapport









TG 3 Hovedstoppekran

Beskrivelse

Boligens hovedstoppekran er plassert i trappegang i underetasje/kjeller.

Stoppekranen vurderes å være fra byggeåret.

Ved befaring ble stoppekranen forsøkt betjent, men den lot seg ikke vri og fremstod som fastsittende.

Vurdering av avvik:

• Hovedstoppekranen lot seg ikke betjene ved befaringen og fremstod som fastsittende.

Stoppekranen har dermed ikke tilfredsstillende funksjon for manuell avstengning av vanntilførselen.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende funksjon på hovedstoppekranen kan gjøre det vanskelig å stenge vanntilførselen raskt ved en eventuell lekkasje eller annen akutt hendelse. Dette kan medføre økt skadeomfang dersom vannet ikke kan stenges på annen måte.

*Tiltak:
Hovedstoppekranen bør utbedres eller skiftes slik at vanntilførselen kan stenges på en sikker og enkel måte.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert rørlegger.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens hovedavløp.
Synlig hovedsoil er utført i støpejern.

Det ble observert stakeluke i innkassing på wc i 2. etasje.
En stakeluke på avløpsrør ved wc i vaskekjeller.
Det er også en luke i trappegang i underetasje/kjeller, med adkomst til stakeluke.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Den synlige støpejernssoilen har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

Vurdering av avvik:
• Bygningens opprinnelige avløpsrør i støpejern vurderes å være fra byggeåret og har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Som følge av alder er det økt sannsynlighet for aldersrelaterte svekkelser og fremtidig behov for vedlikehold eller utskifting. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befaringstidspunktet.

*Tiltak:
Avløpsanlegget bør følges opp gjennom normalt vedlikehold. Ved tegn til lekkasje, korrosjon eller redusert funksjon bør nødvendige utbedringer eller utskifting vurderes.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft tilføres via veggventiler.

Avtrekk skjer via ventiler på bad, toalettrom og vaskekjeller.

Det ble ikke registrert tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom rom med tilluft og avtrekk.

Det er montert kjøkkenventilator over stekesonen på kjøkkenet i underetasje/kjeller.
Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon og redusere oppsamling av fett.

Ventilasjonen ved kjøkkenet vurderes særskilt under punktet «Kjøkken».

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom rom med tilluft og avtrekk.

Manglende overstrømningsmulighet er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende overstrømningsmulighet kan redusere lufttransporten fra rom med tilluft til rom med avtrekk.
Dette kan gi redusert og ujevn luftutskifting i boligen.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom rommene, for eksempel ved luftespalter under innerdørene eller annen permanent løsning.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Elektrisk fyringsanlegg er plassert i hobbyrom i underetasje/kjeller.

Selger opplyser at anlegget opprinnelig var basert på oljefyring, og senere er bygget om til elektrisk drift.

Anleggets tekniske tilstand, funksjon, kapasitet og utførelse er ikke undersøkt eller funksjonsprøvd.

Nærmere vurdering av anlegget krever særskilt fagkompetanse og inngår ikke i den utførte undersøkelsen.

Tilstandsgrad er satt til TGIU (ikke undersøkt).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra varmtvannsbereder plassert i hobbyrom i underetasje/kjeller.

Berederen har et volum på 287 liter og er merket med produksjonsår 2015.
Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.

Det er ikke etablert sluk i rommet der berederen er plassert.

Det ble ikke registrert lekkasjesikring med automatisk vannstoppeventil eller annen løsning som begrenser skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, plassering, lekkasjesikring og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er plassert i rom uten sluk.

Det ble ikke registrert automatisk lekkasjestopper eller annen lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring er lagt til grunn for TG2 etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.13.3.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje fra berederen eller tilhørende koblinger kan vann spre seg til omkringliggende gulv og konstruksjoner.
Manglende lekkasjesikring kan dermed medføre økt skadeomfang dersom en lekkasje oppstår.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere lekkasjesikring med automatisk vannstoppeventil og fuktføler, eller annen egnet løsning som begrenser skadeomfanget ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport





TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorvarme, knyttet til el-fyringsanlegg i underetasje/kjeller.

Rørføringer er utført i kobber og er fra byggeåret.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved radiator eller tilgjengelige rørføringer ved befaringen.

Rørføringene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i boligen. Bygningens felles varmeanlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• De synlige kobberrørene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder på radiatorer og tilhørende varmeanlegg innebærer økt risiko for slitasje, redusert effektivitet og etter hvert lekkasjer. Selv om anlegget fungerer ved befaring, kan restlevetiden være begrenset, og det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

*Tiltak:
Det anbefales å følge med på anlegget gjennom normal drift, med særlig oppmerksomhet på lekkasjer, rust, støy eller redusert varmeeffekt. Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering av boligen bør utskifting eller modernisering av radiatorer og deler av varmeanlegget vurderes.

TG 1 Utvendig vannkran

Beskrivelse

Eldre utekran for tilkobling av vannslange er montert på fasaden.

Utekranen er ikke frostfri.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved befaringstidspunktet.

Vanntilførselen må stenges og kran/rør tømmes før frostperioder for å redusere risikoen for frostskader.

Skjulte rørføringer og eventuell innvendig avstengningsløsning er ikke undersøkt.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll av de delene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i trappegang i 2. etasje.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
15 fordelingskurser.

Overspenningsvern er installert.

Overlastvern. på 50 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

———

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• - Selger opplyser at sikringer kan gå ved stor belastning.

- Ved befaring var det tegn til at et par av overspenningsvernene hadde gått. Dette betyr at vernene ikke har noen funksjon, og bør byttes.

- Løse og synlige ledningskoblinger i himling i innredet rom i underetasje/kjeller.

- Løs ledning i entré/gang i underetasje/kjeller.

- Løs koblingsboks på fasade mot syd.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

———

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
Defekte overspenningsvern bør byttes.
Øvrige påpekte avvik må kontrolleres og utbedres av elektriker.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannstige på fasade mot øst, med adkomst fra terrasse.

Det er pr. i dag montert brann- og innbruddsalarm med tilknytning til Sector.

Tilstandsrapport

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser av byggegrunnen.
Det foreligger derfor begrenset kunnskap om grunnforhold, bæreevne og stabilitet.
Eventuelle forhold knyttet til byggegrunn og fundamentering er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selger opplyser at det ble utført graving, montering av ny grunnmurs-/drensplast og drenering omkring 2005.

Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene, og opplyst årstall, utførelse og omfang kunne derfor ikke verifiseres.

Ved befaring ble det observert synlig grunnmurs-/drensplast på boligens grunnmur ved terreng.

Tilsvarende løsning ble ikke observert ved garasjen.

Undersøkelsen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler over terreng.

Utførelse, omfang og tilstand på fuktsikring, drensledninger og drenerende masser under terreng kunne ikke verifiseres.

Det ble stedvis registrert åpninger/mellomrom mellom drensplasten og topplisten.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av opplyst alder, synlig utførelse og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble stedvis registrert åpninger mellom drensplasten og topplisten.

Drenering og utvendig fuktsikring er opplyst utført omkring 2005, men arbeidene og årstallet er ikke dokumentert.

Forholdene er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Åpninger ved avslutningen av drensplasten kan gi redusert beskyttelse mot at vann, jord og fremmedmateriale kommer bak platen.
Opplyst alder medfører samtidig økt usikkerhet knyttet til dreneringens og fuktsikringens gjenværende funksjon.

*Tiltak:
Det anbefales å utbedre avslutningen mellom drensplast og topplist slik at platen får en tilfredsstillende avslutning mot terreng.
Drenering og fuktsikring bør følges opp med normalt ettersyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til fukt eller funksjonssvikt.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i mur-/betongkonstruksjoner.

Selger opplyser at det ble utført reparasjonsarbeider på trapp og grunnmur i 2020.
Arbeidene er opplyst utført av Urban Fasade AS.
Det er fremlagt faktura for utførte arbeider, datert 15.09.2020.
Dokumentasjonen bekrefter utførte arbeider i det omfang som fremgår av fakturaen.

