PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VARDEVEIEN 73C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Vardeveien 73 C, 1182 OSLO

OSLO kommune

gnr. 149, bnr. 564

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 14.10.2025 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26032 **Eiendomsverdi ref nr:** WJ2600

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller 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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig over i alt 3 plan + lagringsloft.
Ved inngangsdøren for leiligheten i 1. etasje er det balkong på ca 6 m² og videre til hage + fra stuen i 2. etasje er det utgang til balkong på ca 3 m².
I hagen er det terrasseplattinger på ca 8 og 15 m². Gode solforhold.

Nåværende eiere overtok boligen i 2007 og har fått utført oppgraderinger, som i hovedtrekk har bestått av:

* I 2013 ble det montert ny kjøkkeninnredning i 2. etasje.
* I 2012 ble det montert 2 nye sikringsskap, det er utstedt Samsvarserklæring for arbeidet.
* I 2009 ble det bygget nytt bad i kjeller og montert nytt sikringsskap for kjeller.
* I 2009 ble det montert 5 nye kjellervinduer og balkongdør i 2. etasje.
* I 2009 ble det montert ny 300 l varmtvannsbereder i kjeller, som gir varmtvann for kjeller og 2. etasje.

- Det er opplyst at det i 2008-09 ble trukket strømpe i avløpsrøret fra huset og til kommunalt rør i veien.

Forøvrig har boligen/bygningen en del av sine opprinnelige flater og utstyr.
Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på bygningsdeler.

Badet i kjeller ble bygget i 2009.Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

Badene i 1. og 2. etasje er av eldre dato og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badene i 1. og 2. etasje er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Horisontaldelt tomannsbolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

* Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt kjellergulv på komprimerte masser.
* Vegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning, som er fra byggeåret. Veggene vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Kjellervinduer i innredet rom, bad og kjellerstue er fra 2009.
* Vinduer i 1. og 2. etasje er fra 1987, bortsett fra 1 stuevindu i 1. etasje som er fra 2009. Vinduer i kjellerbodene er fra byggeåret. Vinduer fra 1987 og byggeåret vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Balkongdør i stuen i 2. etasje er fra 2009.
* Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med teglstein fra byggeåret.
* Fra stuen i 2. etasje er det utgang til balkong på ca 3 m², eldre zinktekking. Ved inngang

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

Badene i 1. og 2. etasje)
Begge badene er av eldre dato og holder en eldre/enkel standard. Badene har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Kjeller)
Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2009 ble det bygget nytt bad i kjeller.
Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

KJØKKEN Gå til side

2. etasje)
I 2013 ble det montert ny kjøkkeninnredningen med integrerte hvitevarer. Innredningen har noe bruksslitasje.

1. etasje)
Eldre kjøkkeninnredningen, som har noe bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 300 l varmtvannsbereder fra 2009, som er montert i kjeller og som forsyner 1. etasje og kjeller med varmtvann. 120 l ekspress bereder fra 2013, som er montert i kjøkkenbenken i 2. etasje, som forsyner 2. etasje med varmtvann.
* Stort sett eldre vannrør av kobberrør + vannrør av plastrør i badet i kjeller.
* Eldre avløpsrør i plast og støpejern. Det er opplyst at det i 2008-09 ble trukket strømpe i avløpsrøret fra huset og til kommunalt rør i veien.
* Elektrisk oppvarming med varmekabler i alle 3 badegulvene + i kjellergulvene i innredet rom og kjellerstue. Forøvrig panelovner.
* Peisovn i stuen i 2. etasje, vedkamin i stuen i 1. etasje og peis m/innsats i kjellerstuen. Teglsteinspipe.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater i alt 3 sikringsskap og 2 målere. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg av forskjellig alder.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Drenering fra byggeåret samt at det antas fundamentering på fjell, som gir muligheter for kapillært sug. Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid. Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt påføring av Gudron på grunnmur, som vanligvis blitt slitt bort over tid.
Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme

Beskrivelse av eiendommen

inn til grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger. Takvann er kun delvis i rør ledet bort fra grunnmuren.

* Grunnmur av betong og antar med sparestein, som antas å være fundamentert på fjell.
Grunnmuren er bortsett fra i innredet rom, bad og kjellerstue synlig innvendig i kjeller, og som i oppvarmede rom gir muligheter for kondensering.
Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.
Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

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

* Romhøyde i kjeller er lavere enn 2,20 m. Romhøyden i kjeller er noe varierende og 2,14 m i kjellerstuen, dette er lavere enn Oslo kommunes anbefalte romhøyder i dag, men høyde nok til at det er målbare arealer.

* TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene. TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Horisontaldelt tomannsbolig

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

I forhold til godkjente og byggemeldte tegninger er det blitt utført følgende endringer:

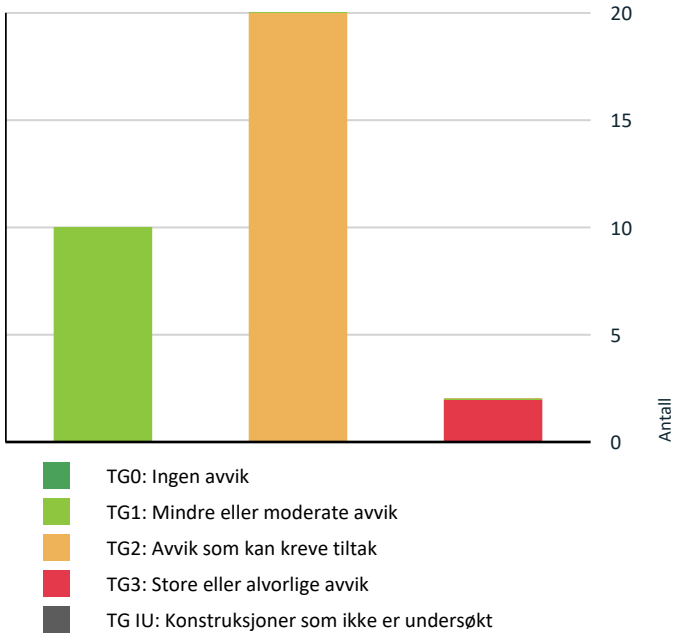
* I 1. og 2. etasje er det inntegnet 3 soverom i hver etasje samt at dør fra tidligere felles trappegang i 1. etasje er blendet.

* I kjeller er Innredet rom og kjellerstue på opprinnelige byggetegninger byggemeldt som "Boder" og "Rullerom" og som Tilleggsdel. Rommene er i dag innredet til boligformål og benevnes som: Innredet rom og kjellerstue. Bruksendring av rommene fra Tilleggsdel til Hoveddel er ikke byggemeldt/omsøkt.

* Badet i kjeller er på tegningene benevnet som vaskerom samt at 2 boder har blitt sammen til 1 større bod, ikke søknadspliktige endringer.

