PRIVATMEGLEREN
PARK

VARDEHEIMVEIEN 8 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

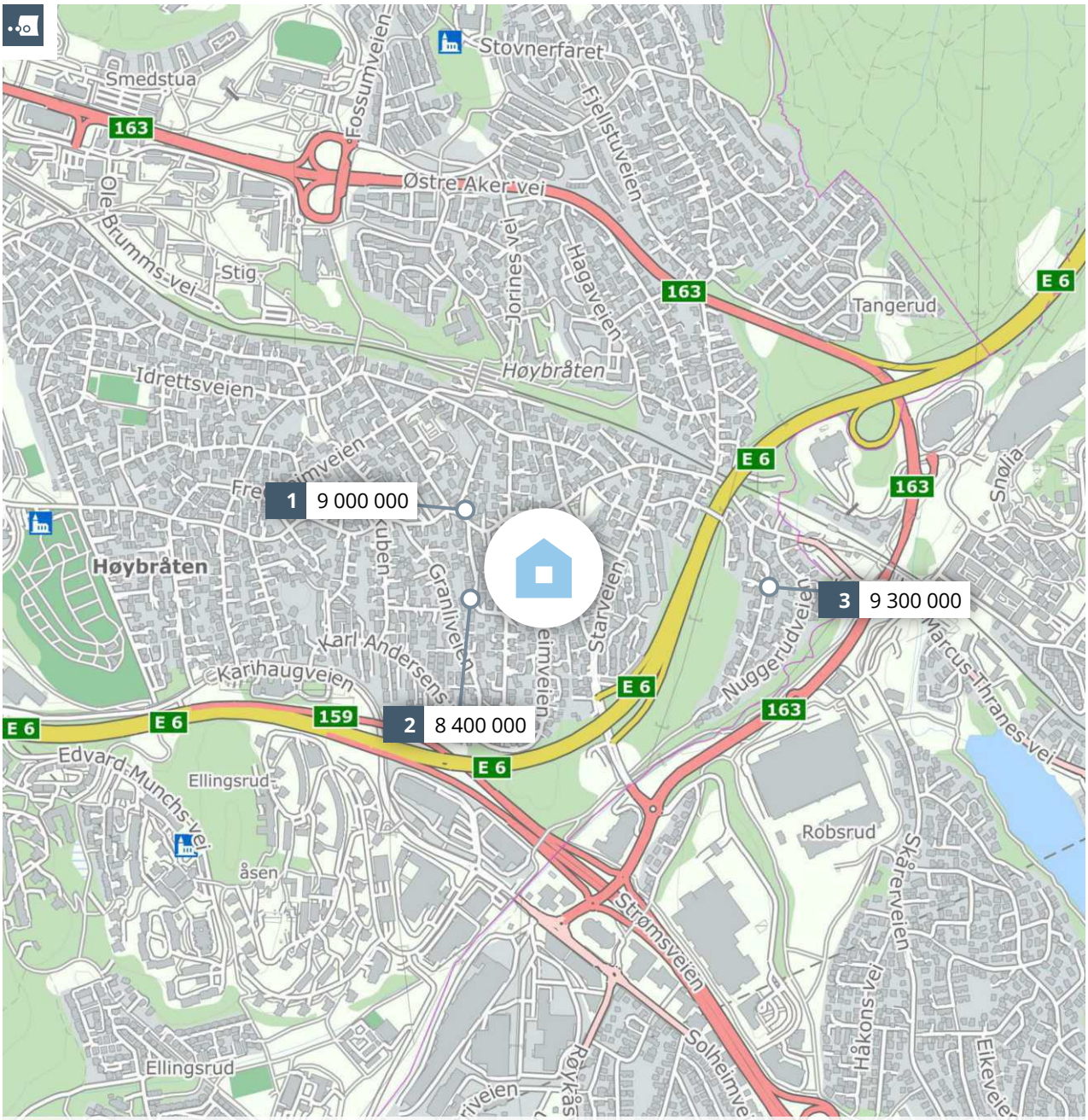
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VARDEHEIMVEIEN 8 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 29.09.2026

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: Trond Nordahl Amundsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vardeheimveien 8 D, 1088 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1989

GNR 107 BNR 1134 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ØSTRE HØYBRÅTEN

Verdivurdert til

6 500 000

-	6 500 000	36 517
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	178 m²	18 m²	- m²	42 m²	219 m²	23 m²
Tomt						- m²
Byggeår						1989

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjerkeliveien 1 164 m² 1962 939 m² 4 sov	31.08.2026	9 700 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**54 878**
2 Kleiva 7 B 136 m² 1981 607 m² 3 sov	22.09.2026	8 750 000	**8 400 000**	0	8 400 000	**61 765**
3 Ellingsrudveien 8 A 188 m² 1995 822 m² 5 sov	08.09.2026	9 490 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**49 468**

En romslig og innholdsrik familiebolig over tre plan, med gode oppholdsarealer og fine uteplasser. Hovedetasjen byr på en stor og lys stue med flere naturlige møbleringssoner, vedovn og store vindusflater. Herfra er det utgang til en sydvendt, delvis overbygget terrasse på ca. 24 m² og videre til hagen. Etasjen har også separat kjøkken, bad og entré.

I 2. etasje finner du tre soverom, hvor hovedsoverommet har direkte utgang til en sydvendt balkong på ca. 12 m². Boligen har i tillegg en innredet kjeller med flere disponible arealer, kontor, vaskerom, bad og gode oppbevaringsmuligheter.

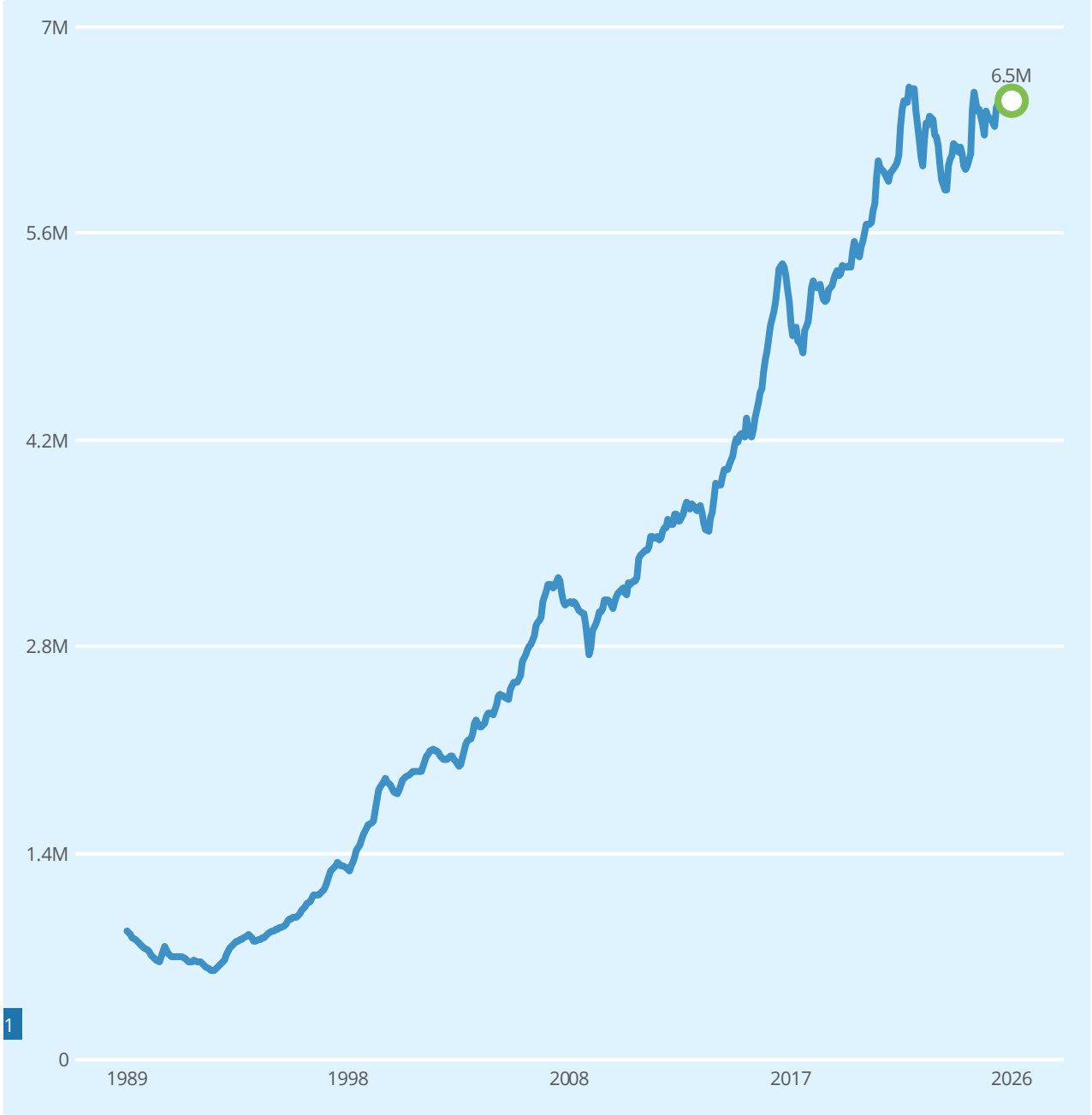
Boligen har luft-til-luft varmepumpe, vedovn og elektrisk oppvarming. Garasjeplass i felles rekke med elektrisk portåpner og elbillader medfølger.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.05.1990		02.05.1990	-	1 250 000	-	1 250 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Eneboliger til salgs i ØSTRE HØYBRÅTEN grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs

10.2M
9.9M
9.6M
9 418 000 Prisantydning i snitt
9.0M
8.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
117
dager

Eneboliger solgt i ØSTRE HØYBRÅTEN grunnkrets siste 6 mnd

11
eneboliger solgt

10.6M
10.2M
9.8M
9 408 000 Prisantydning i snitt
9 030 000 Salgspris i snitt
8.6M
8.2M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

47 196 ØSTRE HØYBRÅTEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd
47 068 Stovner bydel i snitt siste 6 mnd

36 517 Vardeheimveien 8 D
Totalpris 6 500 000

Tilstandsrapport

Kjedehus

Vardeheimveien 8 D, 1088 OSLO

OSLO kommune

gnr. 107, bnr. 1134

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 26.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22502-3156 **Referansenummer:** HN1448

Autorisert foretak: Inspektra Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Eivind Refring Holmgren

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Inspektra Takst AS

Inspektra Takst AS leverer byggtekniske vurderinger og taksering basert på solid fagkompetanse og praktisk erfaring fra byggebransjen. Selskapet ledes av byggmester og takstmann Jan Eivind Refring Holmgren, daglig leder i Inspektra Takst AS, med bred erfaring innen vurdering av boliger, bygningsskader og tekniske tilstander.

Takstutdanning gjennom BMTF – Byggmestrenes Takseringsforbund, kombinert med medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, sikrer faglig oppdatert kompetanse og kontinuerlig utvikling. Den praktiske erfaringen fra byggebransjen gir et solid grunnlag for å vurdere bygningers tekniske tilstand og eventuelle avvik.

Rapportene utarbeides på bakgrunn av befaring, målinger, visuelle observasjoner og byggteknisk erfaring. Inspektra Takst AS legger vekt på uavhengige, objektive og faglig solide vurderinger for å gi oppdragsgiver et godt og trygt beslutningsgrunnlag i eiendomssaker.



Rapportansvarlig



Jan Eivind Refring Holmgren

post@inspektra.no

412 39 412

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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, branncelle 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig og planløsning
Kjedehuset på Høybråten er oppført i 1989 og går over tre plan. Første etasje inneholder entré, gang, kjøkken, stue og bad. Andre etasje har tre soverom, bod og bad. I underetasjen ligger kjellerstue, tre boder, vaskerom og toalettrom. Boligen har et samlet BRA på 196 m², fordelt på 178 m² BRA-i og 18 m² BRA-e. Garasjen er medtatt som BRA-e.

Overflater, kjøkken og uteplasser
Gulvene har i hovedsak parkett i første og andre etasje, med belegg i entré og kjøkken. Gang og kjellerstue i underetasjen har flislagte gulv. Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i heltre. Fra stuen er det utgang til en veranda på 26 m², og fra et av soverommene i andre etasje er det utgang til en balkong på 14 m².

Oppvarming og tekniske installasjoner
Eier opplyser at det er varmekabler på badet i første etasje, i gangen i underetasjen og i kjellerstuen. Boligen har også varmepumpe, som ifølge eier er fra 2023. Varmtvannsberederen på ca. 200 liter står på vaskerommet og er ifølge eier fra 2014. Badene, vaskerommet og toalettrommet har sentralt mekanisk avtrekk, mens kjøkkenet har mekanisk avtrekk over stekesonen.

Målte takhøyder
Takhøyden er målt til 2,36 m i stuen i første etasje og 2,38 m i gangen i underetasjen. Andre etasje har skrå himling. Der er høyeste målte punkt i gangen 2,38 m, mens laveste målte punkt på soverom er 1,13 m.

Kjedehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein og er undersøkt fra bakken. Det er registrert mose på taket. Loftet var ikke tilgjengelig for inspeksjon, og tilstanden til innvendige deler av takkonstruksjonen er derfor ikke kjent. Enkelte vinduer er merket med produksjonsår 2009, mens øvrige vinduer er vurdert å være fra byggeåret. Vinduer og ytterdører har slitasje og behov for vedlikehold. Boligen har veranda på 26 m² og balkong på 14 m². Terrasse og rekkverk ved entréen er registrert løse og må festes og sikres. Terrassebord og utvendig trapp har slitasje som tilsier vedlikehold eller utskifting etter behov. Det er ikke observert snøfangere på de kontrollerte takflatene; behovet for sikring må vurderes ut fra rasfare og arealene nedenfor.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har hovedsakelig parkett i første og andre etasje, fliser i gang og kjellerstue i underetasjen og støpt gulv i øvrige rom i underetasjen. Vegger og himlinger har malte flater, tapet og trepanel. Overflatene har alders- og bruksslitasje.

Ved hulltaking i kjellerstuen ble det registrert en veggkonstruksjon som er vurdert som multimur. Undersøkelsen viser bare oppbygningen i det aktuelle punktet. Det er observert saltutslag i en bod, og årsaken til dette bør undersøkes nærmere. Fuktforholdene i skjulte deler av konstruksjonen er ikke fastslått. Det er ikke fremlagt resultat fra radonmåling, og måling anbefales.

VÅTROM Gå til side

Badet i første etasje har flislagte vegger og gulv, varmekabler, dusjvegger, vegghengt toalett og servantinnredning. Dokumentasjon på våtrommets utførelse er ikke fremlagt, og membran eller annet vanntett sjikt kunne ikke konstateres visuelt i sluket. Det er registrert begrenset hul lyd ved enkelte gulvfliser, uten andre påviste symptomer på funksjonssvikt i disse flisene.

Badet i andre etasje har baderomspanel på veggene, våtromsbelegg på gulvet, servantinnredning og gulvstående toalett. Gulvbelegget er synlig ført under slukets klemring. Det er målt mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og vanntett sjikt ved døråpningen. Badet har eldre overflater og slukløsning. Dusj var ikke tilkoblet på befaringstidspunktet. Før rommet utsettes for økt vannbelastning, må tetthet, sluk og gulvets vannhåndtering vurderes samlet. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Vaskerommet i underetasjen har flislagt gulv, vask, opplegg for vaskemaskin og et eldre støpejernssluk. Det er registrert sprukne fliser rundt sluket, mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og vanntett sjikt ved døren og mørke merker ved avtrekksventilen. Årsaken til sprekkene og merkene, samt gulvets fall og tettesjiktets utførelse, bør undersøkes nærmere. Dokumentasjon på våtrommets utførelse er ikke fremlagt.

Det er gjennomført hulltaking ved alle tre våtrommene. I de undersøkte målepunktene ble det ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt. Undersøkelsene er stikkprøver og sier ikke noe sikkert om øvrige skjulte deler av konstruksjonene.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilerte fronter, benkeplate i heltre og mekanisk avtrekk over stekesonen. Platetopp og komfyr er oppført som integrerte hvitevarer, mens oppvaskmaskin og kjøleskap/fryser er frittstående. Det er ikke registrert fuktsikring under vanninstallasjonene i innredningen. Slik sikring bør vurderes for å gjøre eventuelle lekkasjer synlige og begrense følgeskader. Komfyrvakt er ikke observert og anbefales som brannsikkerhetstiltak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet i underetasjen har flislagt gulv, malte plater på vegger og i himling, servantinnredning og gulvstående toalett. Rommet har avtrekksventil tilknyttet det mekaniske avtrekket. Det ble ikke registrert særskilte avvik ved toalettrommet på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Tilgjengelige deler av innvendige vann- og avløpsledninger er visuelt kontrollert uten registrerte lekkasjer. Ledningenes alder og tilstand i skjulte deler er ikke fastslått. Boligen har naturlig lufttilførsel og mekanisk avtrekk fra bad, vaskerom, toalettrom og kjøkken. Det er observert en varmepumpe, som ikke er funksjonstestet.

Varmtvannsberederen står på vaskerommet og har et oppgitt volum på ca. 200 liter. Produksjonsåret er fra 2014 i følge hjemmelshaver. Sikringsskapet har automatsikringer. Det elektriske anlegget er kun omfattet av rapportens begrensede kontroll, og kontroll hos registrert elektrovirksomhet er anbefalt. Røykvarsling og manuelt

Beskrivelse av eiendommen

slukkeutstyr er registrert, men ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er eiet og har et beregnet areal på 242,9 m². Terrenget er skrånende. Dreneringens utførelse og alder er ikke dokumentert, og grunnmurspapp er stedvis beskrevet som lav. Saltutslaget i boden gir grunn til nærmere undersøkelse av fuktsikring og drenering.

Eiendommen er ifølge oppdragsbestiller tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningenes trasé, alder og tekniske tilstand er ikke undersøkt. Det foreligger ikke opplysninger som avklarer om eiendommen tidligere har hatt septiktank eller oljetank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

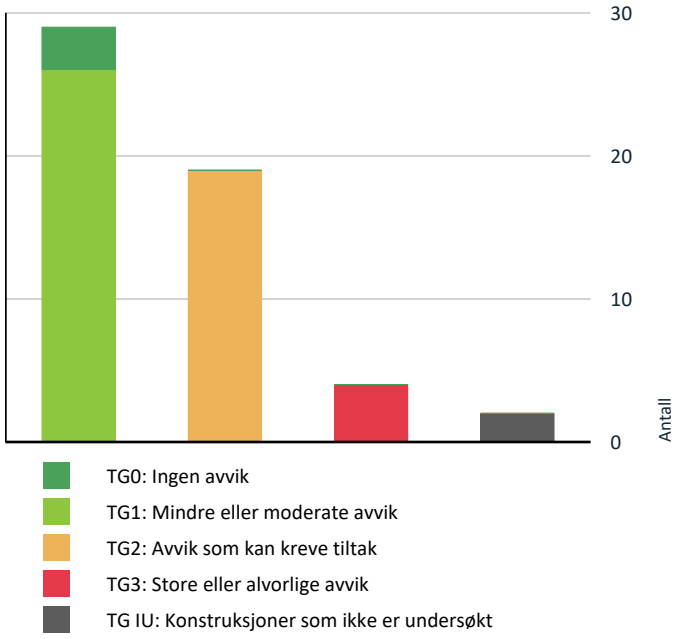
Kjedehus

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

Fremlagte godkjente og byggemeldte tegninger er gjennomgått og sammenholdt med boligens registrerte bruk på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige avvik mellom tegningene og dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

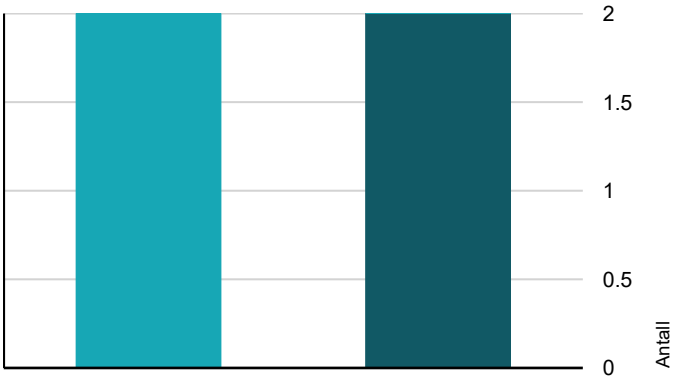
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren har beskrevet eiendommens bygninger og øvrige elementer og foretatt en samlet verdivurdering. Verdivurderingen bygger på eiendommens tilstand, utforming og faktiske bruk slik dette fremstod på befaringsdagen.

Befaringen er i hovedsak visuell og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet, med mindre annet fremgår uttrykkelig av rapporten. Skjulte konstruksjoner og forhold som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet, er derfor ikke undersøkt. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved den gjennomførte befaringen.

Takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for forhold som ikke kunne avdekkes ved en faglig forsvarlig undersøkelse innenfor rapportens angitte omfang og begrensninger. Eiendommens driftsmessige eller økonomiske forhold er ikke vurdert.

For boligen er tilstandsanalysen utført i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Terrasse og rekkverk ved entréen er løse.
Mer enn halvparten av forventet levetid for konstruksjonene er passert.
Det må påregnes behov for vedlikeholdsarbeid og utskifting av enkelte bygningsdeler på sikt.
Terrassebordene fremstår som slitte og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Saltutslag er observert i boden. Dette indikerer fuktinntrengning i konstruksjonen, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å hindre videre skadeutvikling.
Det er registrert multimur i underetasjen.

Hulltaking ble utført i et tilfeldig område i kjellerstuen i underetasjen, hvor det ble påvist multimur. Det er ikke foretatt hulltaking eller undersøkelser i andre deler av underetasjen, og tilstanden ellers er derfor usikker. Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser i andre deler av underetasjen for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.

Multimur består av elementer laget av gipsplater montert på trebindingsverk, hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer, og var en vanlig byggemåte på 1980- og 1990-tallet.

Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Andre etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Under etasjen > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Det er registrert sprukne fliser rundt sluket.
Det er målt mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen.
Det er manglende tilluft under dør, noe som kan medføre redusert ventilasjon i rommet. Dette bør utbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Taktekkingen og undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. På grunn av alder og normal slitasje må det påregnes løpende vedlikehold og fremtidig utskifting av både taktekking og undertak.

Forventet levetid for undertak er normalt ca. 20–30 år, mens takstein normalt har en forventet levetid på ca. 50–100 år, avhengig av type, utførelse, vedlikehold, ventilasjon og ytre påvirkninger.
Det er registrert mose på taket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på taktekkingen og bør fjernes for å forhindre skadeutvikling over tid.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risiko for redusert funksjon og punktering øker med alderen.
Karmene er slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.
Vinduet på badet i andre etasje er plassert i våtsonen. På befaringsdagen var det ikke tilkoblet dusjmuligheter.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for dører er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Forventet levetid for ytterdører og balkongdører er normalt 20–30 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.
Karmene er slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Trappen er eldre og har synlige tegn til slitasje. Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsberederen er passert.

Forventet levetid for en varmtvannsbereder er normalt 15–20 år, avhengig av type og bruk. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting innen rimelig tid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er passert. Normal forventet levetid for drenering vurderes til ca. 30–40 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og vedlikehold.

Det må påregnes økt risiko for redusert funksjon og fremtidig behov for utbedringer som følge av alder.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for de utvendige vann- og avløpsledningene er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning.

Kjøkken > Første etasjen > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke etablert fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen.
Det er ikke montert komfyrvakt.

Våtrom > Første etasjen > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Våtrom > Første etasjen > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membran/vanntett sjikt kunne ikke konstateres visuelt i sluket.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid for overflater og membran/tettesjikt er passert.
Dette medfører økt risiko for slitasje, samt behov for vedlikehold eller utskifting.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er målt mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen.
Mer enn halvparten av forventet teknisk levetid vurderes å være passert for gulvoverflater.

Våtrom > Andre etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for det vanntette sjiktet/membranen og slukløsningen. Forventet normal levetid er 30–50 år for sluk. Levetiden påvirkes av blant annet materialkvalitet, utførelse, bruk og vedlikehold.

Våtrom > Under etasjen > Vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er observert mørke flekker rundt ventilasjonen på veggen.

Våtrom > Under etasjen > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Membran/vanntett sjikt kunne ikke konstateres visuelt i sluket.

Våtrom > Under etasjen > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Punktet må ses i sammenheng med punktet om overflater, vegger og himling.

Det er registrert mørke merker på og rundt ventilasjonen/ventilen på veggen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

⚠ Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller på radonsikring/radontiltak i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som særlig kan forekomme i bygninger med kontakt mot grunnen, og radonnivået kan kun fastslås ved måling over tid. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Boligen fremstår i normalt god teknisk stand, med avvik og bruksslitasje som er forventet ut fra alder og bruk. Det er ikke registrert behov for bygningsmessige strakstiltak utover ordinært vedlikehold. For øvrig vises det til beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader for de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Vedlikehold
Boligen må påregne normalt vedlikehold i henhold til alder, bruk og bygningsmessig utførelse. Løpende vedlikehold av overflater, tekniske installasjoner og bygningsdeler må forventes for å opprettholde tilfredsstillende teknisk stand over tid. Det vises for øvrig til anbefalte tiltak under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein og er inspisert fra bakkeplan.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen og undertaket har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. På grunn av alder og normal slitasje må det påregnes løpende vedlikehold og fremtidig utskifting av både taktekking og undertak.

Forventet levetid for undertak er normalt ca. 20–30 år, mens takstein normalt har en forventet levetid på ca. 50–100 år, avhengig av type, utførelse, vedlikehold, ventilasjon og ytre påvirkninger.

• Det er registrert mose på taket. Dette kan medføre økt fuktbelastning på taktekkingen og bør fjernes for å forhindre skadeutvikling over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes løpende vedlikehold og etter hvert utskifting av både taktekking og undertak, for å unngå økt risiko for lekkasjer og følgeskader som følge av alder og slitasje.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon av taket fra taknivå under sikre forhold, slik at eventuelle skjulte skader kan avdekkes og utbedres før de utvikler seg til større problemer.

• Mose på taket bør fjernes for å redusere fuktbelastningen og forhindre skadeutvikling på taktekkingen over tid.
Dersom mose ikke fjernes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader, redusert levetid på taket og i verste fall lekkasjer inn i bygningen.

Tilstandsrapport







TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp er utført i metall og plast. Vindskier er i treverk.