Skjult utførelse og forhold som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll, er ikke verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelig dokumentasjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Forhold som saltutslag, løs maling og puss er omtalt i punktet "Rom under terreng".

TG 2 Utvendig mur

Beskrivelse

Det ble registrert enkelte riss i mur-/betongkonstruksjonen på bygningens sydside, nedenfor terrassen.

Det ble ikke registrert synlige tegn til større deformasjoner eller andre forhold som indikerer vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert enkelte riss i mur-/betongkonstruksjonen på sydsiden, nedenfor terrassen.

Rissene medfører et lokalt vedlikeholdsbehov og er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Riss kan utvikle seg over tid som følge av bevegelser, temperaturpåvirkning eller andre belastninger.
Åpne riss kan også gi økt fuktbelastning dersom vann trenger inn i konstruksjonen.

*Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen av rissene og utføre nødvendig lokal utbedring.
Dersom rissene øker i bredde eller omfang, bør årsaken undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst at det finnes en nedgravd oljetank ved boligens vestside.
Dette er også bekreftet fra Oslo kommune (i henhold til fremlagt dokument).
Dokumentet fra Olso kommune opplyser også at tanken er en ståltank på 3000 liter.

Tanken er ikke lenger i bruk, da fyringsanlegget tidligere er konvertert fra oljefyring til elektrisk drift.

Tankens alder, størrelse, materiale og tekniske tilstand er ikke kjent.

Det foreligger ikke dokumentasjon på tilstandskontroll, eventuell tømming, rengjøring eller sanering av tanken.

Det er heller ikke kjent om det foreligger kommunale pålegg eller andre krav knyttet til tanken.

Forholdet er vurdert i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.3.22.7.

Tilstandsgrad er satt til TG3 på grunn av manglende dokumentasjon på oljetankens tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på den nedgravde oljetankens tilstand.

Tanken er ikke lenger i bruk, og det er ikke kjent om eller hvordan den er tømt, rengjort eller sanert.

Manglende dokumentasjon på oljetankens tilstand er lagt til grunn for TG3 etter NS 3600 punkt A.3.22.7.

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:
• Rekkverkshøyden ble målt til ca. 79 cm.

Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.
• Rekkverkshøyden ble målt til ca. 70 cm.

Dette er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Radonnivået er derfor ikke kjent.

Manglende radonmåling er registrert som HMS-avvik i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.14.1.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert håndløper langs vegg i trappeløpet.

Forholdet avviker fra dagens krav til sikkerhet i trapp og er registrert som et HMS-forhold.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring og kan øke risikoen for fall fra terrassen.

*Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller skifte rekkverket slik at tilfredsstillende rekkverkshøyde og fallsikring oppnås.

• Konsekvens:
Lav rekkverkshøyde gir redusert fallsikring ved bruk av terrassen.
Dette kan øke risikoen for fall over rekkverket.

*Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller på annen måte sikre rekkverket slik at tilfredsstillende rekkverkshøyde og fallsikring oppnås.

• Konsekvens:
Uten radonmåling kan det ikke fastslås om radonkonsentrasjonen i boligen er innenfor anbefalte nivåer.
Eventuell forhøyet radonforekomst kan derfor ikke utelukkes.

*Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i henhold til anbefalt måleprosedyre.
Behov for eventuelle radonreduserende tiltak vurderes på bakgrunn av måleresultatet.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert mulighet for støtte ved ferdsel i trappen.
Dette kan øke risikoen for fall.

*Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs vegg i trappeløpet.

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

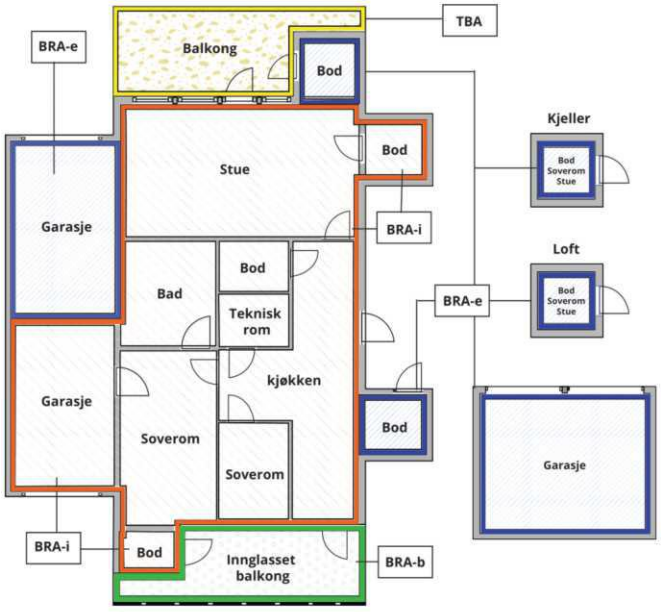
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig over 3 plan

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	91			91	
1. Etasje	75	16		91	22
2. Etasje	70			70	5
SUM	**236**	**16**			**27**
SUM BRA	**252**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Trappegang, wc, bod, hobbyrom, vaskekjeller, kjellerstue/kjøkken, gang, 3 innredede rom		
1. Etasje	Entré/gang, kjøkken, spisestue, stue, kontor	Garasje	
2. Etasje	Gang, wc, bad, 3 soverom, innredet rom		

Kommentar

Underetasje:
Trappegang, wc, bod, hobbyrom, vaskekjeller, kjellerstue med kjøkken, gang og 3 innredede rom.

_____

1. Etasje:
Entré/gang, kjøkken, spisestue, stue og kontor.

Utgang fra stue, til terrasse på ca. 22 m².
Terrassen har nedgang til hage.

Garasje på ca. 16 m², i tilknytning til boligen. Adkomst via garasjeport.

_____

2. Etasje:
Gang, wc, bad, 3 soverom og 1 innredet rom.

Utgang fra det ene soverommet, til terrasse på ca. 4,8 m².

_____

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom fremlagte, opprinnelige byggetegninger og dagens planløsning i underetasje/kjeller.
Det er bygget på en gang samt to rom (idag kalt "innredede rom").

Øvrige tegninger stemmer med dagens bruk, slik det var mulig å observere.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022:
- Montert nyt gjerde mot vest.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Anne Jahr	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	107		0	1189 m²	Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.	Ikke relevant

Adresse

Bregneveien 28

Hjemmelshaver

Anne Jahr
Live Christoffersen
Tone Eide

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over 3 etasjer med garasje i tilknytning til boligen, samt utgang til sydvendt terrasse og hage.
Beliggende i et attraktivt og barnevennlig boligstrøk med tilbaketrukket beliggenhet i Bregneveien på Nordberg.
Boligen ligger mellom Sogn Kolonihage i vest og Damefallet i øst, og har god tilgang til turstier/grøntbelter som strekker seg fra Ring 3 til Nordmarka.
Mulighet til å gå på ski fra ring 3 til Sognsvann.
Damefallet er den lokale parken hvor barna møtes med akebrett på vinterstid og som leder til Sognsvann med snøpark og andre idrettslanlegg på Kringsjå, lysløype, badevann m.m.
Handlesenter på Ullevål Stadion med utvalg som dekker alle daglige behov. For bredere tilbud er Storo Storsenter kun 5 minutter unna med bil.
Dagligvarer fås kjøpt på Rema (lange åpningtider) i studentbyen, Meny på Kringsjå, Rema 1000 eller Coop mega på Ullevål, Spar på Tåsen senter, Søndagsåpen Joker i Carl Kjelsens vei.
Gang/sykkelavstand til Storo, Nydalen, Rikshospitalet, Ullevål Sykehus, Forskningsparken, Universitetet, Idrettshøyskolen, ca. 15 min på sykkel til Oslo sentrum etc.

Om tomten

Eiendom på 1 189, Iht. Arealbekreftelse fra Oslo kommune.
Tomten er opparbeidet med belegningsstein på gårdsplass. gressplen, frukttrær, blomsterbed og ellers variert beplantning.
Det er lagt varmekabler i bakken, fra trapp/inngangsparti, til postkasse (opplyst av selger).

Parkering i garasje i tilknytning til boligen.
Det er også biloppstillingsplass foran garasje.

Ellers parkering etter områdets gjeldende regler.

