



**PRIVATMEGLEREN**  
RENOMMÉ

**TVERRVEI 4 4B**

# Vedlegg

E-takst / Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Diverse info fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Befaring utført 20.11.2025  
**TVERRVEI 4 4 B, 0486 OSLO**  
 Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 77 BNR 345 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Nydalen vest

Meglers verdivurdering

# 14 500 000

Ekskl. fellesgjeld

**0**

Fellesgjeld

**14 500 000**

Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	156 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	-	83 m <sup>2</sup>	-	-
Tomt - ifølge offentlige registre						427 m <sup>2</sup>

Byggeår	1997
Soverom	3
Etasje(r)	3

Parkering Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M <sup>2</sup>	Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.
1 Bjerkealléen 50A, 0487 Oslo	14.01.2025	15 860 000	0	15 860 000	2003	195 m <sup>2</sup>	
2 Gamle Kjelsåsvei 7, 0489 Oslo	13.05.2025	13 700 000	0	13 700 000	1938	146 m <sup>2</sup>	
3 Glads Vei 48B, 0489 Oslo	17.11.2025	14 750 000	0	14 750 000	1924	180 m <sup>2</sup>	

Utsikt på Grefsen: Enebolig over 3 plan m/ - 3 soverom - Stor stue m/ utgang til solrik balkong - 2 flislagte bad - Toalettrom - Romslig kjøkken - Hage - Stor markterrasse - 2 innganger - Godt med lagringsplass

Inneholder:

U. Etg.: Trapperom/gang, vaskerom, bad/wc, kjellerstue m/utg. til hage/markterrasse

1. Etg.: Entré, trappehall, wc, kjøkken m/ spiseplass, stue m/utg. til balkong

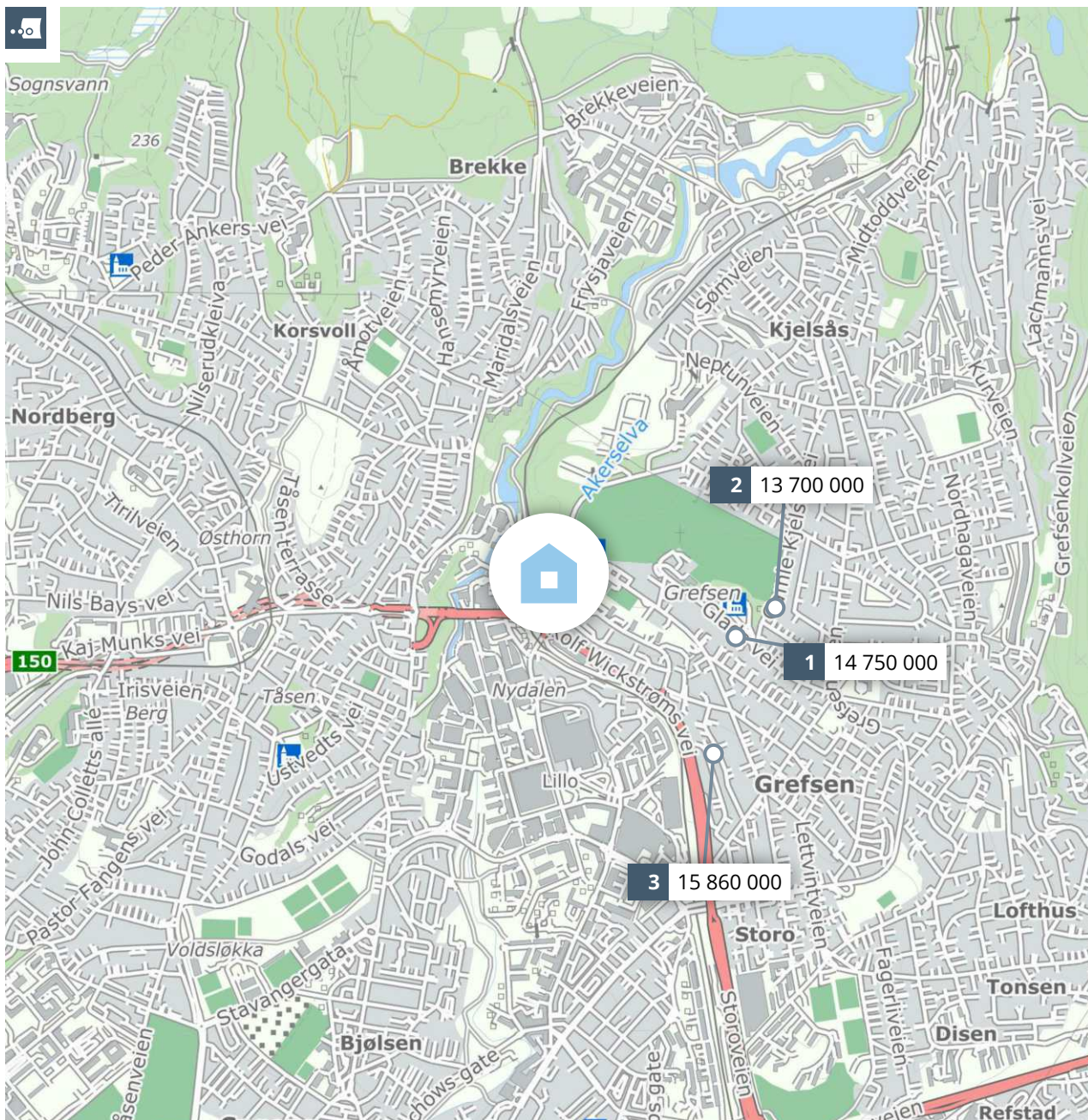
2. Etg.: Trapperom, 3 soverom, bad/wc

Det medfølger 1 biloppstillingsplass m/ elbillader

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmeidler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Stian Breda-Ruud  
 Privatmegleren Renommé AS  
 sbr@privatmegleren.no  
 977 37 796

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.



# Meglerns verdivurdering

## **TVERRVEI 4 4 B**

**P<sup>M</sup> PRIVATMEGLEREN**

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 23.12.2025

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





# Tverrvei 4 4 B, 0486 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1997

GNR 77 BNR 345 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Nydalen vest

Verdivurdert til

# 14 500 000

- **14 500 000** **92 949**  
Fellesgjeld Totalt m<sup>2</sup> pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH		
Areal	156 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	83 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	Fellesutgifter	-
Tomt						427 m <sup>2</sup>	Formue	-
Byggeår						1997	Soverom	3
							Etasjer	3

**P** Parkering **E** Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
<b>1</b> Glads vei 48 B 180 m <sup>2</sup> 1924 116 m <sup>2</sup> 4 sov	17.11.2025	15 500 000	<b>14 750 000</b>	0	14 750 000	<b>81 944</b>
<b>2</b> Gamle Kjels�svei 7 146 m <sup>2</sup> 1938 765 m <sup>2</sup> 3 sov	13.05.2025	11 600 000	<b>13 700 000</b>	0	13 700 000	<b>93 836</b>
<b>3</b> Bjerkeall�en 50 A 195 m <sup>2</sup> 2003 1 346 m <sup>2</sup> 4 sov	14.01.2025	15 650 000	<b>15 860 000</b>	0	15 860 000	<b>81 333</b>

Utsikt på Grefsen: Enebolig over 3 plan m/ - 3 soverom - Stor stue m/ utgang til solrik balkong - 2 flislagte bad - Toalettrom - Romslig k kken - Hage - Stor markterrasse - 2 innganger - Godt med lagringsplass

Inneholder:

U. Etg.: Trapperom/gang, vaskerom, bad/wc, kjellerstue m/utg. til hage/markterrasse

1. Etg.: Entré, trappehall, wc, k kken m/ spise plass, stue m/utg. til balkong

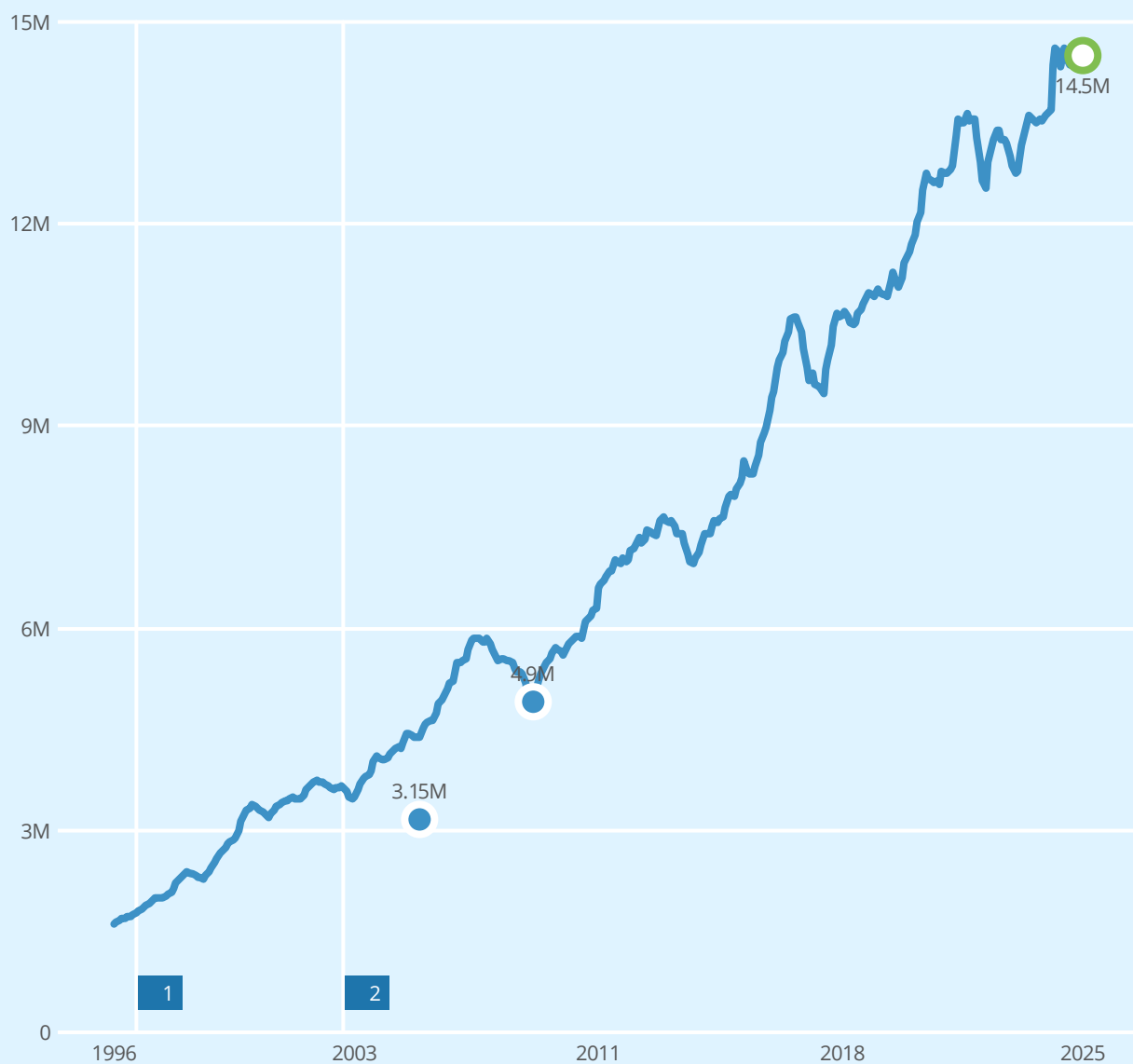
2. Etg.: Trapperom, 3 soverom, bad/wc

Det medfølger 1 biloppstillingsplass m/ elbillader

Kj re kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren K p, hvor vi tilbyr bistand med k p av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmeidler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra k p, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren



## Historiske omsetninger



● Salg ● Meglers verdivurdering  Prisindeks  Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, annek

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
12.08.2008	15.01.2009	08.05.2009	4 990 000	4 900 000	-	4 900 000	
02.06.2005	11.07.2005		3 090 000	3 150 000	-	3 150 000	
12.12.1996		12.12.1996	-	200 000	-	200 000	3

3 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.



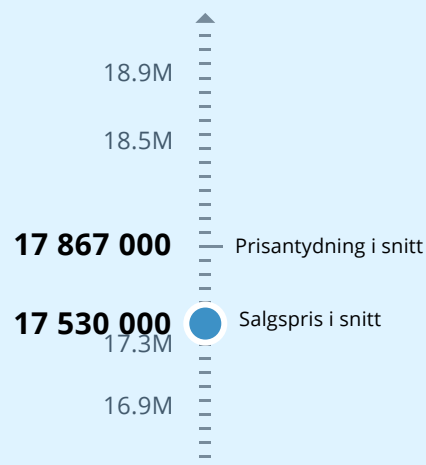
## Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå



Annonsene har i  
snitt ligget ute i

**147**  
dager

## Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

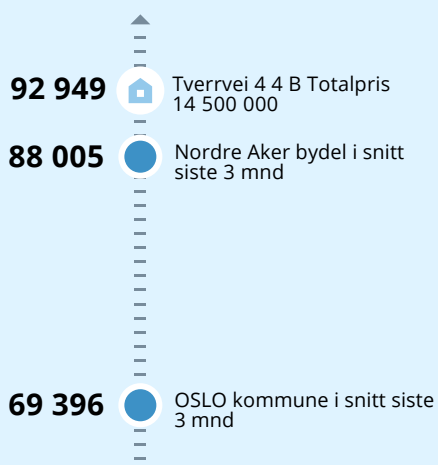


Solgt i snitt  
i løpet av

**89**  
dager

for 1.3% under prisantydning

## Analyse m<sup>2</sup>-priser



## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### TVERRVEI 4 4B, 0486 OSLO

Gnr: 77 Bnr: 345 0301 OSLO kommune.

Enebolig

Dato befaring: 10/12/2025  
Utskriftsdato: 15/12/2025  
Oppdragsnummer: 98639  
Referansenr:

*Håkon Graff*  
**HÅKON GRAFF**  
929 27 944  
hg@tyder.no  
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Frittstående utebod som del av hagen. Øvrig bebyggelse bestående av hagestue og pergola som del av terrassekonstruksjoner.

### **Standard**

Boligen har normal standard.

### **Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2025: Legging av nye varmekabel og flislegging av gulv i entréen i 1.etasjen.

### **Referansenivå**

Boligen er oppført i 1997, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

## **Tilstandsgrad 2:**

- Våtromsvegger (Vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Wc / 1. etasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Rekkverk og annen fallsikring
- Rom under terreng
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Andre elektrisk installasjoner
- Etasjeskiller
- Utvendig solavskjerming

## **Tilstandsgrad 3:**

- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje) - *utbedring estimert til kr. 50 000 - 100 000,-*
- Utvendig beslag - *utbedring estimert til kr. 20 000 - 30 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 70 000 - 130 000,-

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Katrine Kalhovd  
 Takstmenn: Håkon Graff  
 Befaring/tilstede: Eier: Bård Fiskum Lillestøl ,Takstmann: Håkon Graff

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelsen: Enebolig  
 Om tomten: Opparbeidet tomt med asfalt og belegningsstein i gårdsplassen. Plenarealer i i hagen, for øvrig opparbeidet med terrassekonstruksjoner. Enkle sidebygninger i trekonstruksjon som del av hagen. Biloppstillingsplasser i gårdsplassen. Tomten er dels skrånende på en side.  
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.  
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 OSLO Gnr: 77 Bnr: 345  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 435 m<sup>2</sup>  
 Hjemmelshaver: Katrine Kalhovd & Bård Fiskum Lillestøl  
 Adresse: Tverrvei 4 4B, 0486 OSLO

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	07/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	15/12/2025		Godkjente plantegninger er mottatt og kontrollert opp mot dagens planløsning.		

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

#### Bygningsdata

Byggeår 1997

#### Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	57	46	11
1. etasje	60	60	0
2. etasje	39	39	0
Sum bolig:	156	145	11

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Gang, Stue	To boder
1. etasje	Wc, Entré, Gang, Stue, Kjøkken	
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom	

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	57	0	0	70
1. etasje	60	0	0	13
2. etasje	39	0	0	0
Sum bolig:	156	0	0	83
Sum BRA:	156			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Gang, Stue, To boder		
1. etasje	Wc, Entré, Gang, Stue, Kjøkken		
2. etasje	Bad, Gang, Tre soverom		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 2. etasjen er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 59 m<sup>2</sup>.

## Utebod

### Bygningsdata

Byggeår 1997

### Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	8	0	8
Sum bolig:	8	0	8

### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Utebod

### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	8	0	0
Sum bolig:	0	8	0	0
Sum BRA:	8			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Utebod	

### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

## Enebolig

---

### Brannskille

Beskrivelse: Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen og/eller foretatt kontroll av dokumentasjon knyttet til brannprosjektering ved oppføring av bygningen. Det foreligger godkjente byggetegninger fra kommunen datert 12.08.1996, på tegninger fremkommer det av informasjon at vegg og takkonstruksjon mot naboen er oppført med brannklasse B30.

Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

---

### Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er innhentet og kontrollert opp mot dagens planløsning.