Skorstein over tak inspiseres når dette vurderes som sikkerhetsmessig forsvarlig av den bygningssakkyndige. Det kontrolleres for avskalling, tilstand på fuger, beslag og nedløp, samt skorsteinens stabilitet og om høyden oppfyller gjeldende forskriftskrav. Dersom inspeksjon ikke kan utføres direkte på taket, gjøres vurderingen skjønnsmessig fra takfot, loftsluke eller bakkeplan.

Inspeksjonen er utført fra bakkeplan med en skjønnsmessig vurdering av skorsteinens synlige tilstand.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Tilstandsrapport







TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft-/takkonstruksjonen lot seg ikke inspisere på befaringsdagen. Luke inn til loftet er observert fra balkong i andre etasje. Undertegnede hadde ikke tilgang til tilfredsstillende adkomst.

Innvendige og skjulte deler av konstruksjonen kunne derfor ikke undersøkes. Det har dermed ikke vært mulig å kontrollere forhold som fukt, lekkasjer, kondens, råte, skadedyr, ventilering eller tetthet rundt gjennomføringer.

Vurderingen er begrenset til synlige og tilgjengelige deler av takkonstruksjonen. Punktet må ses i sammenheng med «Taktekking».

Konsekvens og risiko:
Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i de skjulte delene av takkonstruksjonen. Eventuell fukt, kondens, lekkasje, råte, skadedyr eller mangelfull ventilering kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan utvikle seg over tid uten nødvendigvis å gi synlige tegn i underliggende rom.

Tiltak:
Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet dersom dette er praktisk gjennomførbart, for eksempel ved inspeksjonsluke. Ved tegn til fukt, lekkasje, misfarging, lukt eller andre symptomer på skade anbefales nærmere undersøkelse.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Malt/beiset stående trekledning. Ytterveggene er oppført som tradisjonelt bindingsverk med isolasjon. Konstruksjonens oppbygning, isolasjonsmengde og utførelse i skjulte deler kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen eller andre destruktive undersøkelser.

Det er foretatt visuell kontroll av yttervegger og fasader med fokus på deformasjoner, riss, sprekker og forhold som kan indikere fukt-, sopp- eller råteskader. Der forholdene har gjort det mulig, er vannbord, beslag ved vinduer og dører samt overganger mot grunnmur og andre konstruksjoner kontrollert.

Kledning og fasade er vurdert med hensyn til slitasje, skader, sprekker, råte, vedlikeholdstilstand og lufting bak kledningen. Det er også gjort en overordnet vurdering av utførelsen og eventuelle synlige byggtekniske avvik.

Det er utført stikkprøvekontroll på typisk utsatte områder, blant annet i nedre del av kledningen og rundt vinduer, dører og andre gjennomføringer der dette har vært tilgjengelig.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.
Enkelte vinduer er observert med årstall på produktet fra 2009.
Øvrige vinduer vurderes å være fra byggeåret.

Under befaringen ble vinduene kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid/levetid for vinduene er passert.

Trevinduer har normalt en forventet levetid på ca. 40–60 år ved normalt vedlikehold. Isolerglass har kortere forventet levetid, hvor 2-lags glass normalt har ca. 20–30 år og 3-lags glass ca. 25–35 år. Risiko for redusert funksjon og punktering øker med alderen.

• Karmene er slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

• Vinduet på badet i andre etasje er plassert i våtsonen. På befaringsdagen var det ikke tilkoblet dusjmuligheter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduene i tiden fremover, da risikoen for punktering og redusert funksjon øker med alderen.

Manglende tiltak kan føre til dårligere isolasjonsevne, økt varmetap og mulig fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Karmene bør vedlikeholdes og eventuelt utbedres for å hindre videre forringelse.
Manglende vedlikehold kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vinduskarmene og omkringliggende konstruksjoner.

• Vinduet bør sikres med tilstrekkelig fuktsikring, for eksempel ved å montere egnet tetting eller beslag, dersom det etableres dusjmuligheter i fremtiden.
Plassering av vindu i våtsone uten tilstrekkelig beskyttelse kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduet og omkringliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport







TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør og balkongdør med 2-lags glass ut til balkong. 2-lags glass skyvedør i stue ut mot veranda.

Under befaringen ble ytterdører og balkongdører/skyvedører kontrollert både utvendig og innvendig, så langt det lot seg gjøre. Det ble også utført åpne- og lukketest for å kontrollere funksjon.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid for dører er passert, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Forventet levetid for ytterdører og balkongdører er normalt 20–30 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold.

• Karmene er slitte og bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av dørene for å unngå funksjonssvikt, varmetap og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

• Karmene bør overflatebehandles og eventuelle skader utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning og råteskader. Manglende vedlikehold kan på sikt føre til redusert levetid og funksjonssvikt.

Tilstandsrapport









TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert balkong med utgang fra soverom i andre etasje på 14 m².
Det er etablert veranda med utgang fra stue på 26 m².
Det er etablert veranda med utgang fra entré på 2 m².
Balkongen og verandaene er dekket med terrassebord i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

• Terrasse og rekkverk ved entréen er løse.

• Mer enn halvparten av forventet levetid for konstruksjonene er passert.
Det må påregnes behov for vedlikeholdsarbeid og utskifting av enkelte bygningsdeler på sikt.

• Terrassebordene fremstår som slitte og har behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Terrasse og rekkverk ved entréen bør festes og sikres forsvarlig for å unngå fare for personskade og ytterligere skade på konstruksjonen. Løse konstruksjoner utgjør en sikkerhetsrisiko og kan føre til ulykker eller forverring av skader over tid.

• Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold og vurderes utskifting av bygningsdeler etter behov, da mer enn halvparten av forventet levetid for konstruksjonene er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for skader, redusert funksjon og behov for mer omfattende utbedringer på sikt.

• Terrassebordene bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, skader og redusert sikkerhet ved bruk av balkong og veranda.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført med impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

• Trappen er eldre og har synlige tegn til slitasje.
Vedlikehold eller utskifting bør vurderes for å opprettholde funksjon og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Trappen bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å sikre tilstrekkelig funksjon og sikkerhet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for ytterligere slitasje, redusert bæreevne og potensielle fall- eller skaderisiko.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Boligens gulvoverflater består av parkett i første og andre etasje i alle rom, unntatt entré og kjøkken hvor det er belegg.
I underetasjen er det flislagt gulv i gang og kjellerstue, samt ubehandlet støpt såle mot grunn i øvrige rom.
Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Hjemmelshaver opplyser at det er varmekabler i gang i underetasjen, i kjellerstuen samt på baderomsgulvet i første etasje.

Tilstandsrapport

Mindre knirk, skjevheter, riss og lokale ujevnheter kan forekomme som følge av bygningens alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Det er ikke utført nivåmålinger, konstruksjonsåpninger eller andre inngående undersøkelser av gulvene. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å undersøke forholdene nærmere dersom gulvenes planhet, oppbygning eller tilstand er av særlig betydning.









TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatene på vegger består i hovedsak av malte, slette vegger med tapet, mens veggene i underetasjen hovedsakelig består av trepanel.

Overflatene i himling består av slett, malt himling i første etasje, panel i himling i andre etasje, og delvis trepanel og malte plater i underetasjen.

Overflater i våtrom er vurdert og beskrevet under egne kontrollpunkter.

Ved visuell befaring ble det ikke registrert vesentlige avvik utover normal alders- og bruksslitasje.

Mindre riss, merker, skjolder, lokale ujevnheter og avvik i maling eller annen overflatebehandling kan forekomme som følge av alder, bruk, innfestinger og naturlige bevegelser i konstruksjonene.

Det er ikke utført destruktive undersøkelser eller nærmere kontroll av underliggende konstruksjoner bak vegger og himlinger. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes. Kjøper anbefales å undersøke forholdene nærmere dersom overflatenes tilstand eller tidligere utførte arbeider er av særlig betydning.

Tilstandsrapport






TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Det ble ved befaring ikke registrert unormale skjevheter, svikt eller forhold som ga mistanke om vesentlige konstruksjonsmessige avvik. Mindre knirk, skjevheter og høydeforskjeller kan forekomme som følge av alder, bruk og naturlige bevegelser i konstruksjonen.

Etasjeskiller er ikke kontrollmålt med laser eller annen form for nøyaktig måling utover visuell vurdering og enkle stikkprøver under befaring. Kjøper oppfordres til å foreta egne nærmere undersøkelser dersom forholdet anses som viktig.

⚠ Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som kan forekomme i bygninger, særlig der konstruksjonen har kontakt mot grunnen. Radonkonsentrasjonen kan variere betydelig mellom ulike bygninger og kan kun fastslås ved måling over tid.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller på radonsikring/radontiltak i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som særlig kan forekomme i bygninger med kontakt mot grunnen, og radonnivået kan kun fastslås ved måling over tid. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier. Ved forhøyede verdier må tiltak for å redusere radon vurderes og eventuelt iverksettes.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Undertegnede har ikke særskilt fagkompetanse til å vurdere skorstein og ildsted med hensyn til forskriftsmessig utførelse eller brannteknisk tilstand.
Det er fremlagt dokumentasjon fra feiervesenet uten registrerte avvik.
Ved visuell kontroll ble det ikke registrert sprekker eller andre synlige skader på skorsteinen. Ildstedets funksjon og trekkforhold er ikke kontrollert eller testet.

Tilstandsrapport



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Punktet må ses i sammenheng med punktet: Fuktsikring og drenering.

Det er registrert yttervegger av typen multimur. Multimur er en grunnmurkonstruksjon der elementer med gipsplater, trebindingsverk og isolerende polyuretanskum ble benyttet som innvendig forskaling ved støping av grunnmuren. Konstruksjonen inneholder skjulte organiske materialer og regnes som fuktutsatt, særlig dersom utvendig fuktsikring eller drenering ikke fungerer tilfredsstillende.

Det er ikke utført fuktmåling i forbindelse med hulltaking. Konstruksjonen har ingen tilgjengelige og egnede målepunkter for representativ fuktmåling. Fuktforholdene i de skjulte delene av veggen er derfor ikke kjent, og eventuelle skader kan ikke utelukkes.

Hulltaking er utført i kjellerstuen.

Konstruksjonen bør holdes under jevnlig oppsyn. Ved lukt, misfarging, synlige fuktmerker eller andre tegn på fukt anbefales nærmere undersøkelse av kvalifisert fagpersonell. En slik undersøkelse kan innebære åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Saltutslag er observert i boden. Dette indikerer fuktinntrengning i konstruksjonen, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å hindre videre skadeutvikling.

• Det er registrert multimur i underetasjen.

Hulltaking ble utført i et tilfeldig område i kjellerstuen i underetasjen, hvor det ble påvist multimur. Det er ikke foretatt hulltaking eller undersøkelser i andre deler av underetasjen, og tilstanden ellers er derfor usikker. Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser i andre deler av underetasjen for å få en fullstendig vurdering av tilstanden.

Multimur består av elementer laget av gipsplater montert på trebindingsverk, hvor kjernen er isolert med polyuretanskum. Dette elementet ble brukt som innerforskaling under oppføring av grunnmurer, og var en vanlig byggemåte på 1980- og 1990-tallet.

Multimurelementet har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke årsaken til saltutslag og fuktinntrengning nærmere, samt utbedre eventuelle skader eller svakheter i konstruksjonen for å hindre videre skadeutvikling.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for ytterligere fuktskader, forringelse av materialer og mulig utvikling av muggsopp.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser i hele underetasjen for å avdekke eventuell utbredelse og tilstand på multimuren.

Multimur har økt risiko for fukt-, mugg- og råteskader, da konstruksjonen kan trekke til seg fukt ved skader i betongen. Uten tilstrekkelig kontroll kan dette føre til skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i tre og går mellom etasjene.

Ved visuell befaring ble det ikke observert vesentlige skader eller konstruksjonsmessige avvik.

knirk, slitasje og bevegelser kan forekomme som følge av alder og bruk. Trappen er kun vurdert visuelt og er ikke nærmere undersøkt med hensyn til skjulte innfestinger eller underliggende konstruksjoner.





TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av såkalte lettdører.

Det må forventes slitasje og bruksmerker i henhold til alder.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er foretatt visuell kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler med hensyn til indikasjoner på skadedyr og fuktkrevende insekter.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert synlige tegn til skadedyr, skjeggkre, sølvkre eller fuktkrevende insekter på befaringstidspunktet. Eier har heller ikke opplyst om kjente avvik, tidligere forekomst, observasjoner eller utførte tiltak knyttet til dette.

Skjulte forhold i lukkede konstruksjoner, hulrom, våtrom, boder, kjeller, loft og øvrige risikoområder kan likevel ikke utelukkes ved en visuell kontroll. Forekomst av skadedyr eller insekter kan variere over tid og kan være vanskelig å avdekke ved en ordinær befaring.

Punktet må ses i sammenheng med registrerte avvik i øvrige bygningsdeler, særlig forhold som gjelder fukt, lekkasjer, ventilasjon, råte, treverk mot terreng eller andre konstruksjoner med økt risiko for skadedyr og fuktrelaterte insekter.