Bebyggelsen

Området består av villaer, småhusbebyggelse og boliger med flere seksjoner.
Oppført i 1934, i henhold til opplysning gitt av rekvirent.
Det foreligger ferdigattest, datert 17.09.1936.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.08.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.08.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	
2	18.08.2026	
3	24.08.2026	

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.

orskriften 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.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

———

Selgers egenerklæringsskjema er etterspurt som en del av oppdragsgrunnlaget, men var ikke mottatt på tidspunktet rapporten ble utarbeidet. Rapporten bygger derfor ikke på opplysninger om eiendommen som eventuelt måtte fremkommet i egenerklæringen.
Kun det som eventuelt er fremkommet muntlig under befaringen eller gjennom annen fremlagt dokumentasjon/kommunikasjon. Vurderingene i rapporten er følgelig basert på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet.

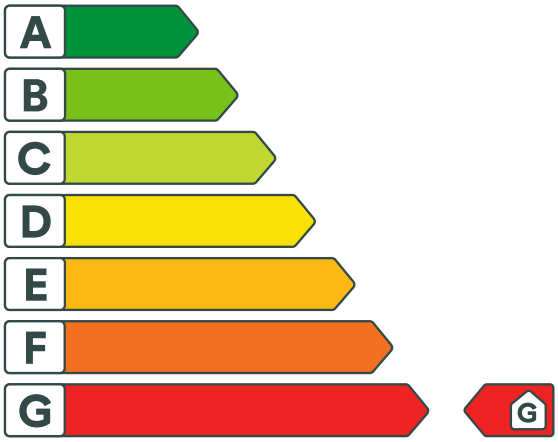
Konsekvens:
Manglende egenerklæringsskjema innebærer at opplysninger om blant annet eventuelle tidligere skader, utførte arbeider, reparasjoner, reklamasjoner, årstall, forsikringssaker eller andre forhold som kun selger kjenner til, ikke har kunnet inngå i rapportens vurderingsgrunnlag. Dersom slike opplysninger foreligger, kan de ha betydning for den samlede vurderingen av eiendommen og bør innhentes og gjennomgås før en bindende avtale om kjøp inngås. Eventuelle interessenter oppfordres også til å ta kontakt med undertegnende dersom det oppdages at det ikke er samsvar mellom egenerklæringen og tilstandsrapporten (i de tilfeller den ikke er fremvist for undertegnede) i forkant av kontraktinngåelse. Kjøper plikter å sette seg inn i alle salgsdokumenter på lik linje med tilstandsrapporten.

enova

Energiattest



Adresse **Bregneveien 28, 0875 OSLO**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337926**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80135963**
Gårdsnummer **50**	Bruksnummer **107**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **252,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **236,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **358,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **358,40 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **84 583 kWh**

Bregneveien 28, 0875 OSLO

Detaljering

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

Bregneveien 28, 0875 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: 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 på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260078
Addresse	Bregneveien 28		
Postnr.	0875	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne Jahr		
Selgers navn			
Selgers navn			

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 22 år (1958 - 1979)

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

5024371

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke råte, ikke lukt eller soppskader, men fuktinntrenging i mur fra dusj montert før våtromsnorm

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:

Baderom og do i 2. etasje ble renovert 2007

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:

Faktura var ikke å oppdrive, men rørlegger Martinsen fant tilbudet.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se dokumentet Rørleggers beskrivelse er bedre enn min.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Se rørleggers beskrivelse.

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. Antar via rørleggeren.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se over

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:

Baderom, se dokumentasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Baderom, se dokumentasjon.

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

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:

Taket ble byttet av fagfolk for lenge siden, kanskje ca 1980. Da ble pipa også fornyet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

nei

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:

Pålegg og dispensasjon fra BRE ble fremlagt da eiendomsmegleren var på befaring

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er forsøkt å tette fuktinntreging i soverom under verandaen, men ingen av tiltakene har vært gode nok. Derfor brukes soverommet kun som lager nå.

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

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

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

Faktura for reparasjon i mur og trapp til inngangsdør i 2020 er sendt til takstmann.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se faktura som er sendt til takstmann

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Jeg antar arbeidet med dreneringen skjedde ca 2006 -2007, men disse fakturaene er blitt kastet, så jeg vet ikke hvor flinke/faglærte de var.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei

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?

Kjellerstue og toalett ble supplert med rom under verandaen, som hybelleilighet. Kjellerrom under spisestue ble innredet til hybel, I vaskerommet ble det montert dusjrom og toalett til felles bruk.

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

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Fra opprinnelig, ble det innredet tinærmet slik det er nå.

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Sikringsskapet og mye er renovert disse 90 årene. Jeg vet at alt er utført av fagfolk.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja. Leietaker kan bruke inngangsdør fra fasade, så forholdet er ikke skattepliktig.

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Se Oslo kommunes nettsider. Diskuterte disse med megler ved befaringen.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det kjenner jeg til, og vet at slike finnes ikke.

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 26.08.2026

Signert av *Anne Jahr*

Initialer selger:
A J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Gnr 50 Bnr 107

Bregnev. 28

Jnr 1935-3993

Våningshus

Aker Bygningsvesen
G.nr. 50 B.nr.
Bilag nr. 2

av 14
T 228

Byggeanmeldelse.

AKERS BYGNINGSKONTROLL
03993 * 12. JUN. 1935
ANTAL BILAG

Til Akers bygningschef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 50 bruks-nr. 14 og 15

parsell av nr. 28 til Bregneveien ved Sogn

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger: Situasjonsplan, planer, snitt, fasader, perspektiv.

Bygningens flatinnhold: Hovedbygning 84 m² Uthus 21 m² tilsammen 105 kvm.

Bygningens bestemmelse: Våningshus med garasje

Bygningens høide: Fremgår av tegning

Etasjenes antall og høide: 2 etasjer, 2,60 og 2,50 m.

Grunnens beskaffenhet: Fast grus og fjell

Kloakk og drenering: Efter forskriftene

Fundamentering og kjeldermure: Betong

Isolasjon: Goudro/ på kjellervegger,
papp på murkroner og over kjellergulv
ved innvendige vegger.

Bygningsmateriale: Bindingsverk med 4 lag papp og 4 lag panel.

Garasje helt av betong

Bl. nr. 525. Rich. Andvord.

Innredning i kjelderen	Bryggerhus og hall
Innredning på loft	Ingen
Trappeantall	En trapp, trappestige til loft
Taktekning	Taksten
Antall piper	2 rökpiper
Antall tilhørende ildsteder	4
Trukne røkrør	Ingen
Særegne konstruksjoner	Betongtak over garasje
Lokum	Nei
Stald, fjøs, grisehus, hønsehus etc.	Nei

Naboen revisor Ellef Thoen er varslet.

Aker den 11. juni 1935

Halvard Hagen
Eierens navn

Tönnes Söyland
Anmelderens navn og adresse:
Björn Farmandsgate 14

Thor Olsensgt 6III
Ansvarshavende:
Oslo.

G.nr. 50	B.nr. 10 av 17
Kartblad	728
Bilag nr. 1	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 8773. 1936
Dat. 12/6
Antall bilag 9.

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Våningshus

Eier: Ingv. Brueren
Halvard Hagen
Thor Olsens gate 6 III
adr.

Anmelder:
Tønnes Øyland
adr. Bjørn Farmannsgt 14.

Sted:
Ingv.
V. Aker.
Parsell nr.
av
Tomt nr.: 28
til 1189.

Forespørsel angående ferdig attest sendt:
Tekn. dir. (ang. vei) 20/7-35.
Brandchef: "
Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:
Halvard Hagen, III
Thor Olsensgt. 6
Adr.
Veierklæring innkommet: 25/6-35
Naboerklæring "
Gebyr: 16/7-35.
Ferdigattest: 17. septbr. 1936.
Tillatt påvist 20/6-35.

Tekn. dir. anv 13/6-1935.

Fasaderåd 689
17/6-35/K.

GODKJENT AV FORMANNEN
AKERS FASADERÅD, 19/6 1935
SEKRETÆR

Gnr 50 Bnr 107

Bregnev. 28

Jnr 1935-3993

Våningshus

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.08.2026
Kunde: William Wilhelmsen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537996
Deres ref: 9404816

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 50, BNR. 107.