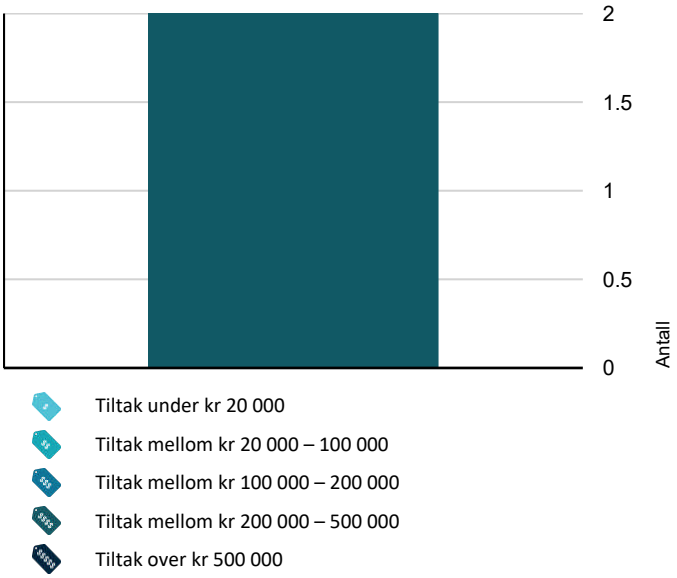
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen/bygningen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligene/bygning har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Horisontaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1967

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken og innvendig fra lagringsloftet.
Taket er tekket med teglstein på undertak av trepanel.

Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med teglstein fra byggeåret.

Da taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.
En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Saltak i trekonstruksjoner, som er tekket med teglstein fra byggeåret. I ???? ble det ble lagt ny underlagspapp, sløyfer og lekter samt opprinnelig takstein ble lagt.
Tilstandsgrad for taktekkingen/-stein er vurdert med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Takstein og underlagspapp fra 1967 har passert forventet brukstid. Dette gir betydelig usikkerhet knyttet til videre tetthet og funksjon, og det er økt risiko for fuktinntrenging selv om lekkasjer ikke nødvendigvis er registrert på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge for fornyelse av taktekking og underlagspapp. Arbeidet bør utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK og vurderes som et prioritert vedlikeholdstiltak.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert, takvann er delvis i rør ført bort fra grunnmuren.

I forbindelse med takomlegging ble det montert nye takrenner, beslag og -nedløp.

Det er ikke montert snøfangere.
Det er ikke montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg over grunnmur i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.
Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

Vegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning, som er fra byggeåret. Veggene vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne samt noe blærer i utvendig kledning etter tidligere linolje.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.
Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning, som er fra byggeåret.
* Noe synlige blærer i utvendig kledning etter tidligere linolje.

Veggene er tynnere og mindre isolert enn dagens krav. Uvisst ved isolering og eventuell etterisolering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Utvendig kledning er fra byggeåret har naturlig aldersslitasje, samt at yttervegger med tynnere konstruksjon og lavere isolasjonsnivå enn dagens krav kan gi økt varmetap og redusert energieffektivitet. Uvisst omfang av isolering og eventuell etterisolering medfører usikkerhet knyttet til faktisk oppbygging og ytelse.
Synlige blærer i kledningen etter tidligere behandling med linolje er et overflateavvik som kan indikere behov for vedlikehold, men gir ikke nødvendigvis redusert funksjon i dag.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom veggene fungerer etter hensikten. Ved rehabilitering eller fasadeoppgradering kan det vurderes nærmere undersøkelser og eventuell etterisolering, utført i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Tilstand er gitt med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken og innvendig fra lagringsloftet.
Taket er tekket med teglstein på undertak av trepanel og underlagspapp.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Det er ikke avtrekksventiler i gavlveggene, det bør etableres for å sørge for gjennomluftingsmuligheter på lagringsloftet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner, tynnere eller ingen dampsperre samt mindre isolasjon. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.
Det bør monteres avtrekksventiler i gavlveggene på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Takkonstruksjon fra 1967 er trolig oppført etter datidens krav, med tynnere trekonstruksjoner, begrenset isolasjon og enklere løsning for dampsperre. Dette kan gi økt varmetap og større følsomhet for fuktpåvirkning sammenlignet med dagens løsninger, uten at det nødvendigvis foreligger tegn til svikt.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom konstruksjonen fungerer som forutsatt. Ved rehabilitering eller ombygging kan det vurderes etterisolering og oppgradering av dampsperre i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på kommenterte forhold, alder og isoleringsevne.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og trekarmer.

Vinduer i 1. og 2. etasje med isolerglass fra 1987 + kjellervinduer i bodene, som kar enkle glass og er fra byggeåret.
Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer i 1. og 2. etasje med isolerglass fra 1987 + kjellervinduer i bodene, som kar enkle glass og er fra byggeåret.
Tilstandsgrad for disse er gitt med tanke på kommenterte forhold, alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Isolerglass fra 1987 og enkle glass i kjeller har lavere isoleringsevne enn moderne løsninger. Dette kan gi økt varmetap og noe redusert komfort, særlig i oppholdsrom. Det ble ikke observert sprekker eller punkteringer, og vinduene vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon per i dag.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd så lenge vinduene er hele og fungerer som forutsatt. Ved fremtidig utskifting anbefales vinduer som tilfredsstiller gjeldende krav i TEK for bedre energieffektivitet og komfort.

Utbedre/skifte gjeldene vinduer, hvis man ønsker å lukke avviket.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og trekarmer.

I 2009 ble det montert:
Nye vinduer i innredet rom, bad og kjellerstue samt 1 stuevindu i 1. etasje.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med isolerglass som er 2009.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanisme.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etasje:
Fra stuen er det utgang til balkong på ca 3 m².
Eldre zinktekking.

1. etasje:
Ved inngangsdøren til leiligheten i 1. etasje ved gavlvegg er det balkong på ca 6 m² og trapp ned til hage.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

2. etasje:
På balkongen er det eldre zinktekking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

2. etasje tekking på balkonggulvet:
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Konsekvens:
Alder på dagens tekking tilsier at tettesjikt/membran nærmer seg slutten av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og kan over tid medføre økt risiko for fuktinntrenging, selv om det ikke nødvendigvis er registrert lekkasjer i dag.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge for fornyelse av tettesjikt/membran innen overskuelig tid. Arbeidet bør utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK og vurderes som et naturlig vedlikeholdstiltak.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tak over inngangsdøren på langveggen i 1. etasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med parkett, laminat, linoleumsbelegg og fliser.
Gulv i kjellerboder er pusset/malt

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter bruksslitasje etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med malte panelplater, malte flater, baderomsplater og fliser.
Deler av kjellerveggene er pusset/malt.