VÅTROM

FØRSTE ETASJEN > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er visuelt besiktiget på befaringstidspunktet. Kontroll er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, herunder overflater, sluk, synlige rørføringer og ventilasjon.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av våtrommet, med unntak av eventuell hulltaking fra tilstøtende rom inn mot våtrommet der dette har latt seg gjøre og hvor det er gitt tillatelse. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging, sluktilslutning og øvrige fuktsikrende tiltak er ikke kontrollert utover det som er synlig eller kan vurderes ved tilgjengelig kontroll.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

FØRSTE ETASJEN > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller fagmessig kontroll av våtrommet. Det kan derfor ikke verifiseres om våtrommet er utført i samsvar med gjeldende krav, anbefalte løsninger eller preaksepterte ytelser på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner, tettesjikt, membranoppbygning og tilslutning mot sluk. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold på befaringstidspunktet.
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko og usikkerhet rundt våtrommets tekniske utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard. Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for at utførelsen ikke tilfredsstiller nødvendige krav, noe som kan føre til skjulte feil, redusert levetid og fare for fuktskader i konstruksjonen.

FØRSTE ETASJEN > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

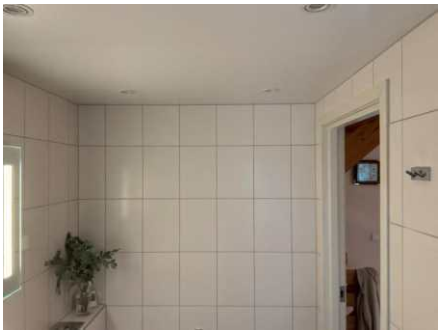
Flislagte vegger med slett, malt himling.

Vegger og himling er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger, skjøter og overganger. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt forhold som kan indikere fuktskader. Det er også sett etter spor etter skadedyr, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der disse forekommer.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport





FØRSTE ETASJEN > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler under.

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk. Det er registrert mindre hulrom under enkelte gulvfliser ved lett banking. Hulrom under fliser kan indikere mangelfull heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan medføre økt risiko for sprekkdannelser eller løse fliser. Forholdet vurderes som begrenset og medfører per nå ingen økt risiko.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier





FØRSTE ETASJEN > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er utført i plast. Membran/vanntett sjikt var ikke synlig i sluket ved den visuelle kontrollen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type membran/vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Dokumentasjonsforholdet er omtalt under eget punkt og må ses i sammenheng med vurderingen av våtrommet som helhet.

Vurderingen av det vanntette sjiktet er basert på tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet, opplyst alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.2. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes ved en visuell kontroll.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran/vanntett sjikt kunne ikke konstateres visuelt i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/vanntett sjikt og dets tilstand.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen er økt risiko for at membran/vanntett sjikt kan være mangelfullt eller feil utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJEN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av:
- Dusjvegger med armatur på vegg
- Vegghengt toalett
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier







FØRSTE ETASJEN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet ventileres via en avtrekksventil tilkoblet et sentralt mekanisk avtrekksanlegg. Avtrekksluften føres gjennom kanal og ledes ut over tak.

Avtrekksventilen bør rengjøres minst én gang i året uten at ventilens innstilling endres. Takhatt og luftpassasjer bør kontrolleres årlig, mens ventilasjonskanalene bør kontrolleres omtrent hvert tiende år og rengjøres ved behov. Service og øvrig vedlikehold av sentralviften bør utføres i henhold til produsentens anvisninger og bygningseiers eller sameiets vedlikeholdsrutiner.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



FØRSTE ETASJEN > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

For å undersøke den tilliggende konstruksjonen mot våtrommet er det gjennomført hulltaking fra entreen.

Målepunktet er valgt i et område hvor det erfaringsmessig kan forekomme fuktbelastning eller fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS3. Der det var tilgjengelig treverk, ble det også gjennomført måling med pigger. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt eller synlige symptomer på fuktskade i det undersøkte området på befaringstidspunktet.

Undersøkelsen er en stikkprøve og gjelder kun det aktuelle målepunktet. Fukt eller skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er visuelt besiktiget på befaringstidspunktet. Kontroll er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, herunder overflater, sluk, synlige rørføringer og ventilasjon.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av våtrommet, med unntak av eventuell hulltaking fra tilstøtende rom inn mot våtrommet der dette har latt seg gjøre og hvor det er gitt tillatelse. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging, sluktilslutning og øvrige fuktsikrende tiltak er ikke kontrollert utover det som er synlig eller kan vurderes ved tilgjengelig kontroll.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller fagmessig kontroll av våtrommet. Det kan derfor ikke verifiseres om våtrommet er utført i samsvar med gjeldende krav, anbefalte løsninger eller preaksepterte ytelser på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner, tettesjikt, membranoppbygning og tilslutning mot sluk. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold på befaringstidspunktet.
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko og usikkerhet rundt våtrommets tekniske utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes tilstrekkelig dokumentasjon som bekrefter at vanntette sjikt er utført i henhold til gjeldende forskrift og standard. Manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for at utførelsen ikke tilfredsstiller nødvendige krav, noe som kan føre til skjulte feil, redusert levetid og fare for fuktskader i konstruksjonen.

ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomspanel, og himling er utført med delvis malte plater og baderomspanel.

Vegger og himling er visuelt kontrollert på tilgjengelige og synlige flater. Det er kontrollert for riss, sprekker, skader, misfarging, svelling, åpne skjøter, fuger og overganger, samt forhold som kan indikere fuktbelastning eller fuktskader.
Det er også sett etter synlige spor etter skadedyr eller fuktrelaterte insekter, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der dette forekommer. Kontroll av skjulte konstruksjoner og bakenforliggende tettesjikt er ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for overflater og membran/tettesjikt er passert.
Dette medfører økt risiko for slitasje, samt behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes økt behov for vedlikehold eller utskifting av overflater og membran/tettesjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for slitasje, fuktskader og redusert funksjon.





ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har våtromsbelegg.

Gulvbelegget er visuelt kontrollert for slitasje, sprekker, skader, misfarging, buler og utettheter. Skjøter, oppbrett langs vegger og avslutninger rundt sluk og gjennomføringer er kontrollert der dette var tilgjengelig. Det er også sett etter tegn til fukt, råte, mugg og skadedyr. Fall mot sluk, terskel og

høydeforskjell ved dørterskel er kontrollert der dette var mulig. Gulvet er i tillegg kontrollert for knirk.

Vurdering av avvik:
• Det er målt mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen.
• Mer enn halvparten av forventet teknisk levetid vurderes å være passert for gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres fallforhold slik at det oppnås tilstrekkelig fall mot sluk, for å unngå vannansamlinger på gulvet og redusere risikoen for fuktskader. Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for vannskader og fuktproblemer i konstruksjonen.
• Det anbefales å følge med på tilstanden til gulvoverflatene og vurdere utskifting ved tegn til slitasje eller skader, for å unngå økt risiko for lekkasjer, fuktskader eller redusert funksjon.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluket er utført i plast. Gulvbelegget utgjør våtrommets vanntette sjikt og er synlig ført under slukets klemring.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser produktets egenskaper, utførelse, skjøter, tilslutning til sluk eller tidspunkt for etablering. Dokumentasjonsforholdet er omtalt under eget punkt og må ses i sammenheng med vurderingen av våtrommet som helhet.

Vurderingen av det vanntette sjiktet er basert på tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet, opplyst alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.2. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes ved en visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for det vanntette sjiktet/membranen og slukløsningen. Forventet normal levetid er 30–50 år for sluk. Levetiden påvirkes av blant annet materialkvalitet, utførelse, bruk og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes å oppgradere eller fornye det vanntette sjiktet og slukløsningen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning består av:
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg
- Gulvstående toalett

ANDRE ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet ventileres via en avtrekksventil tilkoblet et sentralt mekanisk avtrekksanlegg. Avtrekksluften føres gjennom kanal og ledes ut over tak.

Avtrekksventilen bør rengjøres minst én gang i året uten at ventilens innstilling endres. Takhatt og luftpassasjer bør kontrolleres årlig, mens ventilasjonskanalene bør kontrolleres omtrent hvert tiende år og rengjøres ved behov. Service og øvrig vedlikehold av sentralviften bør utføres i henhold til produsentens anvisninger og bygningseiers eller sameiets vedlikeholdsrutiner.



ANDRE ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

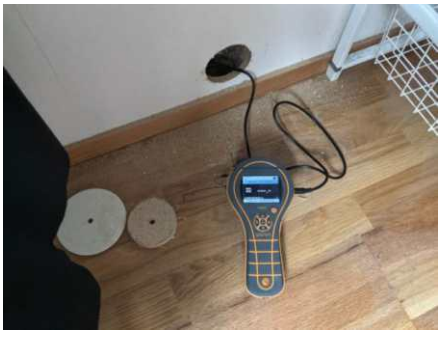
Beskrivelse

For å undersøke den tilliggende konstruksjonen mot våtrommet er det gjennomført hulltaking fra soverommet.

Målepunktet er valgt i et område hvor det erfaringsmessig kan forekomme fuktbelastning eller fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS3. Der det var tilgjengelig treverk, ble det også gjennomført måling med pigger. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt eller synlige symptomer på fuktskade i det undersøkte området på befaringstidspunktet.

Undersøkelsen er en stikkprøve og gjelder kun det aktuelle målepunktet. Fukt eller skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.



UNDER ETASJEN > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er visuelt besiktiget på befaringstidspunktet. Kontroll er begrenset til synlige og tilgjengelige forhold, herunder overflater, sluk, synlige rørføringer og ventilasjon.

Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser av våtrommet, med unntak av eventuell hulltaking fra tilstøtende rom inn mot våtrommet der dette har latt seg gjøre og hvor det er gitt tillatelse. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging, sluktilslutning og øvrige fuktsikrende tiltak er ikke kontrollert utover det som er synlig eller kan vurderes ved tilgjengelig kontroll.

UNDER ETASJEN > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelse, materialvalg eller fagmessig kontroll av våtrommet. Det kan derfor ikke verifiseres om våtrommet er utført i samsvar med gjeldende krav, anbefalte løsninger eller preaksepterte ytelser på utførelsestidspunktet.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner, tettesjikt, membranoppbygning og tilslutning mot sluk. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold på befaringstidspunktet.
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko og usikkerhet rundt våtrommets tekniske utførelse.

UNDER ETASJEN > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med malte, slette overflater, og himlingen er utført med malte plater.

Vegger og himling er visuelt kontrollert på tilgjengelige og synlige flater. Det er kontrollert for riss, sprekker, skader, misfarging, svelling, åpne skjøter, fuger og overganger, samt forhold som kan indikere fuktbelastning eller fuktskader.
Det er også sett etter synlige spor etter skadedyr eller fuktrelaterte insekter, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der dette forekommer. Kontroll av skjulte konstruksjoner og bakenforliggende tettesjikt er ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Det er observert mørke flekker rundt ventilasjonen på veggen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes nærmere hva som forårsaker de mørke flekkene rundt ventilasjonen på veggen, da dette kan indikere fuktproblemer, manglende rengjøring eller utilstrekkelig ventilasjon.

Dersom det viser seg å være fukt, bør årsaken utbedres for å unngå risiko for sopp, råte eller andre følgeskader på konstruksjonen.





UNDER ETASJEN > VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

Gulvet er visuelt kontrollert for riss, sprekker, fuger og skjøter. Det er kontrollert for bom i fliser der dette er aktuelt, samt tegn til fukt, råte, mugg eller skadedyr. Fall mot sluk er kontrollert der dette var mulig, samt terskel, eventuelle skader og høydeforskjell ved dørterskel. For gulv uten fliser er det også lyttet etter knirk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprukne fliser rundt sluket.
• Det er målt mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant vanntett sjikt ved døråpningen.
• Det er manglende tilluft under dør, noe som kan medføre redusert ventilasjon i rommet. Dette bør utbedres for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Konsekvens/tiltak
• Sprukne fliser rundt sluket bør utbedres for å hindre vanninntrengning i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.
• Det bør utbedres fallforhold slik at det oppnås tilstrekkelig fall mot sluk, for å unngå vannansamlinger på gulvet og redusere risikoen for fuktskader. Manglende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for vannskader og fuktproblemer i konstruksjonen.
• Det bør etableres tilstrekkelig tilluft under døren for å sikre god ventilasjon og luftutskifting i rommet.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktighet og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





UNDER ETASJEN > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluket er et eldre støpejernssluk. Membran/vanntett sjikt var ikke synlig i sluket ved den visuelle kontrollen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type membran/vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Dokumentasjonsforholdet er omtalt under eget punkt og må ses i sammenheng med vurderingen av våtrommet som helhet.

Vurderingen av det vanntette sjiktet er basert på tilgjengelige og synlige forhold på befaringstidspunktet, opplyst alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.2. Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes ved en visuell kontroll.

Vurdering av avvik:
• Membran/vanntett sjikt kunne ikke konstateres visuelt i sluket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran/vanntett sjikt og dets tilstand.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen er økt risiko for at membran/vanntett sjikt kan være mangelfullt eller feil utført, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Skjulte feil eller mangler kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



UNDER ETASJEN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av vask og opplegg for vaskemaskin.



UNDER ETASJEN > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet ventileres via en avtrekksventil tilkoblet et sentralt mekanisk avtrekksanlegg. Avtrekksluften føres gjennom kanal og ledes ut over tak.

Avtrekksventilen bør rengjøres minst én gang i året uten at ventilens innstilling endres. Takhatt og luftpassasjer bør kontrolleres årlig, mens ventilasjonskanalene bør kontrolleres omtrent hvert tiende år og rengjøres ved behov. Service og øvrig vedlikehold av sentralviften bør utføres i henhold til produsentens anvisninger og bygningseiers eller sameiets vedlikeholdsrutiner.