Vi viser til bestilling av 14.08.2026 for eiendom gnr. 50, bnr. 107.

GNR. 50 BNR. 107

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.1935.

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

1189 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

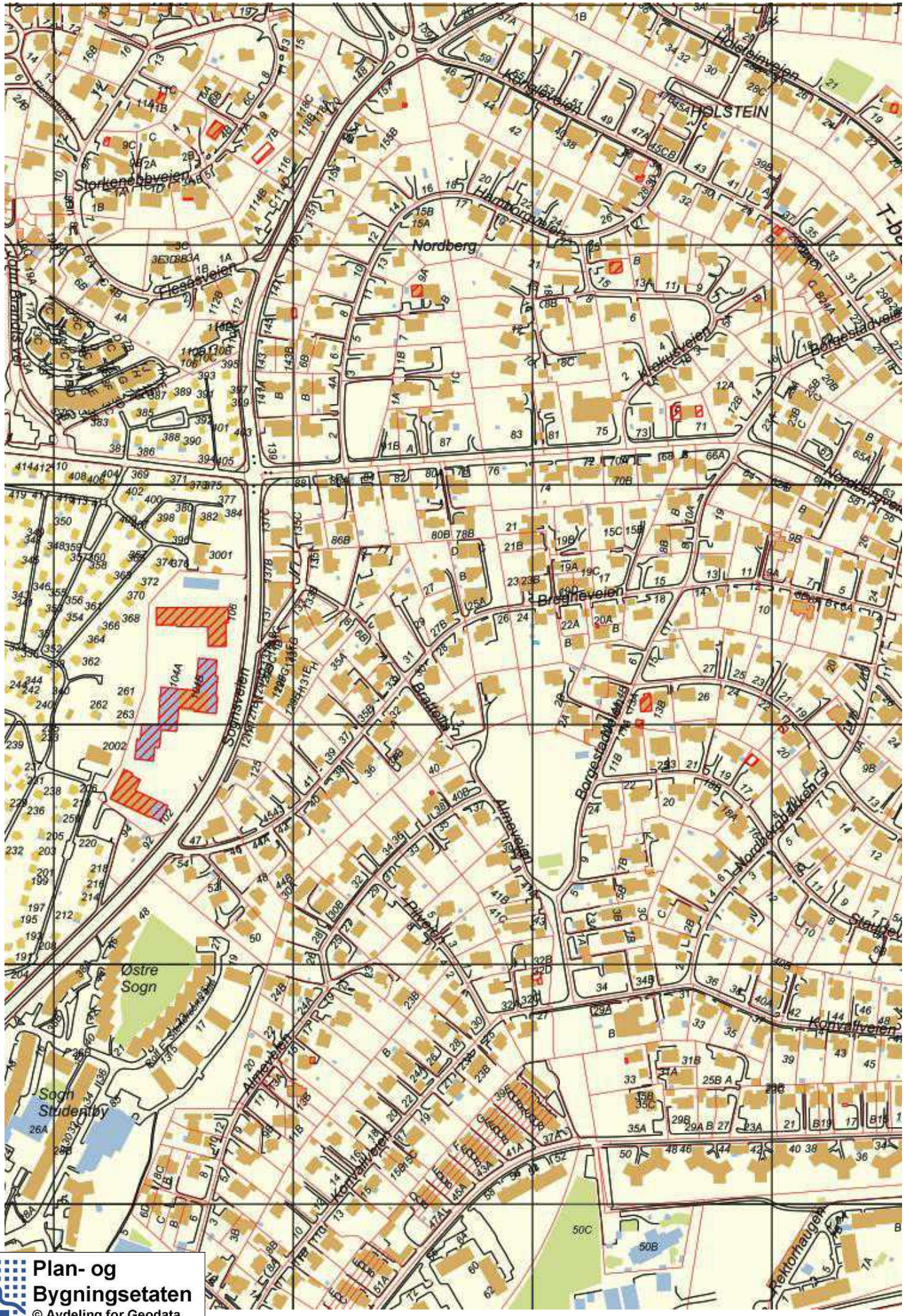
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

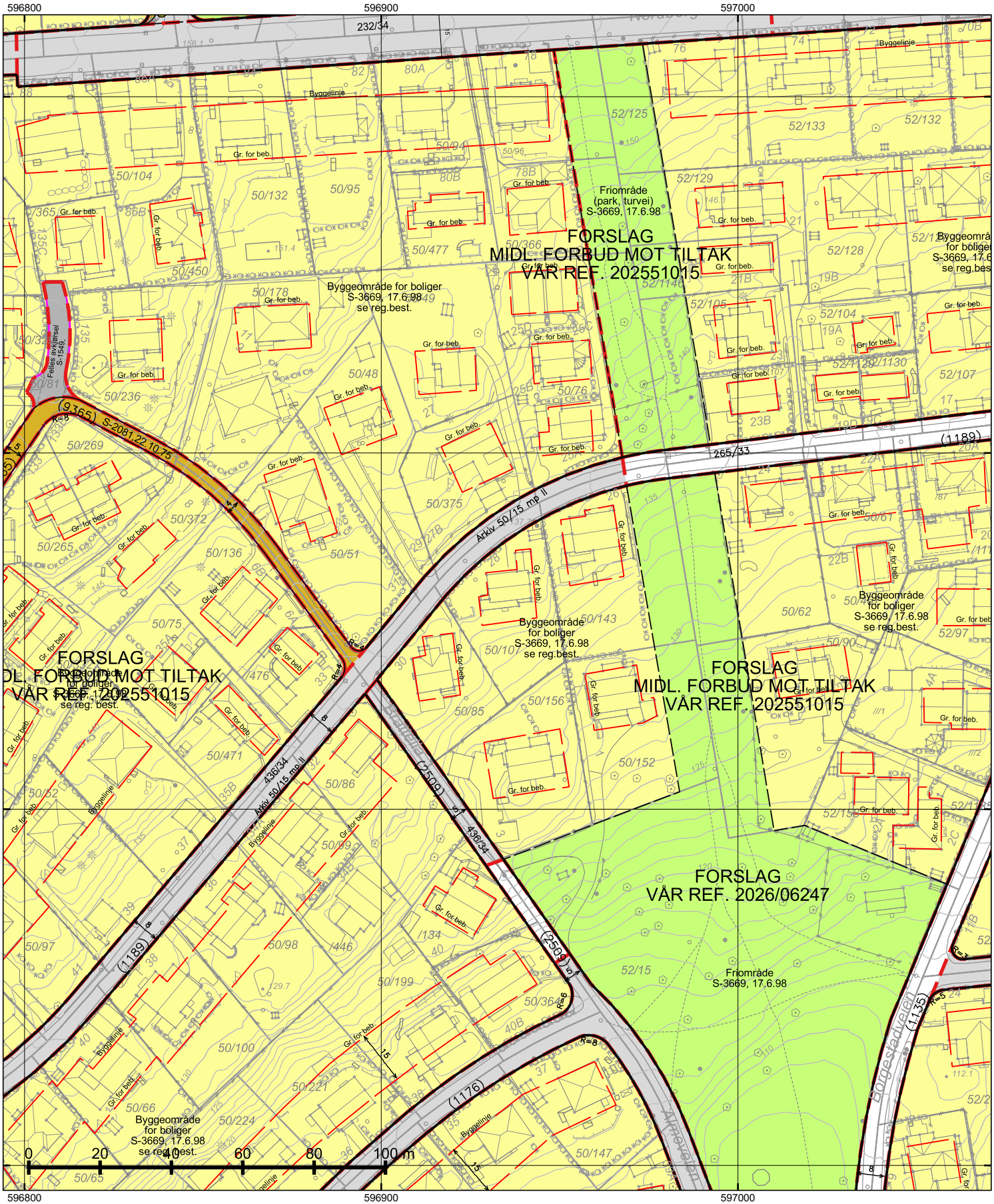
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.08.2026
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: 161652/ 86537996
Adresse: Bregneveien 28
Gnr/Bnr: 50/107

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: 14.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161652/86537996
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



Oslo

S-3669

Reguleringsplan for boligområdet Sogn haveby - fortetting og bevaring

Vedtaksdato: 17.06.1998

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199505493

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 5837095, V031003

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET SOGN HAVEBY - FORTETTING OG BEVARING.