Veggflater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Himlinger:
Himlinger med malte panelplater, malte flater og baderomsplater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:
2. etasje) Stue.
1. etasje) Stue.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

* I stuen i 2. etasje ble det målt 18 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.
* I stuen i 1. etasje ble det målt 22 mm høydeforskjell gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.
Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høydeforskjell kan ha betydning for det visuelle inntrykket, uten at det påvirker gulvets funksjon.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig. Dersom ønskelig kan nivåforskjellen utbedres ved lokal avretting eller justering av gulvbelegg i forbindelse med oppgradering eller vedlikehold.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er av trebjelkelag, det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt/pusset kjellergulv, på antar komprimerte masser.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:
2. etasje) Soverommet nærmest trappen.
1. etasje) Kjøkken.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik, under 15 mm.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

2. etasje:
Peisovn i stuen i 2. etasje.

1. etasje:
Vedkamin i stuen.

Kjeller:
Peis m/innsats i kjellerstuen.

Teglsteinspipe, med fotbeslag over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Teglsteinspipe er vurdert etter alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Teglsteinspipe fra 1967 har passert en betydelig del av forventet brukstid. Alder kan medføre slitasje på fuger og innvendige flater, noe som gir økt usikkerhet knyttet til videre funksjon og tetthet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsted. Eventuelle utbedringer eller rehabilitering bør utføres ved behov og i samsvar med gjeldende krav i TEK.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er av betong, som er pusset og malt.
Det er utforede vegger i kjeller: I innredet rom, bad og kjellerstue.
Kjellervegger med noe synlig saltutslag og malingsflass i nedre del av vegg. Det er trolig fundamentert på fjell - som gir muligheter for kapillært sug.
Kjellervegger har synlig saltutslag og malingsflass, som trolig skyldes dette.

Det ble utført hulltaking, i nedre del av yttervegg i kjellerstue. Hulltaking ble gjort for å kunne kontrollere/konstatere oppbygging av innvendig påforing. Ved hulltakingen i veggpanel ble det kun observert isopor innenfor panel, og det ble ikke borret videre utover i konstruksjonen/isoporen. Isopor er ikke tillatt brukt i husbygging, annen i innstøpte konstruksjoner - påforing i kjellerstuen bør fjernes å bygges opp på nytt og etter dagens anbefalinger.

Gammel/enkel drenering og fuktsikring av grunnmuren.

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon.

Dagens anbefaling er at deler av isolasjonen monteres på yttersiden av grunnmuren, for å forhindre kondensering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Konsekvens:
Bruk av isopor bak innvendig påforing i kjellerstue gir en løsning som ikke er i tråd med dagens krav. Dette kan medføre økt risiko for fuktproblemer og uheldig brannteknisk egenskap i konstruksjonen, særlig i rom under terreng.

Tiltak:
Det anbefales å fjerne eksisterende påforing og bygge opp veggene på nytt med egnet isolasjonsløsning i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Det er trolig fundamentert på fjell - som gir muligheter for kapillært sug. Kjellervegger har synlig saltutslag og malingsflass, som trolig skyldes dette.
Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og isoleringsevne samt byggemåte ved innvendig påforing i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt oppgradere, hvis man ønsker å lukke avviket.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper mellom etasjene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobenisje og overskap i entre/gang i 2. etasje.
Garderobeskap i entre/gang i 1. etasje.
Garderobeskap i 1 soverom i hver etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Bad med varmekabler i flislagt gulv.

Servant, servantskap, wc og dusjkabinett.
Støpejernsluk.
Eldre vannrør av kobberrør.
Rommet har avtrekksvifte og tilluft via ventil.

Baderommets konstruksjon/oppbygging er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsgrad 3 er satt etter retningslinjer fra Norsk Takst, hvor bad eldre enn 1997 skal vurderes til TG 3.
Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Bad med denne alder har konstruksjonsløsninger og fuktsikring som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav. Alder tilsier høy usikkerhet knyttet til membran, slukløsning og skjulte konstruksjoner, med økt risiko for fuktskader selv om dette ikke nødvendigvis er synlig.

Tiltak:
Det anbefales full rehabilitering av badet med ny og dokumentert oppbygging i samsvar med gjeldende krav i TEK. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.
Badet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Badet er vurdert til å stå foran modernisering/oppgradering. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner bak dusj er ikke utført av på grunn av at det er montert dusjkabinett i badet og det ikke er vannsprut på vegg eller gulv samt at vannrør er lagt åpent på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bad med varmekabler i flislagt gulv.

Servant, servantskap, wc og dusjkabinett.
Støpejernsluk.
Eldre vannrør av kobberrør.
Rommet har avtrekksvifte og tilluft via spalte ved dørterskel.

Baderommets konstruksjon/oppbygging er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 3 er satt etter retningslinjer fra Norsk Takst, hvor bad eldre enn 1997 skal vurderes til TG 3.
Badet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:
Bad med denne alder har konstruksjonsløsninger og fuktsikring som normalt ikke tilfredsstiller dagens krav. Alder tilsier høy usikkerhet knyttet til membran, slukløsning og skjulte konstruksjoner, med økt risiko for fuktskader selv om dette ikke nødvendigvis er synlig.

Tiltak:
Det anbefales full rehabilitering av badet med ny og dokumentert oppbygging i samsvar med gjeldende krav i TEK. Arbeidet bør utføres av fagkyndig.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bad bygget etter forskrifter fra før 1997 vurderes til TG 3, som en automatisk konsekvens av alder på våtrommet.
Badet har fungert for dagens eier ved normalt bruk.
Gjenværende brukstid er usikker grunnet alder og byggemåte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Badet er vurdert til å stå foran modernisering/oppgradering. Hulltaking i tilliggende konstruksjoner bak dusj er ikke utført av på grunn av at det er montert dusjkabinett i badet og det ikke er vannsprut på vegg eller gulv samt at vannrør er lagt åpent på vegg.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2009 ble det bygget nytt bad i kjeller.

Tilstandsgrader ved badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for et bad.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vegger og himlinger i flislagt bad fra 2009 er vurdert med bakgrunn i alder og forventet brukstid. Overflatene kan fremstå funksjonelle i dag, men alderen gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet i overganger, gjennomføringer og himlingskonstruksjon over tid.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og gjennomføringer, samt å vurdere oppgradering i samsvar med gjeldende krav i TEK når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra foran badekaret og til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Sluket er under karet og det er ikke mulig å kontrollere/måle fallet rundt sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for bad.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig klemring, som ble skiftet i 2009.

Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Membran i flislagt bad fra 2010 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater og sluk, og å vurdere fornyelse av membran i samsvar med gjeldende krav i TEK når badet nærmer seg slutten av forventet brukstid.

Tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for sluk, membran og tettesjikt.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, speilskap, wc og badekar.
Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til badekaret er ikke utført av på grunn av at badekaret er montert mot yttervegg + at det er murvegger mot tilstøtende rom.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i vegger ved badekaret med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter og vitrinedører. Nedfelt kjøkkenbeslag i heltre benkeplate. Avtrekksvifte. Integrert induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

I 2013 ble det montert ny kjøkkeninnredningen med integrerte hvitevarer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen i 2. etasje har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt oppgradere for å lukke avviket.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Eldre kjøkkeninnredning med malte/folierte og profilerte fronter. Heldekkende kjøkkenbeslag og laminat benkeplate. Avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen i 1. etasje har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eventuelt oppgradere for å lukke avviket.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Eldre vannrør av kobber samt plastrør i badet i kjeller.
Vannrør av plastrør er lagt fra fordelerstokk i innredet rom i kjeller, hvor det er gulvsluk.

Det er stoppekran i kjeller.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør av plastrør er lagt uten fordelerskap, men med fordelerstokk i rom med gulvsluk.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:
Plastrør lagt uten fordelerskap, men med fordelerstokk i rom med gulvsluk, gir noe redusert lekkasjesikring sammenlignet med løsninger med fordelerskap og overløp. Selv om plassering i rom med sluk gir en viss sikkerhet, kan eventuelle lekkasjer være vanskeligere å oppdage tidlig.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere etablering av fordelerskap med overløp til rom med sluk i samsvar med gjeldende krav i TEK. Tiltaket er mest aktuelt i forbindelse med oppgradering eller endringer på rørsystemet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Eldre avløpsrør, som er av støpejernsrør.
Synlige avløpsrør fra 2009 i badet i kjeller.

Stakeluke i kjellergulvet.

- Det er opplyst at det i 2008-09 ble trukket strømpe i avløpsrøret fra huset og til kommunalt rør i veien.

Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen/våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre avløpsrør av støpejern har passert en betydelig del av forventet brukstid og kan ha økt risiko for innvendig slitasje og korrosjon.
Synlige avløpsrør i plast fra 2009 fremstår nyere og med lavere risiko.
Det er opplyst at det ble trukket strømpe i 2008–09 i avløpsrøret mellom hus og kommunal ledning i veien, dette reduserer usikkerheten på den utvendige delen. Den innvendige delen av støpejernsrørene kan fortsatt ha begrenset restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av avløpssystemet og bruk av stakeluke ved behov. Utskifting av eldre støpejernsrør kan vurderes ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til svikt, utført i samsvar med gjeldende krav i TEK.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksvifter i alle 3 badene.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk kombinert med avtrekksvifter i bad og kjøkken gir ventilasjon som delvis er avhengig av temperatur- og trykkforhold. Luftutskiftingen kan derfor variere, og det kan i perioder være utfordrende å oppnå jevn og tilfredsstillende luftkvalitet i hele boligen.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere at vifter og ventiler fungerer som forutsatt. Ved behov kan det vurderes mer helhetlig ventilasjonsløsning for bedre og mer stabil luftutskifting, utført i samsvar med gjeldende krav i TEK.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

* 300 l varmtvannsbereder fra 2009, som er montert i kjeller og som forsyner 1. etasje og kjeller med varmtvann.
* 120 l ekspress bereder fra 2013, som er montert i kjøkkenbenken i 2. etasje, som forsyner 2. etasje med varmtvann.
Det anbefales å montere waterguard/aquastop i kjøkkenbenk med varmtvannsbereder.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med varmekabler i alle 3 badegulvene + i kjellergulvene i innredet rom og kjellerstue. Forøvrig panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmekablene i badegulvene i 1. og 2. etasje er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Naturlig å legge nye ved modernisering av gjeldene bad.

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

Fordelingskurser med jordfeilautomater i 2 sikringsskap og 2 målere + eget sikringsskap for kjeller. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg av forskjellig alder.
Det er utstedt Samsvarserklæring for montering av ny innmat i sikringsskapene i 1. og 2. etasje, datert 2.2.2012.

2. etasje:
40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg av forskjellig alder.
Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

1. etasje:
3 x 32 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg av forskjellig alder.
Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Kjeller:
Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg av forskjellig alder.
Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er utstedt Samsvarserklæring for montering av ny innmat i sikringsskapene i 1. og 2. etasje, datert 2.2.2012.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det elektriske anlegget gjennomgikk i 2019 el-tilsyn, med resultat: påpekte forhold ble utbedret.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

En normal oppgradering av boligen vil omfatte at det elektriske sprede-/fordelernettet blir lagt om.
Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."
Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Drenering fra byggeåret samt at det antas fundamentering på fjell, som gir muligheter for kapillært sug. Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid.
Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør/enkle teglrør/betongrør rundt såle/grunnmur samt påføring av Gudron på grunnmur, som vanligvis blitt slitt bort over tid.
Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Det er noe synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger. Takvann er kun delvis i rør ledet bort fra grunnmuren.

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er trolig utført etter normale metoder i byggeåret - som er etter enklere enn dagens metoder og materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Drenering og fuktsikring av grunnmuren er fra byggeåret og trolig utført etter normale metoder i byggeåret - som er etter langt enklere enn dagens metoder og materialer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Utvendig drenering og fuktsikring fra 1967 har passert forventet brukstid. Dette gir betydelig usikkerhet knyttet til videre funksjon og kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og kjeller over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert fuktproblemer i dag.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på kjellervegger og gulv for tegn til fukt. Fornyelse av drenering og fuktsikring bør vurderes som et prioritert vedlikeholdstiltak.

Redrenere, isolere utvendig og fuktsikre grunnmuren - for eventuelt å lukke avviket.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong og antar med sparestein, som antas å være fundamentert på fjell.
Grunnmuren er bortsett fra i innredet rom, bad og kjellerstue synlig innvendig i kjeller, og som i oppvarmede rom gir muligheter for kondensering.
Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grunnmuren er bortsett fra i innredet rom, bad og kjellerstue synlig innvendig i kjeller, og som i oppvarmede rom gir muligheter for kondensering

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Grunnmur av betong, antatt med sparestein og fundamentert på fjell, fremstår uten synlige sprekker eller skader. Synlige kjellervegger i oppvarmede rom kan likevel være utsatt for kondensering på kalde flater, noe som over tid kan påvirke inneklima og overflater, uten at det nødvendigvis indikerer konstruksjonssvikt.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god ventilasjon og jevn oppvarming for å redusere risiko for kondensering. Eventuell innvendig isolering bør utføres med egnet løsning i samsvar med gjeldende krav i TEK, og med hensyn til fuktsikring.

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

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

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Ved inngangsdøren til leiligheten i 2. etasje på langvegg er det smijerns-rekkverk som har åpninger som er større enn dagens krav.

* Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 84 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

* Ved innvendige trapper er det ikke montert håndløpere på vegger samt at åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler er større enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

* HMS
Ved inngangsdøren til leiligheten i 2. etasje på langvegg er det smijerns-rekkverk som har åpninger som er større enn dagens krav.
Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 84 cm - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.
Ved innvendige trapper er det ikke montert håndløpere på vegger samt at åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler er større enn 10 cm.