Vurdering av avvik:

• Punktet må ses i sammenheng med punktet om overflater, vegger og himling.

Det er registrert mørke merker på og rundt ventilasjonen/ventilen på veggen.

Konsekvens/tiltak

• Mørke merker på og rundt ventilasjonen/ventilen kan indikere kondens, fukt, manglende rengjøring eller utilstrekkelig ventilasjon.
Det anbefales å undersøke årsaken nærmere og utbedre eventuelle feil for å redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og forringet inneklima.

Tilstandsrapport



UNDER ETASJEN > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

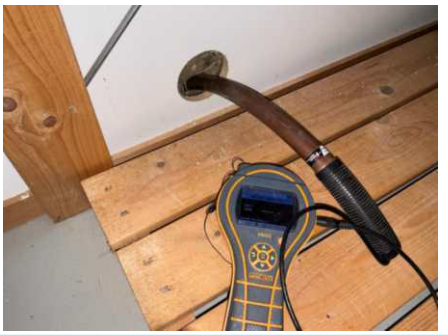
Beskrivelse

For å undersøke den tilliggende konstruksjonen mot våtrommet er det gjennomført hulltaking fra boden.

Målepunktet er valgt i et område hvor det erfaringsmessig kan forekomme fuktbelastning eller fuktskader.

Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS3. Der det var tilgjengelig treverk, ble det også gjennomført måling med pigger. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyet fukt eller synlige symptomer på fuktskade i det undersøkte området på befaringstidspunktet.

Undersøkelsen er en stikkprøve og gjelder kun det aktuelle målepunktet. Fukt eller skader i andre deler av den skjulte konstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.



KJØKKEN

FØRSTE ETASJEN > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet består av:
- Profilerte fronter
- Heltre benkeplate

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer:
- Platetopp
- Komfyr

Ikke-integrerte hvitevarer:
- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap/fryser

Det er registrert mindre avvik som er forenlig med kjøkkenets alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fuktsikring/lekkasjesikring under vanninstallasjonene i kjøkkeninnredningen for å redusere risikoen for vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner. Manglende fuktsikring/lekkasjesikring medfører økt fare for skjulte lekkasjer og følgeskader.

• Komfyrvakt bør monteres for å redusere risikoen for brann ved overoppheting eller uhell under matlaging. Manglende komfyrvakt utgjør en sikkerhetsrisiko.







FØRSTE ETASJEN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over stekesonen. Løsningen bidrar til å fjerne matos og forbedrer inneluftskvaliteten.



TOALETTROM

UNDER ETASJEN > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Overflatene på toalettrommet har flislagte gulv og malte plater på vegg og himling.

Tilstandsrapport

Overflatene er visuelt kontrollert på tilgjengelige og synlige flater. Det er kontrollert for riss, sprekker, skader, misfarging, svelling, åpne skjøter, fuger og overganger, samt forhold som kan indikere fuktbelastning eller fuktskader.

Det er også sett etter synlige spor etter skadedyr eller fuktrelaterte insekter, vurdert eventuelle vinduer og dører i våtsone, samt kontrollert ventiler der dette forekommer. Kontroll av skjulte konstruksjoner og bakenforliggende tettesjikt er ikke utført.

UNDER ETASJEN > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av:
- Skap med nedfelt servant og speil på vegg
- Gulvstående toalett





UNDER ETASJEN > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet ventileres via en avtrekksventil tilkoblet et sentralt mekanisk avtrekksanlegg. Avtrekksluften føres gjennom kanal og ledes ut over tak.

Avtrekksventilen bør rengjøres minst én gang i året uten at ventilens innstilling endres. Takhatt og luftpassasjer bør kontrolleres årlig, mens ventilasjonskanalene bør kontrolleres omtrent hvert tiende år og rengjøres ved behov. Service og øvrig vedlikehold av sentralviften bør utføres i henhold til produsentens anvisninger og bygningseiers eller sameiets vedlikeholdsrutiner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de deler av installasjonen som var mulig å inspisere.
Forventet levetid på innvendige vannledninger er 20 til 50 år, avhengig av materiale og bruk, og bør vurderes i henhold til gjeldende anbefalinger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for vannledningene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer og redusert driftssikkerhet.

Forventet levetid for vannledninger er normalt 20–50 år, avhengig av materialtype, utførelse, vannkvalitet og vedlikehold.

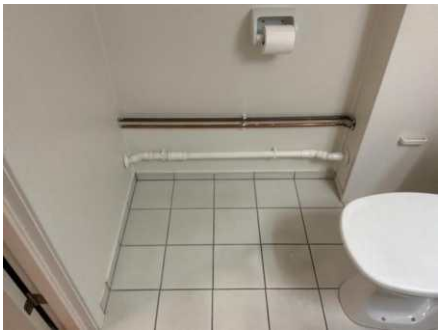
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på vannledningens tilstand og vurdere utskifting dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser, for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsavbrudd.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som øker sannsynligheten for fremtidige skader og behov for tiltak.

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er visuelt kontrollert der de er tilgjengelige.
Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer, skader eller andre avvik på de delene av installasjonen som var mulig å inspisere.

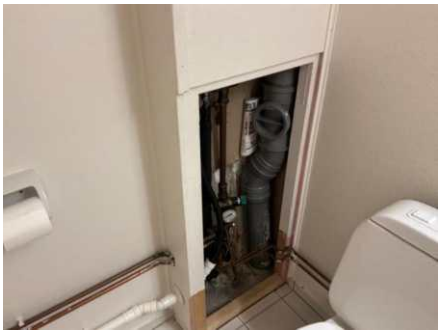
Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid for avløpsrørene er passert, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader, lekkasjer, tilstoppinger og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting eller nødvendige tiltak dersom det oppdages tegn til slitasje, korrosjon eller andre svekkelser.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og funksjonssvikt, noe som kan medføre kostbare skader på bygningen.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med sentralavtrekk på våtrom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Ved naturlig ventilasjon kan kondens på vinduer og dører forekomme, særlig i perioder med høy innvendig luftfuktighet og lave utetemperaturer. Det anbefales at lufteventiler holdes åpne og frie for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
Det anbefales også å kontrollere boligens inneklima og luftfuktighet. Dersom det oppstår vedvarende kondens, misfarging, fuktsymptomer eller tegn til

muggvekst, bør ventilasjonen vurderes nærmere og nødvendige tiltak utføres.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe observert. Denne er ikke funksjonstestet.
Varmesentralen er vurdert ved visuell kontroll samt opplysninger fra eier.

Det anbefales at varmepumper ikke tildekkes, samt at jevnlig rengjøring og vedlikehold utføres. For nærmere informasjon anbefales det å undersøke produsentens dokumentasjon.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Hjemmelshaver opplyser at varmtvannsbereder er fra 2014 og reduksjonsventil fra 2021.

Varmtvannsberederen er kontrollert med hensyn til alder, plassering og generell tilstand. Det er undersøkt for tegn til avdrypp, lekkasjer og fuktskjolder, samt om berederen står på et forsvarlig og tilstrekkelig understøttet fundament. Videre er det vurdert om berederen har tilfredsstillende lekkasjesikring, eksempelvis med avrenning til sluk eller automatisk vannstoppeventil der den er plassert i tørt rom.

Plassering av varmtvannsbereder: vaskerom i underetasjen
Størrelse på varmtvannsbereder: ca. 200 liter
Tilkobling: stikkontakt

Det anbefales at varmtvannsbereder tilkobles med fast elektrisk installasjon utført av autorisert elektriker, fremfor tilkobling via stikkontakt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for varmtvannsberederen er passert.

Forventet levetid for en varmtvannsbereder er normalt 15–20 år, avhengig av type og bruk. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje, og det anbefales å vurdere utskifting innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å bytte ut varmtvannsberederen innen rimelig tid for å redusere risikoen for funksjonssvikt og lekkasje, da berederen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå vannskader og driftsavbrudd som følge av lekkasje eller svikt i berederen.

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

Sikringsskapet er plassert i gangen og er utstyrt med automatsikringer.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det elektriske anlegget har vært kontrollert av registrert elektrovirksomhet i løpet av de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få gjennomført en utvidet kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektrovirksomhet. En slik kontroll kan avdekke eventuelle feil eller mangler som ikke kan registreres gjennom den forenklede visuelle kontrollen som er utført i forbindelse med tilstandsrapporten.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt visuell kontroll av branntekniske forhold på tilgjengelige og synlige deler. Kontrollen omfatter blant annet registrering av røykvarsler/brannalarmanlegg, manuelt slukkeutstyr og synlige rømningsforhold der dette er relevant.

Det er registrert røykvarsler/brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i boligen. Funksjonstest av utstyret er ikke utført av takstmann, og det forutsettes at eier/bruker kontrollerer og vedlikeholder utstyret i henhold til leverandørens anvisninger.

Det er ikke registrert åpenbare avvik ved de kontrollerte branntekniske forholdene på befaringstidspunktet. Skjulte eller tekniske forhold som ikke er synlige ved ordinær befaring, er ikke kontrollert.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Punktet må ses i sammenheng med punktet for rom under terreng.

Den bygningssakkyndige har undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet er intakt eller skadet, eventuelt fra rom under terreng.

Det er ukjent hvilken type drenering som er lagt rundt boligen. For nærmere undersøkelse av dreneringen må dette gjøres med rørinspeksjon eller oppgraving. Ingen større feil eller mangler ble observert ved befaringen.

Forventet levetid for drenering er 20 til 60 år. Grunnmurspapp ligger stedvis noe lavt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for dreneringen er passert. Normal forventet levetid for drenering vurderes til ca. 30–40 år, avhengig av utførelse, grunnforhold og vedlikehold.

Det må påregnes økt risiko for redusert funksjon og fremtidig behov for utbedringer som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av dreneringen, og det må påregnes behov for utbedringer eller utskifting på sikt for å opprettholde tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje, noe som kan føre til skader på bygningskonstruksjoner og redusert innemiljø.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Punktet må ses i sammenheng med rom under terreng.

Grunnmuren er beskrevet som utført i lettklinkerblokker med såleblokker under. Ved hulltaking i kjellerstuen ble det i tillegg registrert en veggkonstruksjon som er vurdert som multimur. Hulltakingen viser oppbygningen kun i det undersøkte punktet. Det er ikke gjort åpninger som fastslår hvordan grunnmuren er bygget opp i øvrige deler av underetasjen, eller hvordan de ulike konstruksjonene er fordelt. Skjult fundamentering er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt hvor vann ledes bort fra bygningen.

Punktet om terrengforhold omfatter ikke automatisk vurdering av drenering. Drenering må derfor vurderes som et eget punkt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Stikkledningen ligger skjult i grunnen og er ikke undersøkt. Takstingeniøren har derfor ikke kjennskap til ledningens alder, materiale eller tilstand.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid for de utvendige vann- og avløpsledningene er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke alder og tilstand på de utvendige vann- og avløpsledningene nærmere, samt vurdere behov for vedlikehold eller utskiftning.

Konsekvensen av manglende oppfølging er økt risiko for lekkasjer, driftsavbrudd og fuktskader som følge av slitasje på eldre ledninger.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen er opplyst tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Det er ikke fremlagt opplysninger eller dokumentasjon som avklarer om eiendommen tidligere har hatt septiktank.

Dersom det finnes en tidligere septiktank på eiendommen, foreligger det ingen opplysninger om tankens plassering, alder, tilstand eller om den er tømt, rengjort, frakoblet, fylt igjen eller fjernet.

Det anbefales å undersøke kommunale arkiver og innhente ytterligere opplysninger. Dersom en tank blir påvist, bør tilstanden og eventuell videre håndtering avklares. En tank med ukjent tilstand kan medføre risiko for setninger, forurensning og uforutsette kostnader knyttet til kontroll, sikring, tømming eller fjerning.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt opplysninger eller dokumentasjon som avklarer om det finnes, eller tidligere har vært, en nedgravd oljetank på eiendommen. Forholdet er derfor ukjent.

Dersom det finnes en oljetank, foreligger det heller ingen opplysninger om plassering, størrelse, alder, tilstand eller om tanken er tømt, rengjort, fjernet eller sikret.

Tilstandsrapport

Det anbefales å undersøke kommunale arkiver, innhente opplysninger fra eier og eventuelt gjennomføre nærmere undersøkelser på eiendommen. Dersom en tank blir påvist, bør tankens tilstand og eventuell fare for lekkasje eller grunnforurensning avklares. En tank med ukjent tilstand kan medføre risiko for lekkasje, forurensning, offentlige pålegg og kostnader til kontroll, sikring, fjerning eller opprydding.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling eller på radonsikring/radontiltak i boligen. Radon er en usynlig og luktfri gass som særlig kan forekomme i bygninger med kontakt mot grunnen, og radonnivået kan kun fastslås ved måling over tid. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende dokumentasjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør utføres radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om radonnivået, noe som kan medføre helserisiko for beboere dersom nivåene overstiger anbefalte grenseverdier. Ved forhøyede verdier må tiltak for å redusere radon vurderes og eventuelt iverksettes.