BESTEMMELSER:	**RETNINGSLINJER**:
§ 1. Hvor bestemmelsene gjelder. Bestemmelsene gjelder for de områder som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 29.11.96. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldene reguleringsplaner for veier og baner.	
§ 2. Formål Området reguleres til følgende formål: - byggeområde boliger - friområder - turvei, park, lek - spesialområde - bevaring/bolig - spesialområde - bevaring/kulturminner	*Retningslinjer til §2*: *Hensikten med reguleringen er å sikre boligområdets verneverdier. Verneverdiene er spesielt knyttet til områdets bebyggelsesmønster og grøntstruktur.* *Planen skal sikre at videre utbygging ikke skjer på bekostning av de sammenhengende hagebeltene, samt at nye byggetiltak tilpasses eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster.* *Reguleringen vil likevel gi mulighet for en utbygging på enkelttomter etter nærmere bestemmelser.* *Planen skal videre sikre at bevaringsverdige bygninger ikke skal endres.* *Veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel anbefales bruket som grunnlag for vurdering av tiltak i området.*
§ 3. Krav til bebyggelsens plassering og utforming. 3.1. Plassering Alle nye byggetiltak i området skal rette seg inn etter opprinnelig bebyggelsesmønster for nabobebyggelsen. Bebyggelsen skal være frittliggende. Nye bygninger skal ha møneretning parallelt eller vinkelrett i forhold til nabobebyggelsen. Nye bygninger skal legges i byggelinjen og innenfor byggegrensen som vist på plankartet. For tilbygg og påbygninger samt garasjer, skal byggelinjen fungere som byggegrense. Alle slike byggetiltak skal legges innenfor byggegrensen. Frittliggende garasjer med grunnflate inntil 50 m2 kan plasseres med avstand til nabogrense på minimum 1 meter. Inngangspartier i 1 etasje, med maks bredde 3 meter, kan overskride byggelinjen mot vei med 1,5 meter.	*Retningslinje til § 3.1*. *Bebyggelsesmønster er hvordan bygninger er plassert i forhold til andre bygninger og i forhold til vei, nabogrenser, møneretning og lignende.* *Med nabobebyggelse menes i denne sammenheng bebyggelsen i rekken langs samme side av veien.* *Med frittliggende bebyggelse menes bebyggelse med innbyrdes avstand på minimum 8 meter.* *Byggelinjer angir hvor bygningene skal ligge.* *Byggegrense angir at bygningen skal ligge innenfor denne grensen, men ikke nødvendigvis i grensen.* *Ved nye boenheter skal garasje/biloppstillingsplass om mulig inngå i det nye bygningsvolumet.* *Det gjøres oppmerksom på at Oslo vann- og avløpsverks hovedledninger kan legge restriksjoner på tomtenes utnyttelse, eventuelt utløse erstatningsansvar. Slike forhold må*

	undersøkes så tidlig som mulig.
3.2 Utforming Alle byggetiltak skal utformes med hensyn til områdets opprinnelige arkitektur og struktur. Bebyggelsens hovedform skal være rektangulær. Mot vei skal ny bebyggelse, inkludert tilbygg, ha gesimshøyde lik eller maks 1 meter lavere enn nabohus. Ved avvikende gesimshøyder på nabobebyggelsen skal en av gesimshøydene følges. For mindre tilbygg (BYA maks 20 m2) og på hagesiden kan andre og lavere gesimshøyder godkjennes. Takformer og takvinkel skal tilpasses nabobebyggelsen. Takvinkelen skal som hovedregel ikke overstige 25 grader. Bestemmelsen om takformer gjelder også garasjer og uthus. Bebyggelsen skal som hovedregel oppføres med fasadekledning i tre. Unntak må være begrunnet i tilpasning til eksisterende bebyggelse med annen materialbruk. Dersom Byantikvaren eller en av partene i en byggesak krever det, skal Byantikvarens uttalelse innhentes.	*Retningslinjer til §3.2.* *Med gesimshøyden menes her gatefasadens gjennomsnittlige høyde fra eksisterende terreng.* *Der nabobebyggelsens takvinkel er vesentlig høyere enn 25 grader, kan tilpassning til denne takvinkelen tillates, eventuelt bli stilt som krav.* *Etter PBL § 74.2 og § 92.3 har kommunen ansvaret for å påse at krav til god arkitektur og byggeskikk oppfylles, herunder hensynet til eksisterende arkitektoniske kvaliteter for bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.* *Det skal i denne forbindelse legges vekt på vurdering av følgende elementer ved alle byggetiltak:* - *takform, takvinkel, takutspring, takoppløft og arker* - *volum* - *materialbruk* - *fasadekledning* - *detaljer og dekorative elementer* - *farger* *Det henvises til del 2 i veilederen fra Berg, Nordberg og Sogn Vel for beskrivelse av typiske eksisterende arkitektoniske kvaliteter.* *For et utvalg av bygninger der forholdet til PBL §92.3 blir vektlagt (se Byantikvarens "gule liste"), skal alle saker sendes Byantikvaren til uttalelse.* *Byantikvarens anbefalinger vil bli vektlagt i forbindelse med bevaring/tilbakeføring av den eksisterende bebyggelses karakter, autentisitet, detaljer, samt sammenhengen mellom bygning og struktur.*
§ 4. Tillatt bebyggelse. Som nybygg tillates oppført frittliggende eneboliger og tomannsboliger. Som tilbygg til eksisterende boliger kan tillates etablering av en ny boenhet.	
§ 5. Tillatt minste størrelse på tomter. En tomt kan ikke utskilles uten at det er dokumentert at den kan bebygges med hjemmel i disse bestemmelsene. Minste areal for boligtomt (netto areal) som kan godkjennes uten at det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse er 600 m2. Dersom det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse, eller søknaden gjelder eksisterende hus, kan mindre tomt godkjennes, dersom kravene i plan- og bygningsloven og i disse bestemmelsene ellers oppfylles.	*Retningslinjer til § 5:* *Ved søknad om fradeling av tomt under 600 m2 skal det enten foreligge godkjent byggetillatelse eller sendes inn søknad om byggetillatelse samtidig med delingssøknaden. Begge sakene kan da behandles parallelt, og det legges særlig vekt på vurdering av bebyggelsens plassering på tomten, topografi, adkomstforhold, uteoppholdsarealer og forholdet til områdets bebyggelsesmønster.*

§ 6. Områder som på plankartet er markert som spesialområde bevaring av bolig. Eksisterende bygninger skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis for ombygging som ikke vil endre bygningens hovedfasader, inkl. Takflater, hovedform, eller vil gå vesentlig ut over de verdier planen skal sikre. Eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdier kan dokumenteres av Byantikvaren. Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygningene eller deler av disse tillates oppført på samme sted og med dokumentert utseende som før. Ved utbedring og reparasjon på eksisterende bygninger, innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, dører, takstein eller andre fasadeelementer, skal alle inngrep som medfører utskifting av eksisterende materialer på forhånd forelegges Byantikvaren til uttalelse. Eksisterende bygningselementer skal i størst mulig grad istandsettes og bevares i sin opprinnelige sammenheng. For Nordberg gård gjelder særskilt at ny bebyggelse ikke tillates oppført innenfor områdets avgrensning.	
§ 7. Bevaring av bekker og vegetasjon. Bekker skal ikke fylles igjen, legges i rør eller gis endret løp. Langs bekkefar skal det i en sone på 5 meter på hver side ikke tillates fyllinger, terrenginngrep eller deponering av masser. Større trær og annen verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være gjennomført før ferdigattest gis.	*Retningslinjer til §7:* *Med større trær menes at stammeomkretsen er minst 60 cm målt 60 cm over terreng. Hvert større tre som fjernes bør erstattes av et nyplantet tre på tomten.* *For trær med stammeomkrets over 90 cm målt på tilsvarende måte bør to nye trær plantes for å beholde mer av det frodige preget som går tapt når et stort tre felles.* *Med annen verdifull vegetasjon menes sjeldne, spesielt vakre, gamle eller på annen måte særlig interessante forekomster. Det kan også være vegetasjon som vurderes som spesielt verdifulle som leveområder for en rekke fuglearter og som en viktig del av det lokale biologiske mangfoldet.*
§ 8. Krav til ubebygd areal. Terrengutforming og grøntstruktur skal tilpasses nabotomtene og områdets helhetspreg med sikte på å opprettholde kvalitetene knyttet til de sammenhengende hagebeltene. Inngjerding skal tilpasses nabotomtene. Det tillates ikke tett inngjerding. Ikke-vegetasjonskledde arealer som biloppstillingsplasser og avkjørsler skal ikke grense direkte mot offentlig vei i større bredde enn maks 4 m, uten at det finnes et	*Retningslinjer til §8:* *En vesentlig kvalitet knyttet til området er de karakteristiske, frodige, sammenhengende hagebeltene mellom husrekkene og langs veiene. Hagebeltene gir et grønt visuelt fellesrom gjennom et enhetlig preg og beslektet vegetasjon. Disse kvalitetene er sårbare for endringer i terrengformasjoner, bygging av forstøtningsmurer o.l.* *Endringer i terrengformene tillates kun der disse tar hensyn til overnevnte kvaliteter, eller utføres som reparasjonstiltak med sikte på å tilbakeføre*