Konsekvens:
Rekkverk ved inngangsdør og terrasse har åpninger og høyde som er lavere enn det som er vanlig sikkerhetsnivå i dag. I tillegg mangler håndløpere i innvendige trapper, og åpninger i rekkverk er større enn anbefalt. Forholdene gir samlet sett redusert sikkerhet og kan innebære økt risiko for fall eller at barn kan komme i klem.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring av rekkverkshøyde og åpninger, samt montering av håndløpere i trappene. Tiltakene vil bidra til å bedre sikkerheten ved bruk av bolig og utearealer.

* Branncelle
TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

* Det er ikke opplyst vedr eventuell radonmåling.

* Romhøyde
Konsekvens:
Romhøyden i kjeller er målt til ca. 2,14 m og er lavere enn det som er vanlig anbefalt i dag. Dette kan påvirke opplevd romkomfort og brukskvalitet, men høyden er tilstrekkelig til at arealet er målbart.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom rommet benyttes slik det er i dag. Ved eventuell ombygging eller bruksendring kan forholdet vurderes nærmere.

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

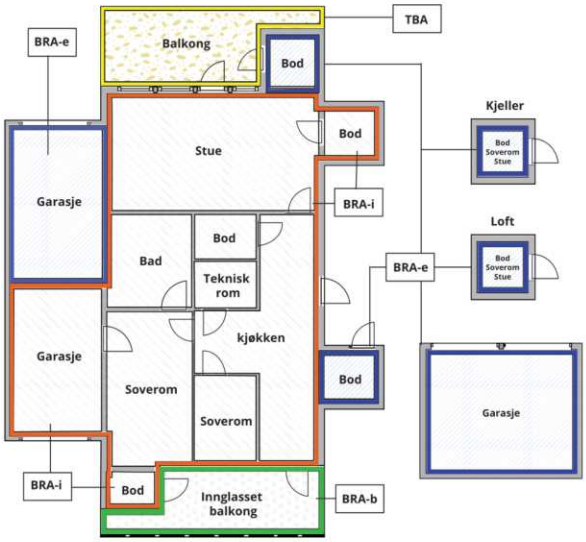
Hva er måleverdig areal?

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

Horisontaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	76			76	3
1. etasje	76			76	6
Kjeller	70			70	
SUM	**222**				**9**
SUM BRA	**222**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Trappegang, entre/gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue/spisestue		
1. etasje	Trapperom, gang, bad, 2 soverom, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller	Trappegang, innredet rom, bad, kjellerstue, 3 boder		

Kommentar

Horisontaldelt tomannsbolig over i alt 2 plan + kjeller og lagringsloft.
Boligene har hver sin inngang i 1. etasje, tidligere felles trappegang brukes kun av leiligheten i 2. etasje.

Boligen er innredet med:
Lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige i trappegangen i 2. etasje.

2. etasje:
Trappegang, entre/gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue.
Romhøyde i stuen er 2,44 m.

Fra stuen er det utgang til balkong på ca 3 m².

1. etasje:
Trappegang, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue/spisestue.
Romhøyde i stuen er 2,34 m.

Ved inngangsdøren til leiligheten i 1. etasje er det balkong på ca 6 m² og trapp ned til hage.

Kjeller:
Trappegang, innredet rom, bad, kjellerstue og 3 boder.
Romhøyde i kjellerstuen er 2,14 m.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I forhold til godkjente og byggemeldte tegninger er det blitt utført følgende endringer:

* I 1. og 2. etasje er det inntegnet 3 soverom i hver etasje samt at dør fra tidligere felles trappegang i 1. etasje er blendet.

* I kjeller er Innredet rom og kjellerstue på opprinnelige byggetegninger byggemeldt som "Boder" og "Rullerom" og som Tilleggsdel. Rommene er i dag innredet til boligformål og benevnes som: Innredet rom og kjellerstue. Bruksendring av rommene fra Tilleggsdel til Hoveddel er ikke byggemeldt/omsøkt.

* Badet i kjeller er på tegningene benevnet som vaskerom samt at 2 boder har blitt sammen til 1 større bod, ikke søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2025	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	564		0	861.4 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Vardeveien 73 C

Hjemmelshaver
Ellen Margrethe Vigmostad og Oddvar Kareliussen

Kommentar
Det er avtalt avståelse av inntil 89 m² av oppgitt tomteareal, slik at tomtearealet blir 772 m².

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Romslig tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på Brannfjell, gode solforhold.
Kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, service-tilbud, forretninger og offentlig kommunikasjon samt tur- og rekreasjonsområder på Brannfjell eller Ekeberg.
Parkering på egen grunn og med ladepunkt for el-bil, forøvrig gateparkering.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by.
Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet samt fjellknaus på et noe høyere nivå ved inngangssiden.

Tinglyste/andre forhold

Nabotomten mot nord skal bebygges med enebolig

Bebyggelsen

Tomannsboligen ble ferdigstillet i 1967 og er oppført på eiet tomt.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 19.5.1967

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	29568669			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 19.5.1967	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for montering av ny innmat i sikringsskap, datert 2.2.2012	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	
2	31.03.2026	
3	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WJ2600

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251205

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ellen Margrethe Vigmostad	Oddvar Kareliussen

Gateadresse
Vardeveien 73C

Poststed	Postnr
OSLO	1182

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2008

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 29568669

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251205

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad i kjeller fra 2009/2010 utført av fagpersoner. Bad i 1 og 2 etg. Ukjent
Arbeid utført av	Per Ivar Augustin Aamodt

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avløpsrør ble fornyet/forsterket etter kommunalt pålegg i 2008/2009
Arbeid utført av	Olimb rørformying

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Små partier med begrenset saltutslagg i kjeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har rettet av gulv i 2 etg. En sprekk i sparkel/murvegg på soverom i 2 etg.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet til automatsikringer i alle etasjer. Oppført el bil lader.
Arbeid utført av	Elajo

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Infra tek utført kontroll av el anlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja montert 2019

Document reference: 38251205

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1 etg leies ut i dag.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 1 etg er selvstendig enhet son leies ut som 3 roms med egen inngang

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Halve kjeller er oppgradert etter 2009/2010. Byttet vinduer, innlagt varmekabel i oppholdsrom og bad. Byttet elektrisk anlegg med eget sikringsskap. Installert varmtvannsbereder i kjeller.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Overføring av inntil 89 kvm av tomt til naboeiendom. Privatrettslig avtale om grenseskille i hage (følger natulige grenser som praktiseres i dag. Pålegg om riving av vedbod mm(i prosess hos plan og bygg svar ventes høsten 2025)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja ifm med grensejustering vil det tilkomme ny grense etter Plan og Byggs vedtak er godkjent trolig høsten 2025

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sporfilmradonmåling med analyse og rapport

21.1 Radonmåling

År: 2013

Verdi: Tilfredsstillende. Ingen tiltak funnet nødvendig og svært lite utslag. under 7 ?