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

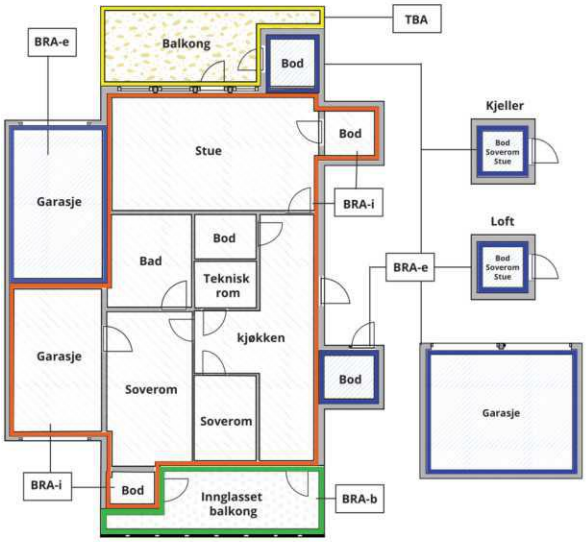
Hva er måleverdig areal?

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

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Første etasjen	69	18		87	28		87
Andre etasje	46			46	14	23	69
Under etasjen	63			63			63
SUM	**178**	**18**			**42**	**23**	**219**
SUM BRA	**196**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Første etasjen	Entré, gang, kjøkken, bad, stue	Garasje	
Andre etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad		
Under etasjen	Gang, kjellerstue, bod, bod 2, bod 3, vaskerom, toalettrom		

Kommentar

Takhøyde er målt på utvalgte steder i hvert rom der dette har vært mulig. Det gjøres oppmerksom på at takhøyden kan variere innenfor de enkelte rommene, særlig ved skrå himlinger, nedforede partier eller andre konstruksjonsmessige forhold.

Takhøyder er målt i følgende rom og høyde:
Første etasje - stue 2,36 meter
Andre etasje har skrå himling og er målt ca. På høyeste punkt i gangen på 2,38 meter og laveste punkt på soverom er målt til 1,13 meter
Under etasjen - gang 2,38 meter

Boligen er oppmålt etter beste evne ved bruk av enkle måleverktøy som laser, målebånd og tommestokk, i henhold til NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger.

Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og medtatt som BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan være underlagt borettslagets/sameiets disposisjonsrett, og eventuell omdisponering kan påvirke boligens oppgitte BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av boligens utforming med flere vinkler og skrå himlinger er det krevende å måle opp arealet helt nøyaktig. Areal med takhøyde under 1,9 meter skal ikke medregnes, noe som kan medføre måleavvik.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte godkjente og byggemeldte tegninger er gjennomgått og sammenholdt med boligens registrerte bruk på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige avvik mellom tegningene og dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2026	Jan Eivind Refring Holmgren	Takstingeniør
		Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	1134		0	242.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vardeheimveien 8 D

Hjemmelshaver

Lehne Anne Lise, Lehne Svein Bernhard

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vardeheimveien på Høybråten i bydel Stovner i Oslo. Området består av etablert boligbebyggelse. Boligen er et kjedehus oppført i 1989, ifølge eiendomsmatrikkelen. Tomten er oppgitt som eiet og har et beregnet areal på 242,9 m².

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Vardeheimveien på Høybråten. Boligen er merket 8 D, og garasjen ligger i et separat, sammenbygd garasjeanlegg.

Tilknytning vann

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet eller eventuelle rettighetsforhold.

Tilknytning avløp

Eiendommen er, ifølge opplysninger fra oppdragsbestiller, tilknyttet offentlig avløpsnett via privat stikkledning. Opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede takstmann. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser av tilknytningen, herunder stikkledningens trasé, tekniske tilstand, kapasitet, funksjon eller eventuelle rettighetsforhold.

Regulering

Eiendommen ligger, ifølge tilgjengelige opplysninger, i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsforholdene er ikke nærmere undersøkt eller verifisert av undertegnede takstmann. Det tas forbehold om eventuelle reguleringsendringer, planbestemmelser, hensynssoner og andre offentlige vedtak som kan ha betydning for eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt	Ikke gjennomgått		Nei
Byggetegninger		Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei
Rapport fra feiervesenet		Dokumentet er gjennomgått av undertegnede takstmann.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Inspektra Takst AS
Veslemyrveien 5
1554 SON

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260475
Addresse	Vardeheimveien 8 D		
Postnr.	1088	Sted	OSLO
Selgers navn	Anne Lise Lehne		
Selgers navn	Svein Bernhard Lehne		

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?

1989

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 1989

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

0199256

Våtrom

Initialer selger:
A L
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Nytt bad 2009

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Bademesteren AS, nå konkurs

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Helt nytt

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Helt nytt fra bunn

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 ufaglært:

Nye kabler, nye spotter ny kontakt, ny håndkleetørker

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bademestere AS, nå konkurs

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Panel på vegger, fliser på gulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Ombygd sikringsskap

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:

Samsvarserklæring

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

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 endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 31.08.2026

Signert av *Anne Lise Lehne*

Signert av *Svein Bernhard Lehne*

Initialer selger:
A L
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Vardeheimveien 8D, 1088 OSLO**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343297**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81079730**
Gårdsnummer **107**	Bruksnummer **1134**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **101,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **101,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **180,20**

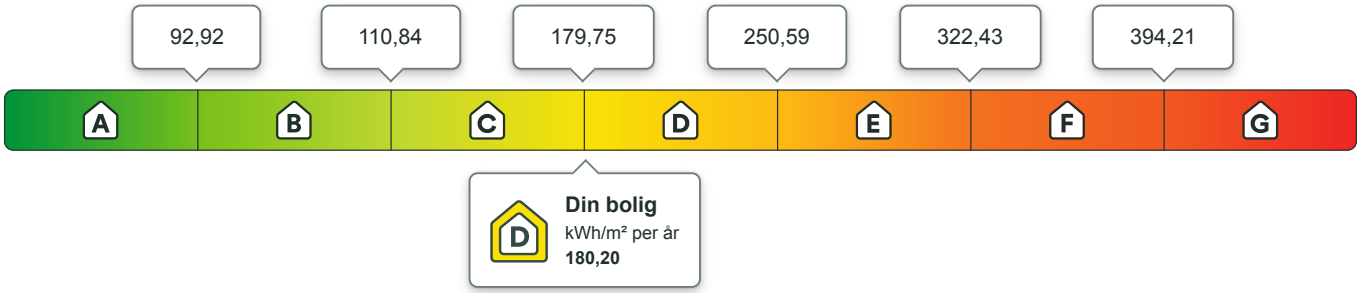
Vardeheimveien 8D, 1088 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 200,60	**180,20**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vardeheimveien 8D, 1088 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Vardeheimveien 8D, 1088 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 4: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

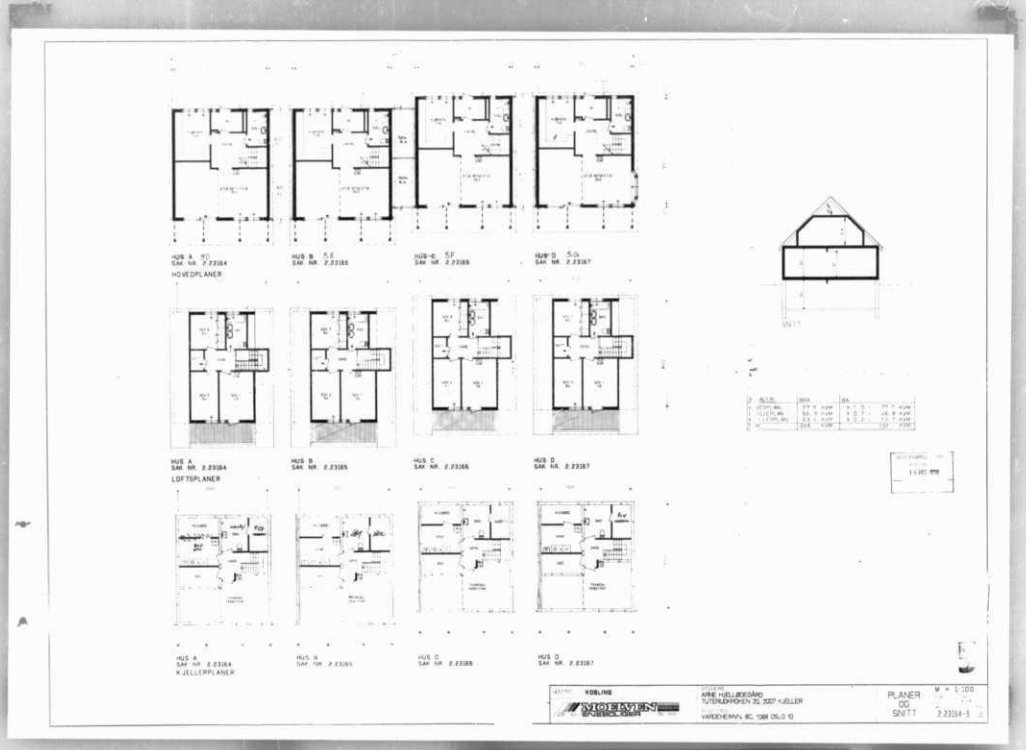
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersletsgate 19[XII] *66 20 20

Brukstillatelse.

Meldt GAB F 29/11-89 737

Kjedehus

Arbeidssted	Matr.nr	J.nr.
Vardeheimveien 8 B	Gnr. 107, bnr. 86	87/5606

Byggherre

NOIRO A/S
Sognsveien 75

0855 OSLO 8

ARJ/AG

Ansvarshavende

Moelven Bygg Gruppen A/S
V/Pål Kristiansen
Dag Hammarskjølds vei 49
0585 OSLO 5

Dato

29.11.1989

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

1. Nye eiere's navn og adresser må innsendes.
2. Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 4 meter.
3. Forskriftsmessig husnummerskilt på hus og v/vei må oppsettes.
4. Inngangstrapp mangler håndløper på vegg.
5. Kjeller må gjøres ferdig.
6. Trappebredden på innvendig hovedtrapp, ble målt til ca. 80 cm. Dette er for samlt i henhold til byggeforskriftene. Bygningskontrollen vil imidlertid frafalle kravet hvis det kan fremskaffes underskrift i fra byggherre vedrørende funksjonsforholdet. -se brev av 15/12-89.
7. Feieluke må ikke være nærmere brennbart materiale enn 30 cm.
8. Lyskasser må sikres.
9. Terrassetrapp m/tre eller flere opptrinn mangler forskriftsmessig rekkverk.
10. Utvendige boder mangler tilfredstillende ventilasjon.
11. Rekkverk på innvendig hovedtrapp må ikke være klatrevennlig. -se brev av 15/12-89.

Besikt foretatt av Pål J. Engebretsen, Tlf. 662225 mellom kl. 14-15

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør

H.A. Rasch-Olsen

Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2 1000 Arkivnr.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.08.2026
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.

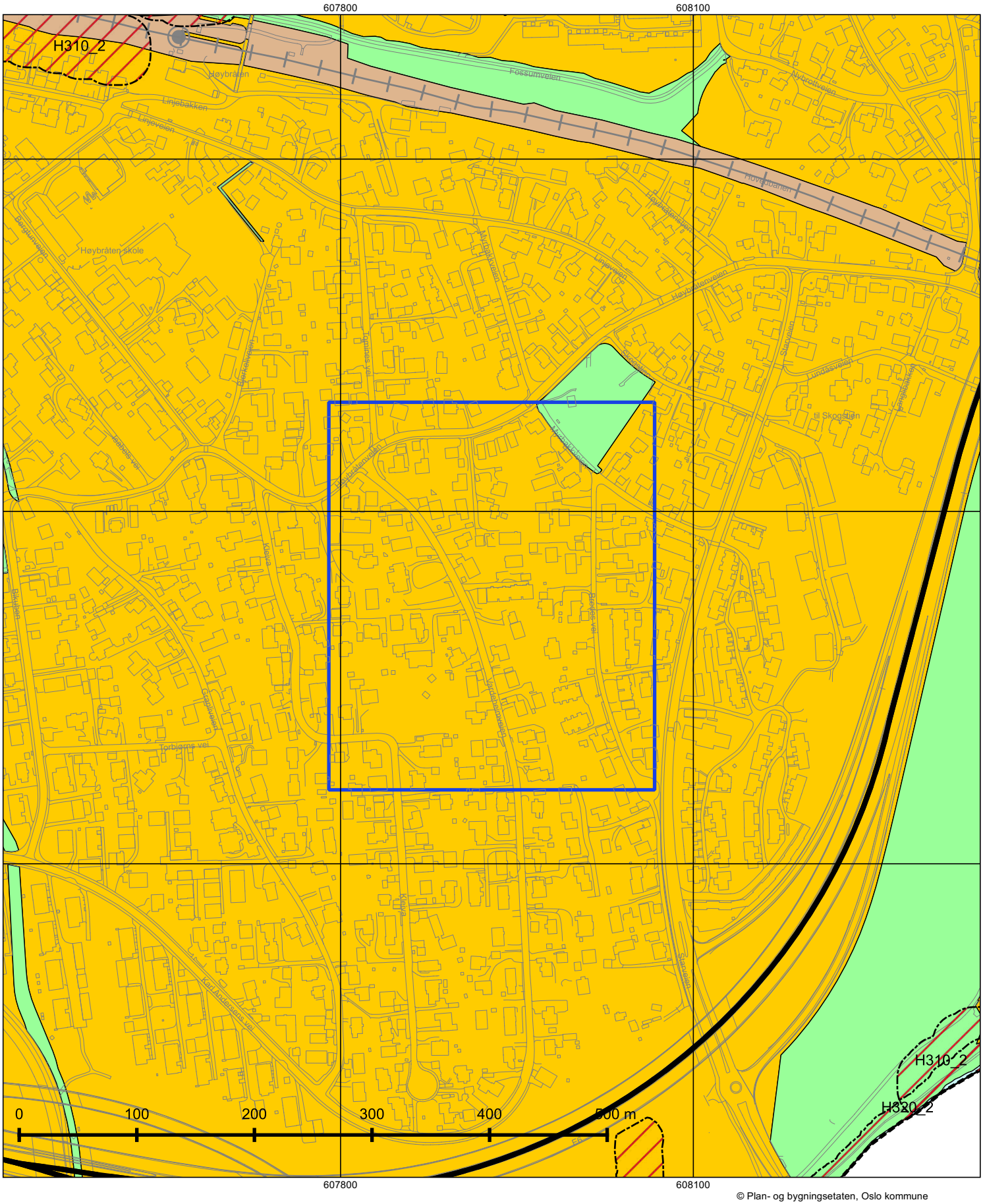
PlottID/Best.nr: 162428/ 86538970
Adresse: Vardeheimveien 8
Gnr/Bnr: 107/1134
Deres ref.:
Kommentar:

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: 31.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162428/86538970
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-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

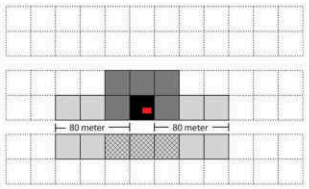
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

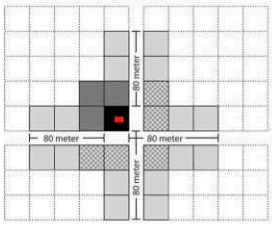
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

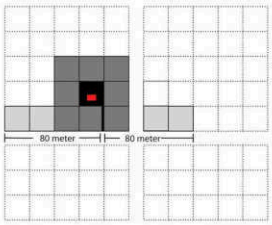
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



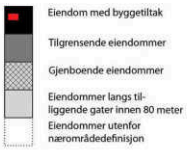
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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



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



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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

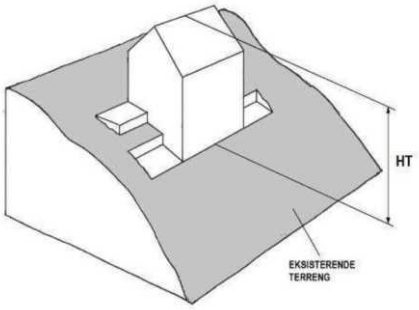
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

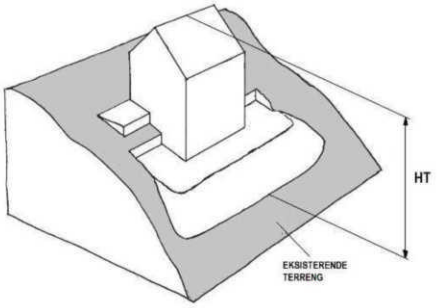
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-107/1134, Vardeheimveien 8D, 1088 OSLO

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	24.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	24.08.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	17.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

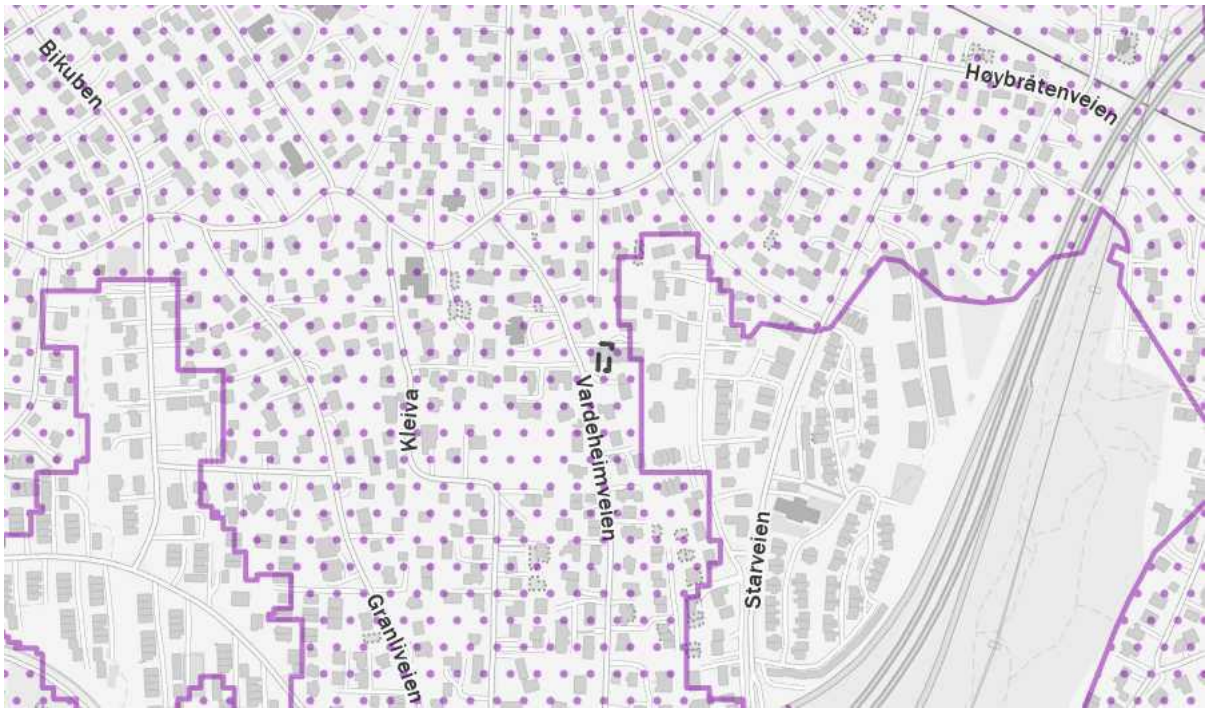
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.78 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.9 km
Flomfaresoner	24.08.2026	Ikke funnet	0.45 km
Forurenset grunn	24.08.2026	Ikke funnet	0.14 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.08.2026	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.08.2026	Ikke funnet	0.73 km
Skredfaresoner	24.08.2026	Ikke funnet	5.3 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	9.9 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket:	24.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred

Lav risiko for skred

Middels risiko for skred

Høy risiko for skred

Aktsomhets-område

Beskrivelse

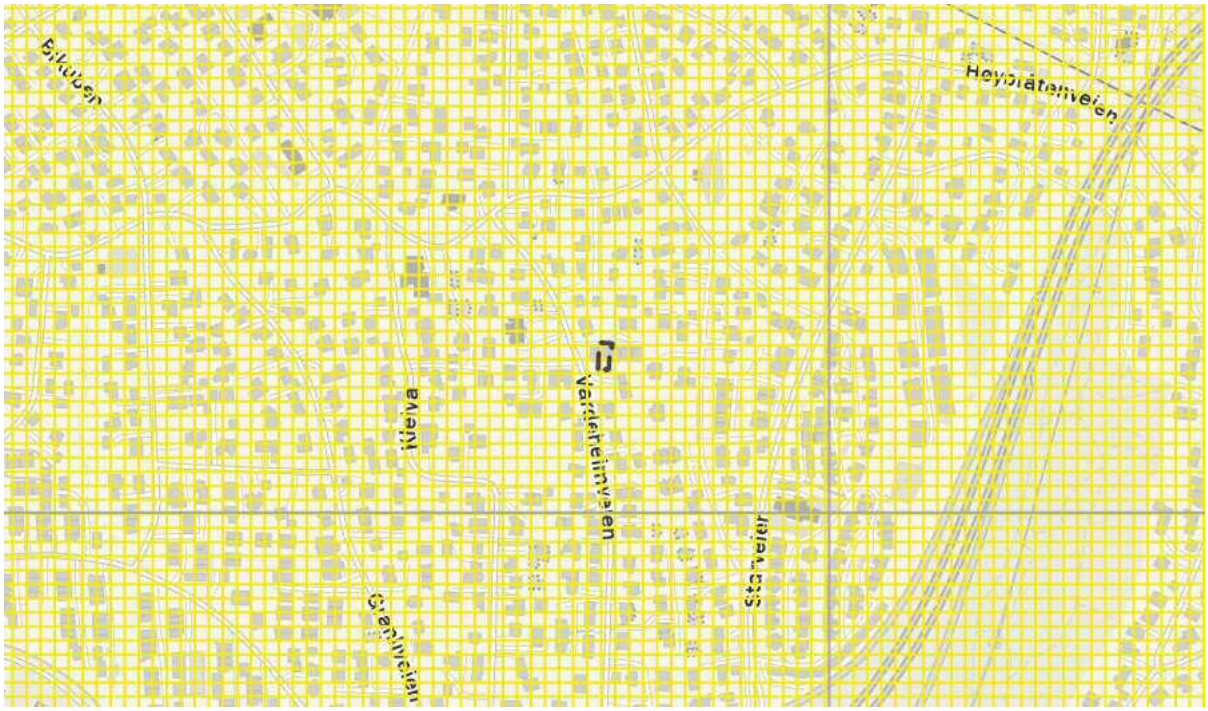
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	24.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

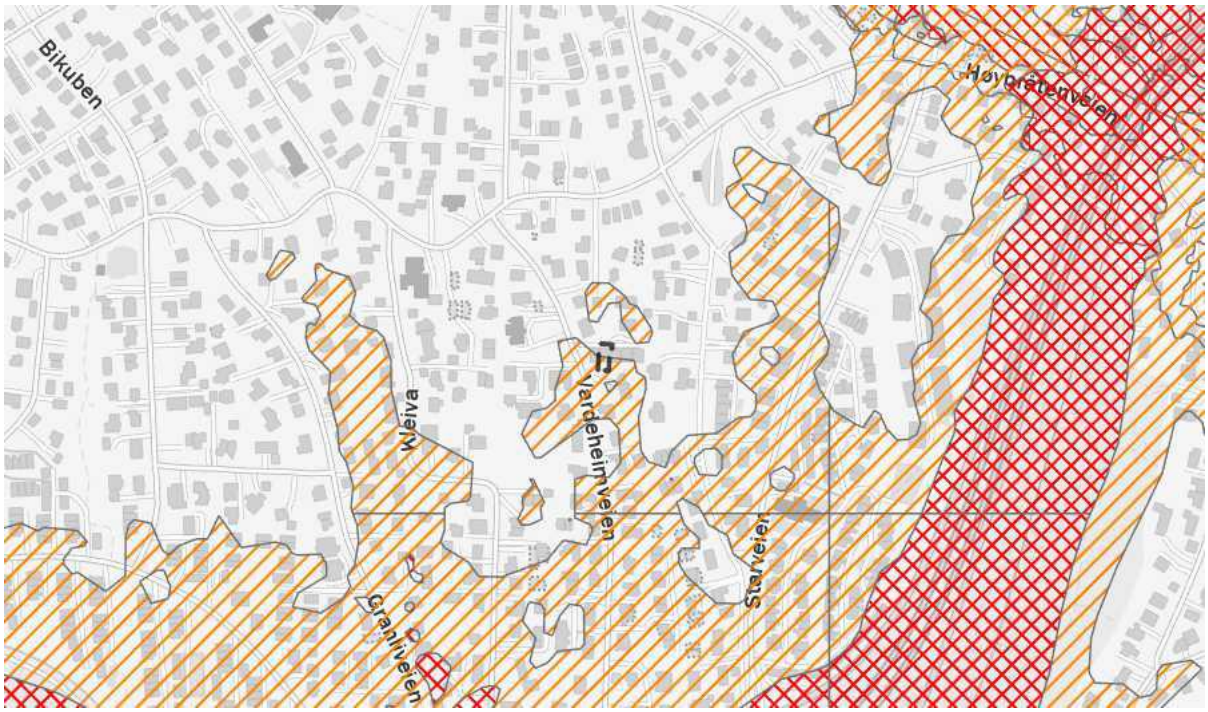
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	17.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538970
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 107, BNR. 1134.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 107, bnr. 1134.

GNR. 107 BNR. 1134

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.02.1990.