vegetasjonsbelte på min. 1 m mot veien.	*hagebeltene til sin opprinnelige form.* *Bruk av transparente og like nettinggjerder er avgjørende for opplevelsen av grøntdrag og hager.*
§ 9. Strøkstjenlig virksomhet Innenfor planområdet kan tillates strøktjenelig virksomhet. Denne bebyggelsen skal ha samme krav til plassering, utforming og utnytting som resten av området. Forøvrig gjelder reguleringsbestemmelsene her så langt de passer.	*Retningslinjer til §9:* *Bestemmelsen skal åpne for virksomhet som åpenbart er til fordel for boligstrøket. Legekontorer, tannleger, frisør og 1-avdelings familiebarnehage er eksempler på virksomheter som samsvarer med §9. Evt. ulempe må vurderes konkret i hvert tilfelle.*
§ 10. Parkering. Det kreves 2 parkeringsplasser pr boenhet. Snumulighet må anordnes på egen tomt.	*Retningslinjer til §10:* *Snuplass kan samordnes slik at én snuplass gir snumulighet for flere boenheter.*
§ 11. Støy og Luft Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-8/79, eller senere forskrift/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planen både når det gjelder støy fra veitrafikk og fra skinnegående trafikk. Nødvendig støyskjerming skal gjøres i fasaden, samt som lokal avskjerming av uteoppholdsarealer.	*Retningslinjer til §11:* *Eventuelle lokale støyskjermer skal vurderes sammen med byggetiltaket som en helhet og med samme krav til arkitektonisk kvalitet.*
§12. Arkeologisk registrering og bevaring av kulturminner Ved utbygging innenfor planområdet skal det foretas arkeologisk registrering i henhold til kulturminnelovens §9. Automatisk fredede kulturminner i området er regulert til bevaring. Det må ikke settes i gang tiltak som vil skade, ødelegge, skjule eller på annen måte skjemme kulturminnet jfr. Kulturminneloven §3.	*Retningslinjer til §12:* *Registrering av kulturminner foretas av Byantikvaren og skal gjennomføres i forbindelse med utbygging innenfor planområdet.* *Vil noen sette i gang tiltak som vil virke inn på de automatisk fredede kulturminnene, som nevnt i kulturminneloven §3, første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket iverksettes melde fra til vedkommende myndighet, her Byantikvaren.*
§ 13. Krav til byggesøknaden. Utover de krav som er nevnt i byggeforskriftenes kap 14, skal byggesøknad for ny bebyggelse inneholde: - dokumentasjon av fasader mot vei som fotomontasje eller tegnet oppriss som viser - byggeprosjektet sammen med eksisterende bebyggelse og nabobebyggelsen - terrengsnitt av eiendom som viser bebyggelsen på nabotomten(e). - beskrivelse av utforming, fasader, materialbruk og farger i forhold til nabobebyggelsen. - garasjeplassering (målsatt fra vei), parkeringsplasser, snuplass og avkjørsel skal vises på situasjonsplan. - - det kan stilles krav om utomhusplan.	*Retningslinjer til § 13:* *Eksempler på materialbruk og utforming i følge krav til byggesøknaden er presentert i Del 4 i veilederen til Berg, Nordberg og Sogn Vel* *Utomhusplanen skal vise:* - *bebyggelsens plassering - herunder høydeplassering.* - *bebyggelsens etasjetall og møneretning* - *avgrensing av tomter og fellesarealer* - *lekearealer, parkeringsløsninger, snuplasser og annen disponering av ubebygde områder* - *terrengforming, forstøtningsmurer, inngjerding.* - *vegetasjon, herunder trær som bevares/felles/plantes.*

Statsforvalteren
i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato: 24.08.2026
Vår ref: 2026/28474
Deres dato: 15.06.2026
Deres ref: 2026/06247

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Saksbehandler, innvalgstelefon
Torgeir Fagersand, 69247593

Oslo - Innspill til varslet oppstart av detaljregulering for Sogn haveby

Vi viser til deres oversendelse datert 15. juni 2026 med varslet oppstart av detaljregulering for Sogn haveby.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å ivareta boligområdets verneverdier enn gjeldende regulering for området. Det knytter seg spesielt til kulturmiljø med tanke på bebyggelsesstruktur, sammenhengende grønnstruktur og tilpasningen til landskap og terreng. Planforslaget skal videreføre dagens arealbruk med boligområder og grønnstruktur.

Eksisterende reguleringsplan S-3669 for Sogn haveby ble vedtatt i 1998.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Vi har i Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2026 og på vår nettside med oversikt over føringer for kommunal planlegging redegjort for viktige føringer innen våre ansvarsområder.

Det er store naturverdier innenfor varslingsområdet, herunder flere hule eiker. Vi legger til grunn at disse verdiene blir ivaretatt. Utover dette har vi ingen flere innspill til planarbeidet.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2025)
- Statlige planretningslinjer for klima og energi (2024)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og Miljøstatus. Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Kristian Tveiten
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Berørte hjemmelshavere med flere

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.02.2025
	202551015 - 1 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Anne Lise Iversen	

Adresse:	BREGNEVEIEN 37 OG KONGLEVEIEN 17	Eiendom:	0/0//
Tiltakshaver:		Søker:	
Tiltakstype:		Tiltaksart:	

Plan og bygningsetaten varsler at vi ønsker å legge ned midlertidig forbud mot tiltak– Sogn haveby

Du varsles med dette om at vi har satt i gang et arbeid med et midlertidig forbud mot tiltak for alle eiendommene som i dag er omfattet av reguleringsplan S-3669 (Sogn haveby).

Det er i sak 202460884 søkt om tilbygg til eksisterende tomannsbolig, det er i sak 202460885 søkt om oppføring av garasje og det er i sak 202462549 søkt om riving av eksisterende bebyggelse og oppføring av ny enebolig med integrert garasje.

Byantikvaren har uttalt seg til alle tiltakene den 10.01.2025. Byantikvaren har i Bregneveien 37 uttalt at de etter å ha mottatt flere byggesaker i området i den siste tiden, der det forslås store endringer på eiendommer som etter Byantikvarens vurdering fremstår som godt bevart og utgjør en del av den kulturhistoriske helheten i området, er Byantikvaren bekymret for hvorvidt den eksisterende planen fungerer etter opprinnelig intensjon, som var å ta vare på et helhetlig miljø.

Byantikvaren mener at omsøkte bolig i Kongleveien 17 blir langt større enn eksisterende bolig, den vil få større tverrgående balkonger og store åpne vinduer som fører til en ren glassfasade. De mener at dette avviker fra områdets helhetlige preg og hensyntar etter Byantikvarens syn derfor ikke områdets opprinnelige arkitektur i tilstrekkelig grad.