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kjeller er ikke meldt bruksendring pr dd.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Privat avtale om grense vil bli inngått før salg. Berør også innkjørsel til 73a og 73 b

Dokumenter

Document reference: 38251205

skann_ellenmvi_2025-08-21-13-13-56.pdf

Document reference: 38251205

Tilleggskommentar

Ettersender dokumentasjon i egen pdf fil i morgen. Ønsker at dere kontakter meg ang. Spm til forsikringen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251205

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Vigmostad	b60864e9e84d69f941385 1d6c82a641c280576e5	23.11.2025 21:00:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Oddvar Kareliussen	8e3fb28c64594fe3bf51de f839459db477b9695d	23.11.2025 21:02:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251205

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Vardeveien 73C

Nabolaget Brattlikollen - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	14 min 1.2 km	
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km	
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	16 min 1.3 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	13 min 1.1 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km	
Kongshavn videregående skole 550 elever	10 min 4.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Brattlikollen T Linje 4B, 4N	2 min 0.2 km	
Brattlikollen Linje 1, 4	4 min 0.3 km	
Holtet Linje 13, 19	14 min 1.2 km	
Bryn stasjon Linje L1	9 min 4.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.7 km	

BARNEHAGER

Bauneveien barnehage (1-5 år) 101 barn	7 min 0.6 km	
Bekkelaget Kirkes barnehage (1-5 å... 36 barn	11 min 0.9 km	
Christiania Barnehave Nordstrand (... 53 barn	15 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sandstuveien	6 min
Kiwi Karlsrud	12 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	22 min
Apotek 1 Karlsrud	15 min
Lambertseter Vinmonopol	21 min

SPORT

Bækkelagshallen	11 min
Holtet v.g. skole	12 min
Mudo Nordstrand	12 min
SATS Karlsrud	15 min

«Veldig barnevennlig område med nærheten til skogen.»

— Sitat fra en lokalkjent

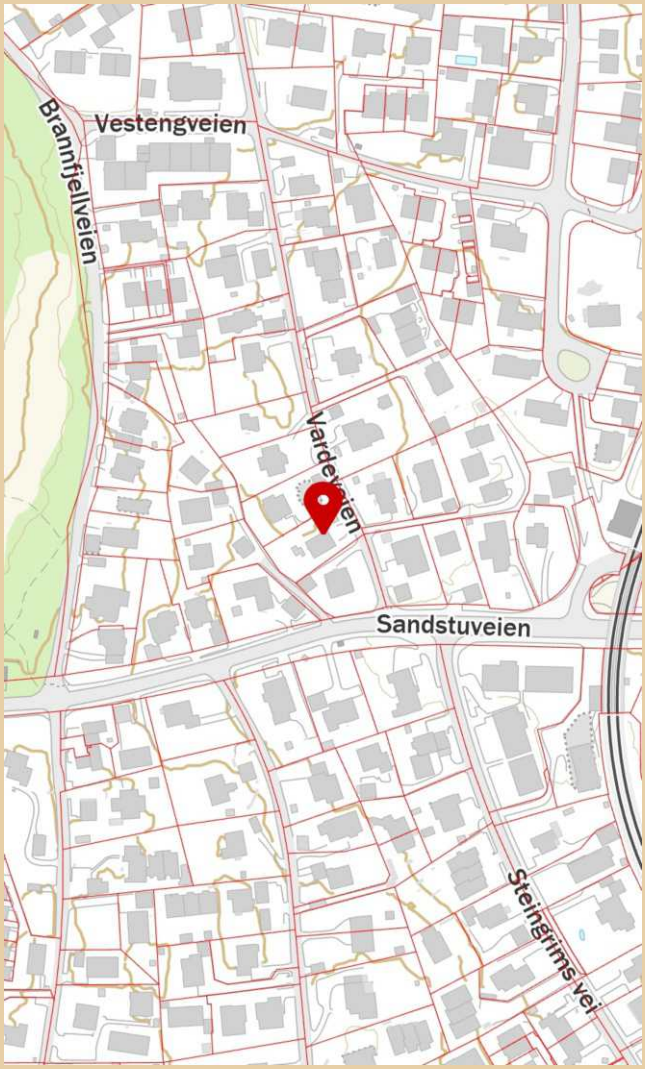
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00
TB/VT.

KOPI

Oslo, den 19.mai 1967.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 149 bnr. 564 av bnr. 251. Vardeveien 73 B.

Journalnr.
63/2183.

Arbeidets art
Tomannsbolig.

Avsluttende synsforretning
2/5-67.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Snekker Arvid Kareliussen, Vardeveien 73 B, Simensbråten.

Byggemelder
--byggherre--

Ansvarshavende

--byggherre--

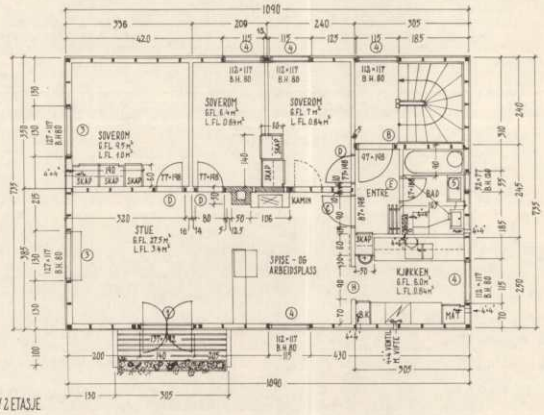
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