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

243 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

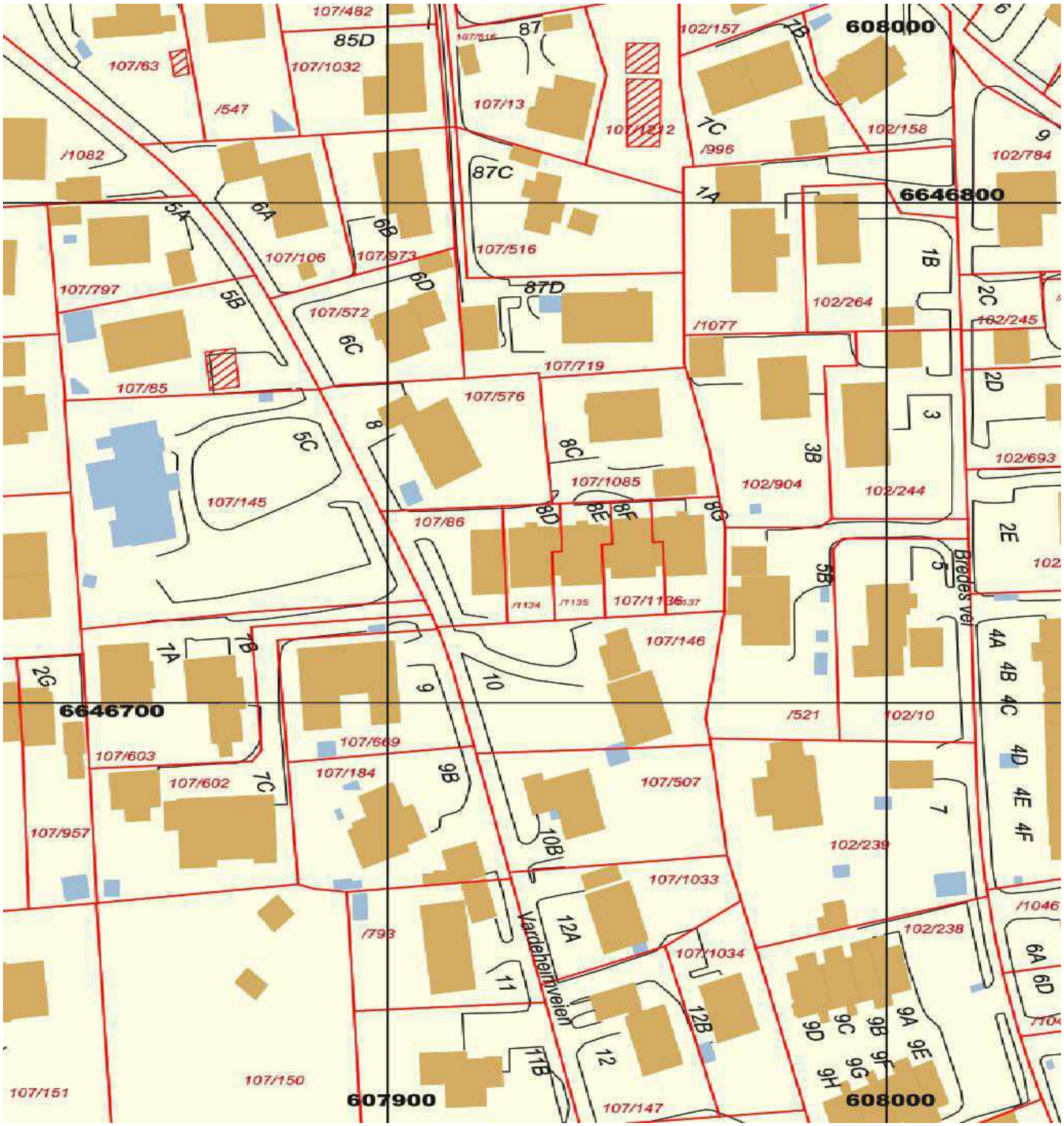
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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

Vardeheimveien 8D

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 163 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	14 min 1 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 2.8 km
OKS Videregående skole	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vardeheim Linje 64	2 min 0.1 km
Høybråten stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Ellingsrudåsen Linje 2	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.6 km
Oslo Gardermoen	27 min

BARNEHAGER

Starveien barnehage (0-5 år) 46 barn	8 min 0.7 km
Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.9 km
Stig barnehage	14 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Høybråten	4 min
Joker Starveien	8 min

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

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	6 min
Vitusapotek Karihaugen	17 min
Stovner Vinmonopol	9 min

SPORT

Høybråten Park	5 min
Høybråten skole	7 min
EVO SNØ	21 min
Sportytude Lørenskog Snø	21 min

«Hyggelige mennesker og mange fritidstilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

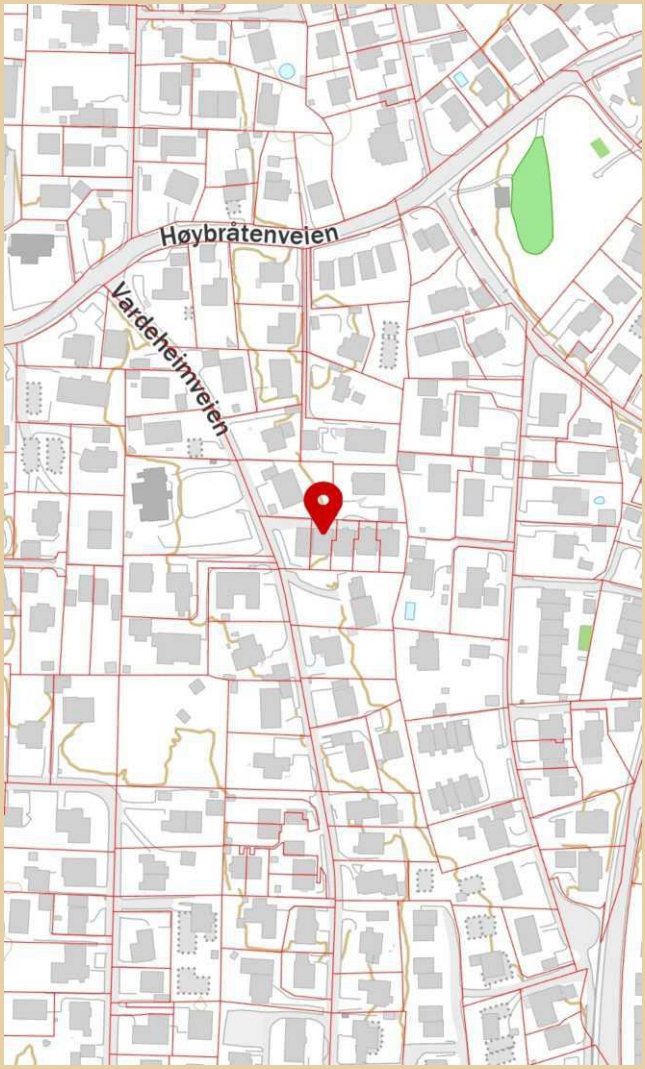
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Vardeheimveien 8D

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 163 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km	
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km	
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km	
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	14 min 1 km	
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	23 min 2 km	
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 2.8 km	
OKS Videregående skole	10 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Vardeheim Linje 64	2 min 0.1 km	
Høybråten stasjon Linje L1	9 min 0.7 km	
Ellingsrudåsen Linje 2	5 min 2.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.6 km	
Oslo Gardermoen	27 min	

BARNEHAGER

Starveien barnehage (0-5 år) 46 barn	8 min 0.7 km	
Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.9 km	
Stig barnehage	14 min	

DAGLIGVARE

Coop Prix Høybråten	4 min	
Joker Starveien	8 min	

FINN

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

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	6 min
Vitusapotek Karihaugen	17 min
Stovner Vinmonopol	9 min

SPORT

Høybråten Park	5 min
Høybråten skole	7 min
EVO SNØ	21 min
Sportytude Lørenskog Snø	21 min

«Hyggelige mennesker og mange fritidstilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

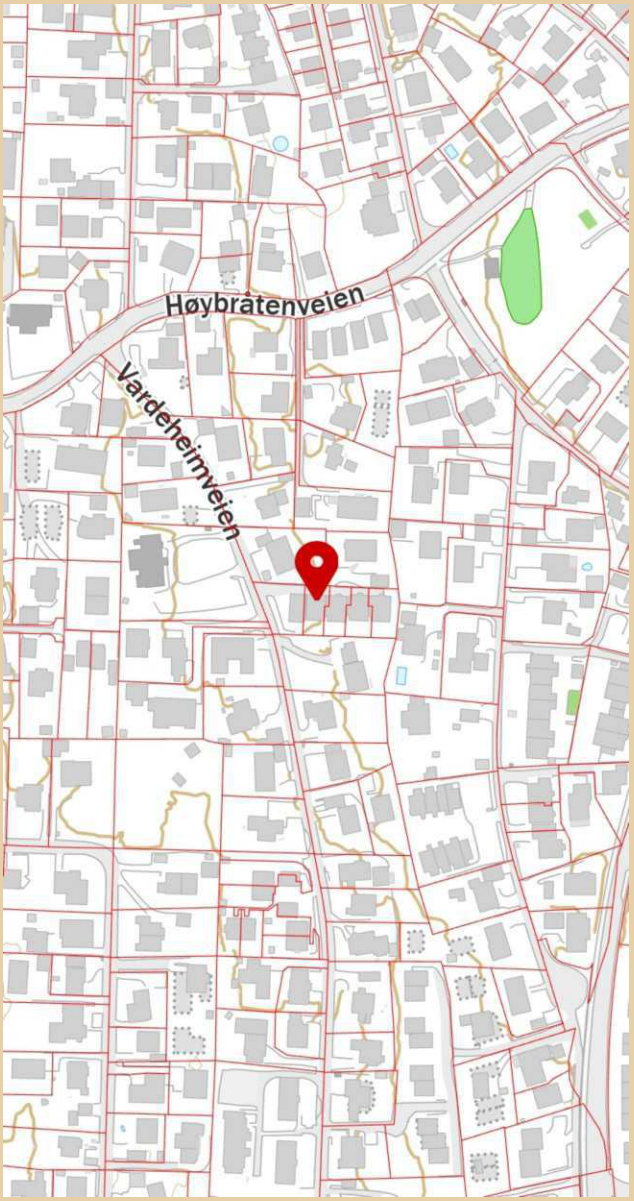
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

Vardeheimveien 8D

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 163 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	22 min 1.8 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	14 min 1 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 2.8 km
OKS Videregående skole	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bredes vei 19B - 11838	8 min
Bredes vei 19B - 11842	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vardeheim Linje 64	2 min 0.1 km
Høybråten stasjon Linje L1	9 min 0.7 km
Ellingsrudåsen Linje 2	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.6 km
Oslo Gardermoen	27 min

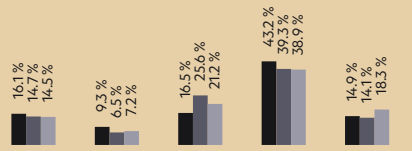
BARNEHAGER

Starveien barnehage (0-5 år) 46 barn	8 min 0.7 km
Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.9 km
Stig barnehage	14 min

DAGLIGVARE

Coop Prix Høybråten	4 min
Joker Starveien	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Østre Høybråten/Lundås	3 149	1 254
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

SPORT

Høybråten Park	5 min
Høybråten skole	7 min
EVO SNØ	21 min
Sportytude Lørenskog Snø	21 min

«Hyggelige mennesker og mange fritidstilbud»

— Sitat fra en lokalkjent

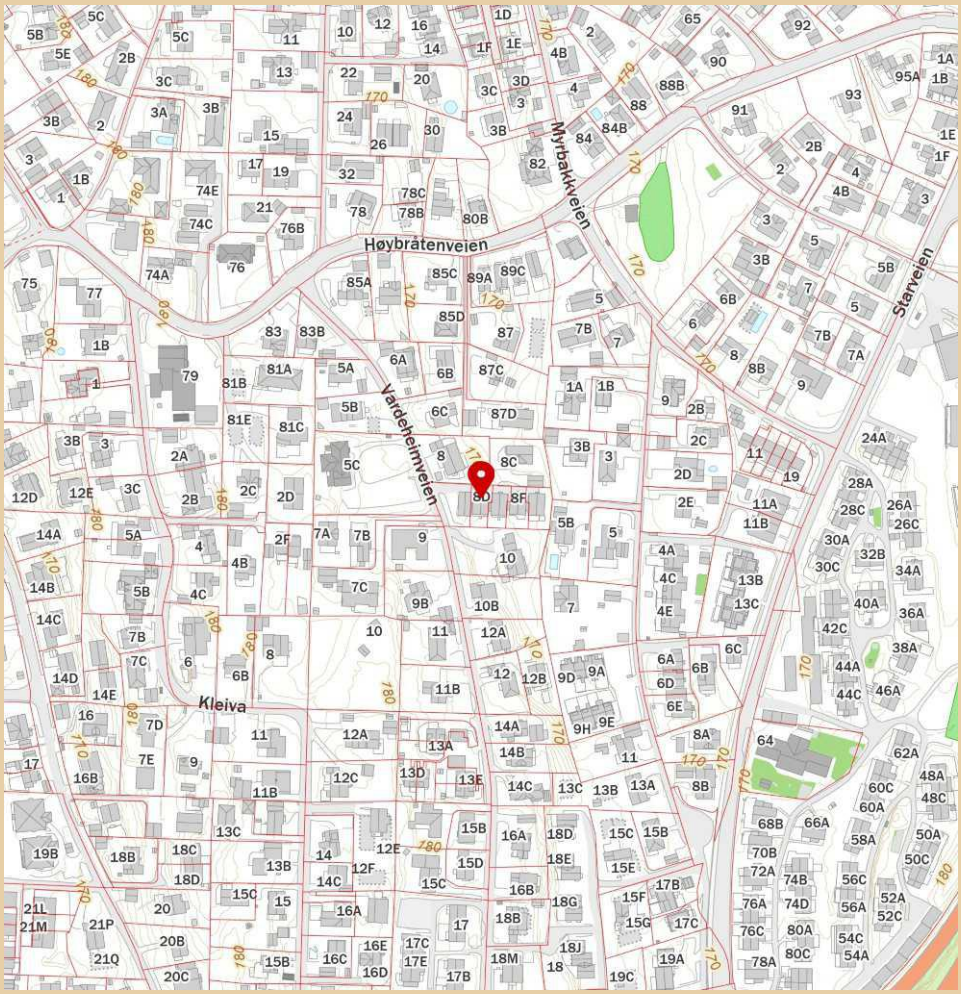
Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vardeheimveien 8 D, 1088 Oslo
Gnr. 107, Bnr. 1134, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260475

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 901 09 389

E-post: trond.nordahl.amundsen@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.