Hva er et midlertidig forbud mot tiltak?

Dersom vi vedtar et midlertidig forbud mot tiltak på din eiendom, betyr dette at vi har anledning til å utsette alle former for tiltak, også tiltak som ikke er søknadspliktige. Det er likevel mulig å søke om tiltak som ikke forhindrer det videre planarbeidet.

I områder hvor man ønsker en annen utvikling for eiendommen eller området enn reguleringsplanen legger opp til, har vi anledning til å vedta et midlertidig forbud mot tiltak. Midlertidig forbud mot tiltak er en slags sikkerhetsventil for å hindre endringer som ikke er ønskelig for den videre planleggingen av eiendommen(e).

Et midlertidig forbud mot tiltak varer i inntil fire år, men kan i særlige tilfeller forlenges. I løpet av disse fire årene må kommunen vedta en ny plan for området, hvis ikke faller forbudet bort.

Hva er et tiltak?

Med tiltak etter Plan- og bygningsloven menes oppføring, riving, endring, endret bruk og andre tiltak knyttet til bygninger, konstruksjoner og anlegg. Et tiltak kan også være endring av utearealer, som for eksempel terrenginngrep, og opprettelse eller endring av eiendom.

Hvorfor ønsker vi et midlertidig forbud mot tiltak?

Det er flere eiendommer i Sogn haveby som fremstår som godt bevart og som utgjør en del av den kulturhistoriske helheten i området. Plan- og bygningsetaten har mottatt flere byggesaker i området den siste tiden hvor det foreslås store endringer på eiendommer som etter Plan- og bygningsetatens vurdering fremstår som godt bevart og utgjør en del av den kulturhistoriske helheten i området. Plan- og bygningsetaten er derfor bekymret for hvorvidt den eksisterende planen fungerer etter opprinnelig intensjon, som var å ta vare på et helhetlig miljø.

Plan- og bygningsetaten vurderer at på sikt vil en utvikling hvor eksisterende hus som er godt ivaretatt, vil kunne rives til fordel for store, dominerende nybygg eller endres vesentlig ved tilbygg og ombygginger(fasadeendringer), som vil være svært uheldig for Sogn haveby som helhet og kulturmiljø. Sogn haveby har i mindre grad enn mange områder vært utsatt for fortetting eller sterk transformasjon av de eksisterende boligene, og området fremstår som relativt intakt i forhold til hvordan det opprinnelig ble bygget ut. Enkelte eiendommer ble regulert til bevaring i reguleringsplanen som ble vedtatt i 1998 og en del bygninger ble kommunalt listeført. Det er flere eiendommer og enkeltobjekter med høy verneverdi som ikke har tilstrekkelig vern i form av å være regulert til bevaring eller ført på Gul liste og det er behov for en kartlegging av området med tanke på å sikre verneverdien for å sikre ivaretakelse av kulturmiljøet som helhet.

For å sikre at verdiene som revisjon av planen skal søke å bevare ikke går tapt i løpet av tiden det vil ta før revidert plan blir gjeldende, ønsker vi å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak på eiendommene.

Hvilke tiltak vil bli omfattet av forbudet?

I utgangspunktet gjelder et midlertidig forbud mot tiltak for absolutt alle former for tiltak, inkludert tiltak som ikke er søknadspliktige. Under arbeid med vedtak om midlertidig forbud mot tiltak vil Plan- og bygningsetaten vurdere om det er visse tiltak som ikke anses å vanskeliggjøre videre planarbeid, og som kan unntas fra det midlertidige forbudet.

Blir byggesaken min omfattet av forbudet?

Alle søknader som er innsendt før forbudet trer i kraft og som ikke har fått førstegangsvedtak før forbudet trer i kraft, vil ikke behandles før forbudet er opphevet. Endringssøknader behandles på samme måte som en ny søknad, og endringssøknader vil derfor også omfattes av forbudet.

Tiltak som allerede har fått tillatelse, vil ikke rammes av forbudet eller senere plan, selv om tiltaket ikke er igangsatt.

Midlertidig forbud gjelder ikke for søknader hvor kommunens saksbehandlingsfrist etter Plan- og bygningsloven § 21-7 er utløpt ved mottak av dette varselet.

Hva skjer videre?

Du kan sende inn eventuelle kommentarer eller spørsmål til oss innen to uker fra du har mottatt dette brevet. Disse må merkes med saksnummeret 202551015 og kan sendes til postmottak@pbe.oslo.kommune.no. Merknadene dine vil bli referert og kommentert i vedtak om midlertidig forbud mot tiltak.

Dersom vi vil vedta midlertidig forbud mot tiltak så vil dette skje senest åtte uker etter utløpet av saksbehandlingsfristen.

Lovgrunnlag

Midlertidig forbud mot tiltak er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1–13-4.

Kan du klage?

Det er ikke mulig å klage på varselet, men du kan klage på det midlertidige forbudet mot tiltak når vi har vedtatt dette.

Dokumentene i saken er tilgjengelige via Saksinnsyn på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp

Vennlig hilsen

Ragnhild Christiansen - enhetsleder
Hanne Høybach - avdelingsdirektør

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset, 0037 OSLO
Bydel Nordre Aker, Postboks 4433 Nydalen, 0403 OSLO
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO
STØRE ARKITEKTER AS, Postboks 6 Vinderen, 0319 OSLO
EG HOLTE AS, Kilden 1, 3118 TØNSBERG

Bregneveien 28

Nabolaget Sogn/Nordberg vestre - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordbergveien Linje 19N, 25	4 min 0.3 km
Holstein Linje 5	12 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	19 min 1.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.2 km

BARNEHAGER

Rektorhaugen Kanvas-barnehage (1-5... 96 barn	7 min 0.6 km
Gaustadsnippen barnehage (0-6 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Almelia SiO (0-5 år) 53 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogn	7 min
Joker Nordberg	12 min

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	14 min
Apotek 1 Tåsen Senter	14 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	15 min

SPORT

Damefallet balløkke	4 min
Øvre sogn borettslag	10 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	14 min
SATS Ullevaal Stadion	15 min

«Et veletablert strøk i trygge omgivelser. Hyggelige mennesker som smiler og hilser på hverandre.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

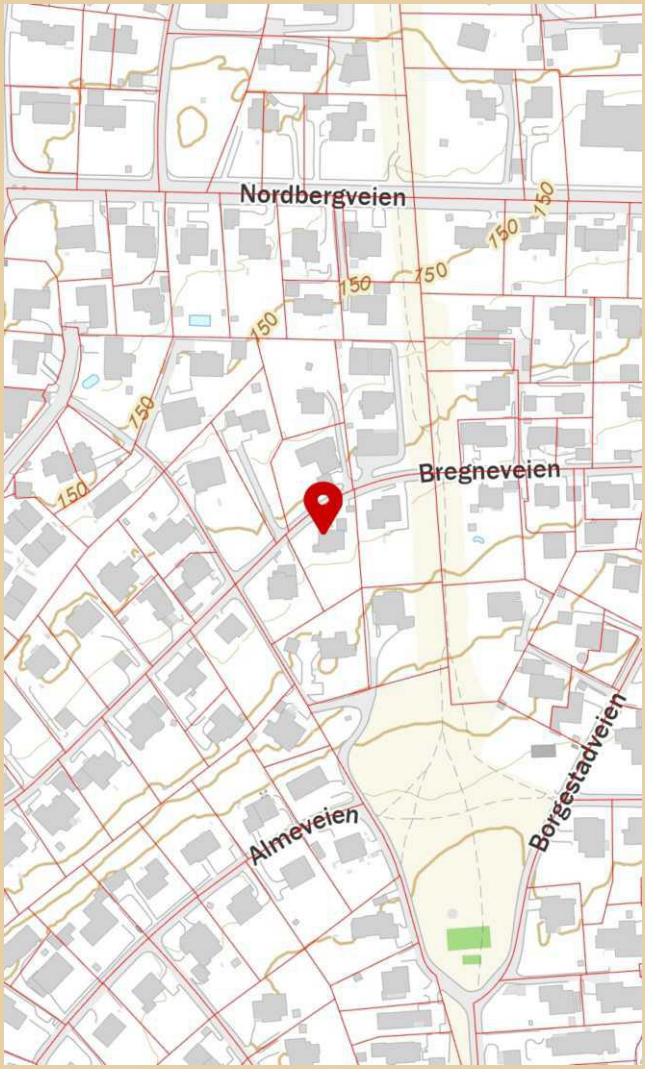
Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