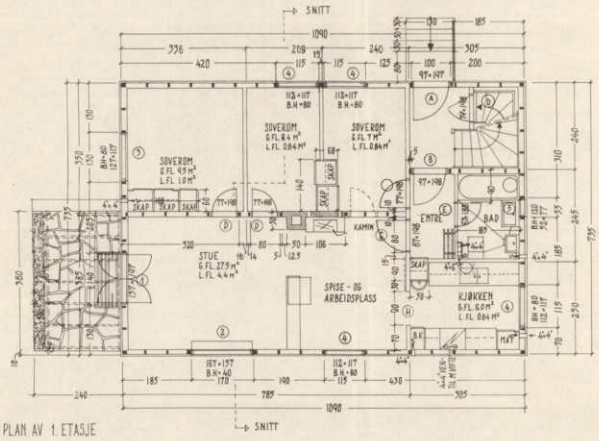
Distriktsingeniør
T. Busch

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

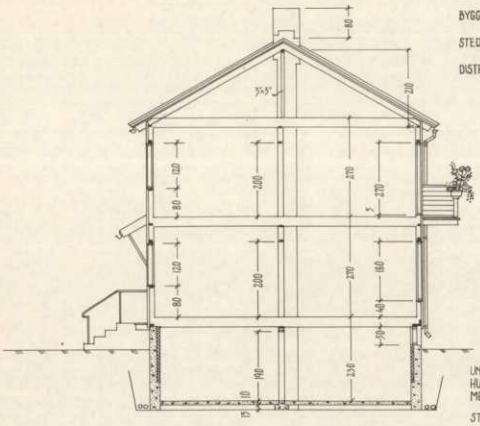
Skjema C-18. 3000. R.A. 7538/66. –



PLAN AV 2.ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE



SNITT

BYGGHERRE

STED: TOMT

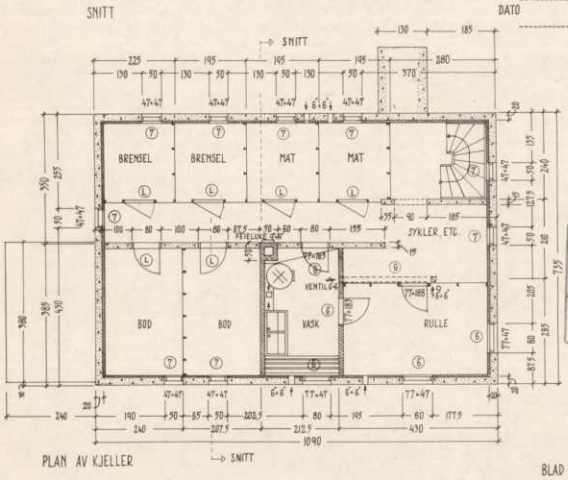
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

BOLIGINSTITUTTET FOR OSLO
VERITAS FOR FAST EIENDOM

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

DATO NAVN



PLAN AV KJELLER

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 NOV 1963

N.B. MÅLSETTINGEN AV VEGGENE GJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS. ETASJEHØYDENE I SNITTET GJELDER FRA FERDIG GOLV.

BRYSTNINGSHØYDENE GJELDER FRA FERDIG GOLV TIL OVERKANT LOSHOLT. (L) BETEGNER LABANKDØRER SOM FREMSTILLES PÅ STEDET.

149-251

BLAD NR. I 408÷

PLANER OG SNITT MÅL 1:100
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET,
BOLIGKONTORET,
OSLO 1-7-53.
HH KS

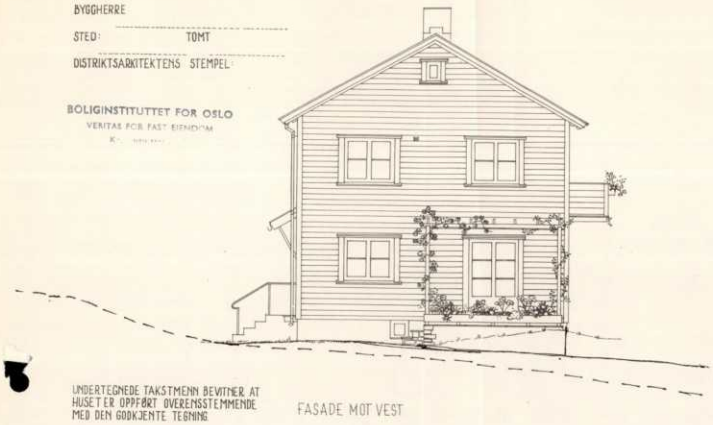
3

BYGGHERRE

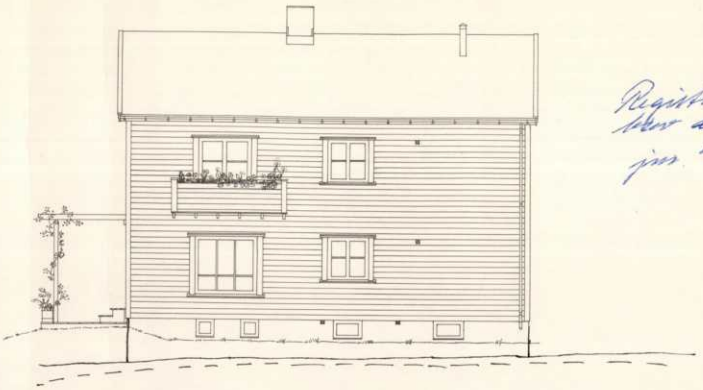
STED: TOMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL:

BOLIGINSTITUTTET FOR OSLO
VERITAS FOR FAST EIENDOM
K-



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

Registrerings-
liste dat 12.64
jmn 25/64

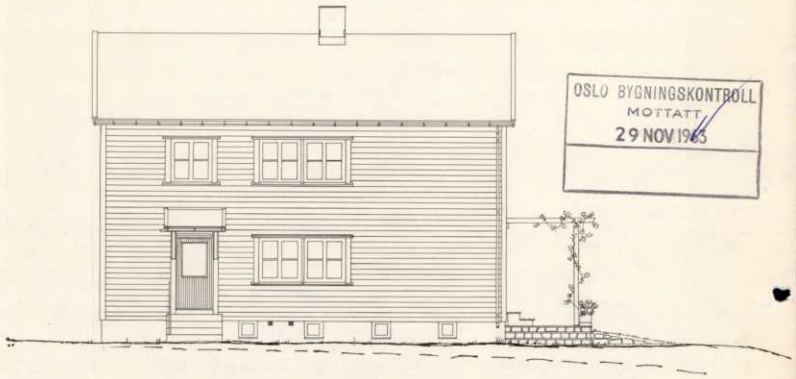
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