Bregneveien 28

Nabolaget Sogn/Nordberg vestre - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordbergveien Linje 19N, 25	4 min 0.3 km
Holstein Linje 5	12 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	19 min 1.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.2 km

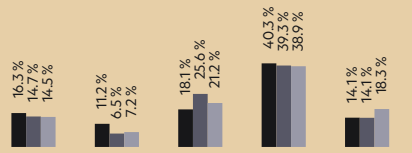
BARNEHAGER

Rektorhaugen Kanvas-barnehage (1-5 ... 96 barn	7 min 0.6 km
Gaustadsnippen barnehage (0-6 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Almelia SiO (0-5 år) 53 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogn	7 min
Joker Nordberg	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sogn/Nordberg vestre	1 079	417
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Damefallet balløkke	4 min
Øvre sogn borettslag	10 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr.	14 min
SATS Ullevaal Stadion	15 min

«Et veletablert strøk i trygge omgivelser. Hyggelige mennesker som smiler og hilser på hverandre.»

— Sitat fra en lokalkjent

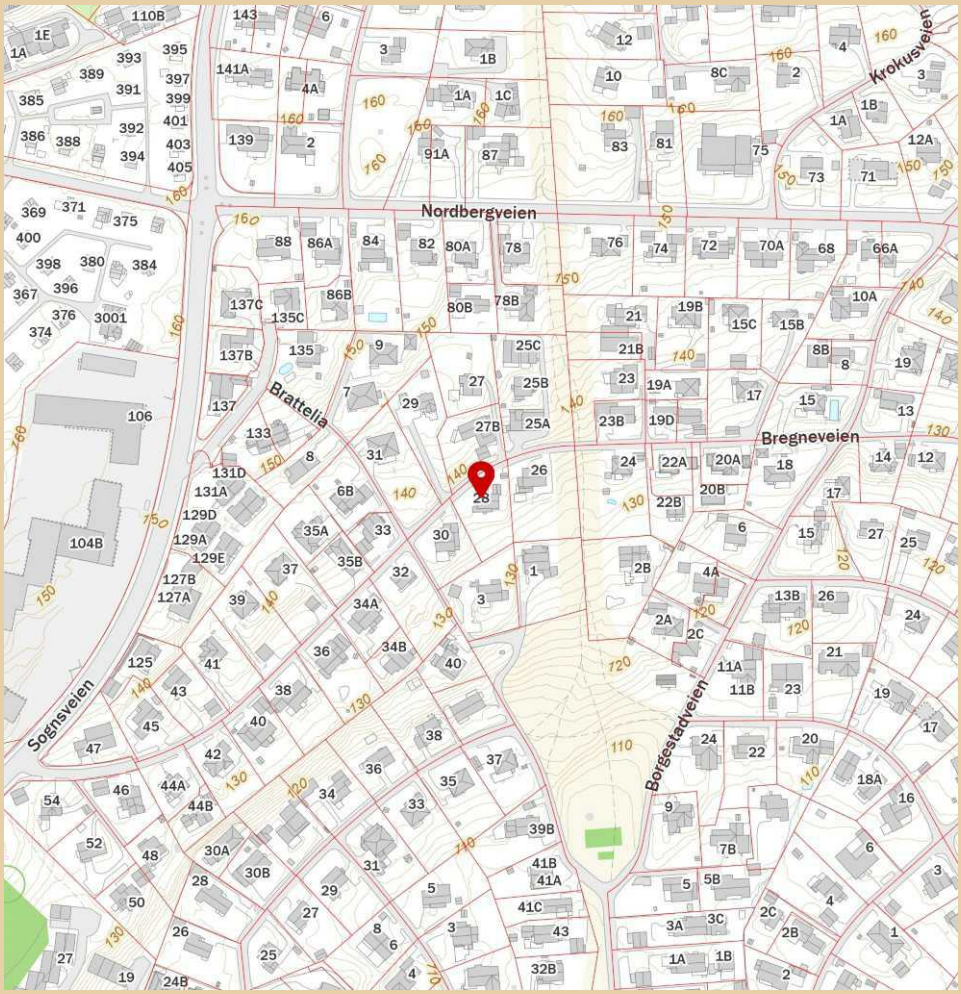
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 92/100

—

Gateparkering
Lett 89/100



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

Bregneveien 28

Nabolaget Sogn/Nordberg vestre - vurdert av 90 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	13 min 1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	20 min 1.6 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	5 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nordbergveien Linje 19N, 25	4 min 0.3 km
Holstein Linje 5	12 min 0.9 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	19 min 1.8 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.2 km

BARNEHAGER

Rektorhaugen Kanvas-barnehage (1-5... 96 barn	7 min 0.6 km
Gaustadsnippen barnehage (0-6 år) 68 barn	8 min 0.7 km
Almelia SiO (0-5 år) 53 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sogn	7 min
Joker Nordberg	12 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	14 min
Apotek 1 Tåsen Senter	14 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	15 min

SPORT

Damefallet balløkke	4 min
Øvre sogn borettslag	10 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr...	14 min
SATS Ullevaal Stadion	15 min

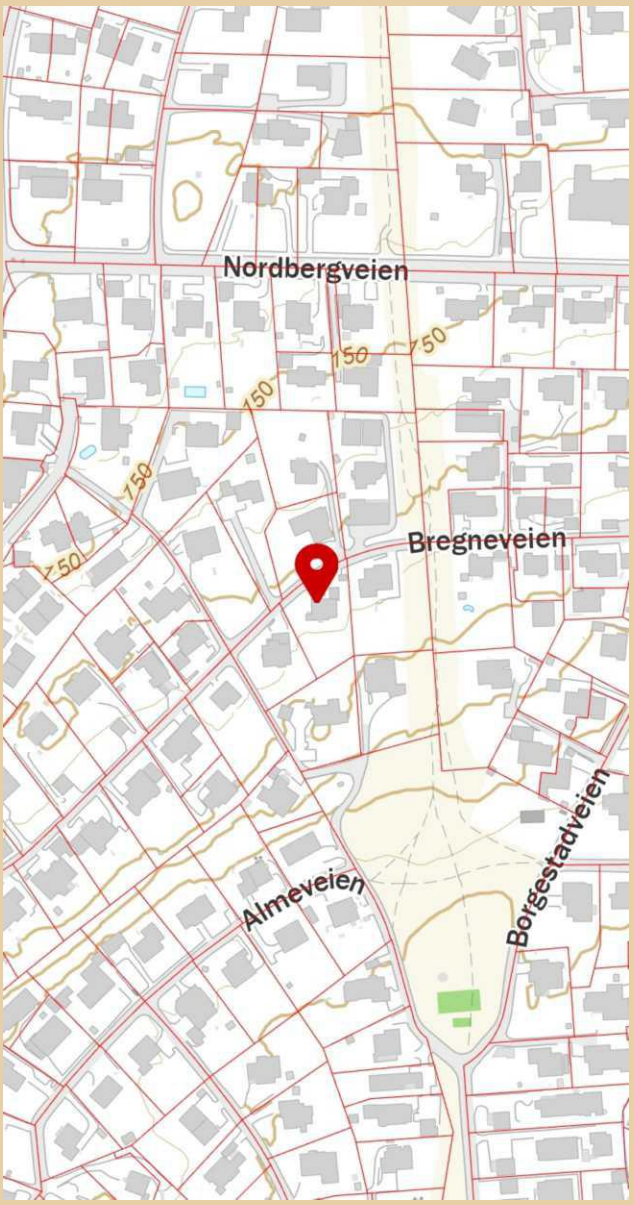
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Gateparkering
Lett 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bregneveien 28, 0875 Oslo
Gnr. 50, Bnr. 107, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260078

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Kamilla Dagsland

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 908 22 326

E-post: kamilla.dagsland@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.