STED NAVN

DATO NAVN



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 NOV 1963

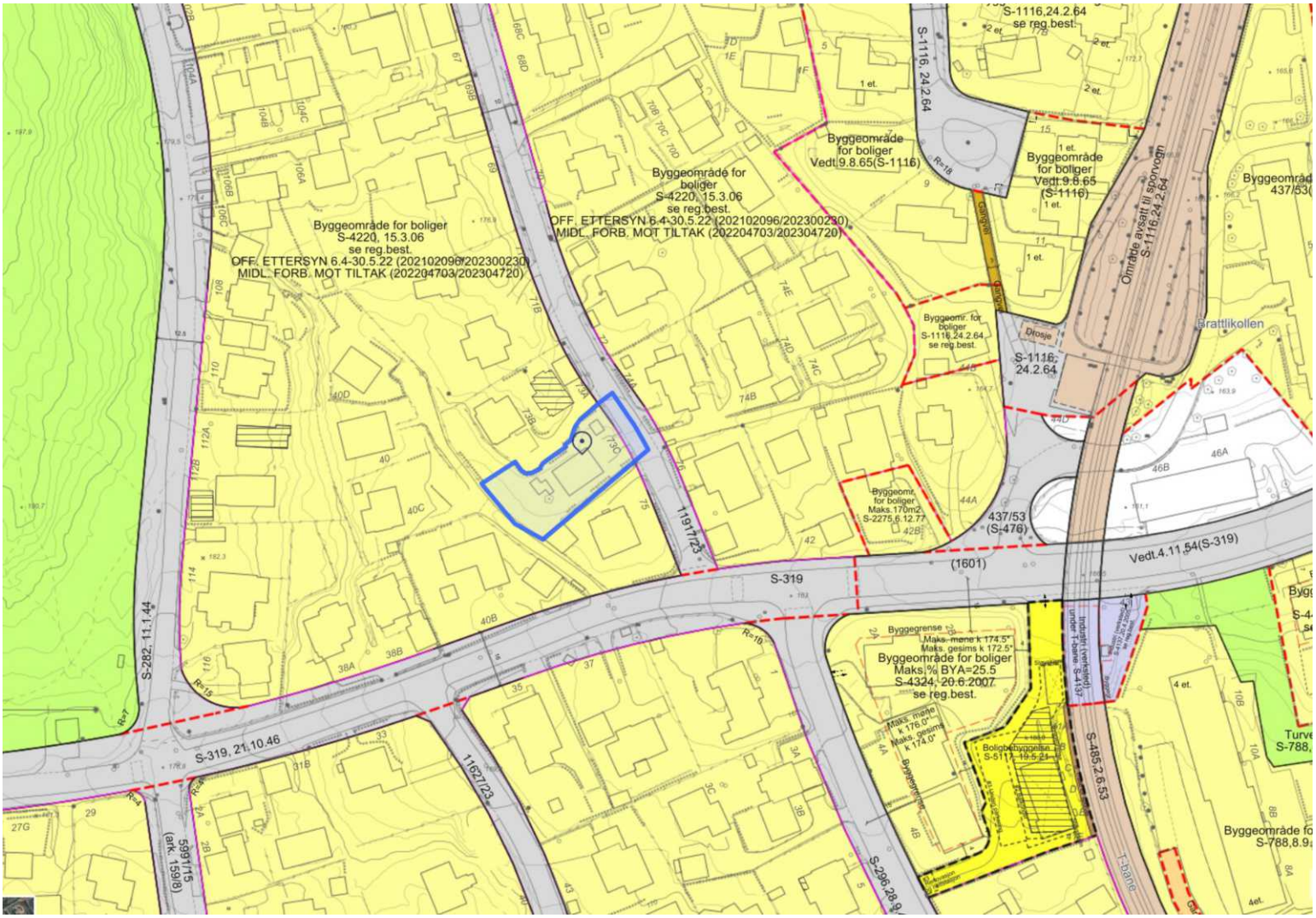
BLAD NR 2 408 ÷

FASADER MÅL: 1:100

TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER,
BOLIGDIREKTORATET,
BOLIGKONTORET,
OSLO 1-7-53.
HT KS

149-251

4


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
Vedt 9.8.65(S-1116)
S-1116,24.2.64
se reg.best.
S-1116, 24.2.64
Byggeområde for boliger
Vedt 9.8.65
(S-1116)
Område avsatt til sporvogn
S-1116,24.2.64
Byggeområde
437/53(
Byggeomr. for boliger
S-1116,24.2.64
se reg.best.
Drosje
Grattlikollen
S-1116,
24.2.64
Byggeomr. for boliger
Maks.170m2
S-2275,6.12.77
437/53
(S-476)
Vedt.4.11.54(S-319)
(1601)
S-319
S-282, 11.1.44
S-319, 21.10.46
1191/123
1162/123
599/115
(ark. 159/8)
Byggegrense
Maks. mene k 174.5°
Maks. gesims k 172.5°
Byggeområde for boliger
Maks.% BYA=25.5
S-4324, 20.6.2007
se reg.best.
Maks. mene
k 176.0°
Maks. gesims
k 174.0°
Boligbebyggelse
S-511, 19.5.21
Industri (vertstad)
under T-bane, S-4137
S-485,2.6.53
T-bane
Byggeområde fo
S-788,8.9
Turve
S-788,
Oslogata
Ringveien
Signalen

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.

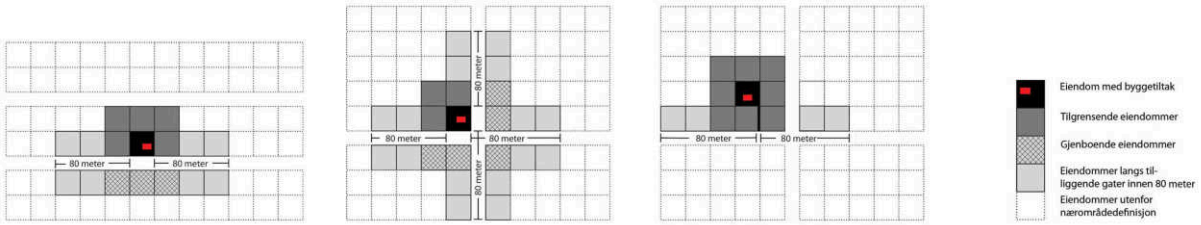
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

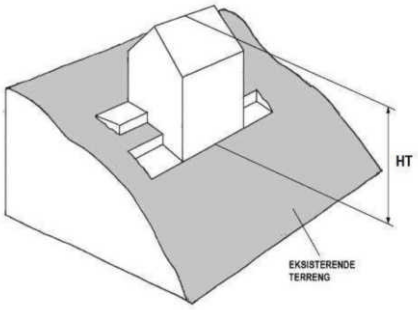
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

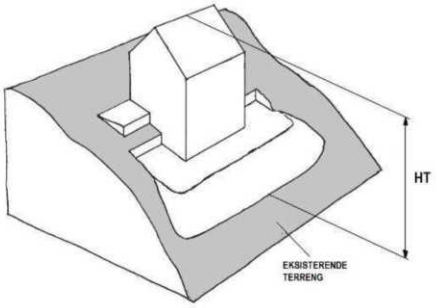
Følgende høyder tillates:

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

1191723

Regulering av strøket Simensbråten - Vestengen - Ryenengen.

1191723 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.11.1923
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 192301326
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

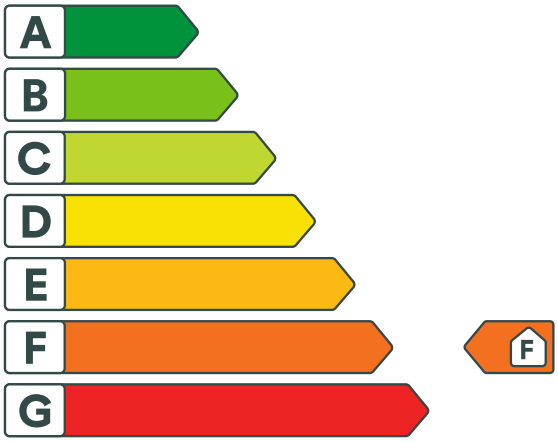
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

enova

Energiattest



Adresse **Vardeveien 73C, 1182 OSLO**	
Dato for energimerking **24.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-301429**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80351666**
Gårdsnummer **149**	Bruksnummer **564**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **222,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **222,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **316,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **316,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **70 253 kWh**



Vardeveien 73C, 1182 OSLO

Detaljering

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

Vardeveien 73C, 1182 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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:
Vardeveien 73C, 1182 Oslo
Gnr. 149, Bnr. 564, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251205

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