Følgende avvik er registrert:

Underetasje:

- Del av badet er innlemmet som del av bodarealer (ikke søknadspliktig).

2.etasje:

- Et soverom er definert loft/disponibelt.
- Badet er utvidet mot areal definert loft/disponibelt.

Rombeskrivelsen er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom et soverom og deler av areal i 2.etasjen samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å bygge om rommene slik planløsningen er i dag.

Andre registrert avvik:

- Det er oppført en hagestue og øvrige terrassekonstruksjoner i hagen.
- Det er skiftet utseende på ytterdøren ved oppgradering (opplyst av eier).

Eiendommen ligger innenfor et bevaringsområde. Alt som skal gjøres med bygningene innenfor dette området må godkjennes av byantikvar.

For øvrig er det i nyere tid søkt om utskifting av vinduer og terrassedør. Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskifting av vinduer og terrassedører mottatt 14.02.2024.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

---

### Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

### Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarings.

---

## Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

### Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.  
Det er observert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

## Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av asfalt, belegningsstein og plenarealer. Tomten er skrånende.

Tilstandsvurdering: Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Overvann er håndtert via drenering og utvendig fuktsikring. Forholdet er derfor vurdert til å gi lav økning av risiko, og det er derfor gitt TG 1.

TG: 1

## Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.

Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

### Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.  
Grunnmur i lettklinkerbetong.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 1

## Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.  
Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet ikke observert musesperre oppunder trepanelet. Det var et krav/normal byggeskikk om at musesperre skal monteres oppunder kledningen, slik at mus forhindres adkomst til bygningen.

Stedvis er det registrert noe sprekkdannelser på panelet.

Tilstandsgrad 2 er satt med utgangspunkt i manglende musetetting bak trekledningen. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

TG: 2

## Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.

Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

### Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.  
Lufting i gesimser.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. I dette tilfellet er detsynlig lufting fra takstikk/gesims, med det er ikke mulighet for vurdering av lufting mellom undertak og innvendig kledning. Dersom det ikke er tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen vil det medføre risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er ikke påvist skader eller andre avvik, så det er vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. Taket bør likevel holdes under oppsyn om det skulle oppstå fuktskjolder, mørkere felt eller lign. på innvendige himlingsoverflater.

TG: 2

### Takteking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takstein.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid og blitt vurdert til tilstandsgrad 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

Det er observert noe mose/begroing i yttertaket, dette anbefales fjernet da det kan utgjøre skade på underliggende konstruksjon.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.

TG: 2

### Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall.  
Nedløpsrørene er ledet til drenerør i bakken.  
Øvrige beslag i metall.

Tilstandsvurdering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

TG: 2

### Utvendig beslag

Beskrivelse: Manglende monterte snøfangere på takflate tilknyttet adkomstvei.

Tilstandsvurdering: Det er ikke montert snøfangere på tak over gangvei/adkomst/inngangsparti. Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskafer og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3.

TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 20 000-30 000,-

## Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2004, montert i stuen. Katteluke er montert i døren.
	1. etasje: Skyvedør med tolags isolerglass, produsert i 1997, montert i stuen.
Tilstandsvurdering:	Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

### Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. Døren har elektronisk dørlås.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

### Vinduer

Beskrivelse:	Underetasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996.
	1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996.
	2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1996 og 1997.
Tilstandsvurdering:	Vindu i bad i underetasjen er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet.
	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering.
	Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass i 2.etasjen. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

## Innvendige dører

Beskrivelse:	<p>Underetasje: Glatt innvendig dør i stuen. Profilerte malte innvendige dører for øvrig.</p> <p>1. etasje: Profilert innvendig dør i wc. Profilerte malte innvendige skyvedører for øvrig.</p> <p>2. etasje: Profilerte malte innvendige dører.</p>
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

## Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	<p>Underetasje: - Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen og fra terreng, ca. 70 m<sup>2</sup>. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk/levegger i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 70-90 cm. Del av terrassen er det bygget en pergola. For øvrig er det plassert en åpen hagestue i trekonstruksjon som del av terrassen.</p> <p>1. etasje: - Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen, ca. 8 m<sup>2</sup>. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til 91 cm.</p> <p>- Trapp i trekonstruksjon i forbindelse med inngangsparti, ca. 6 m<sup>2</sup>. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon. Konstruksjonen er overbygget ved inngangsdøren.</p>
Tilstandsvurdering:	<p>Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.</p> <p>- Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. - Det mangler håndløper på to sider i trapp tilknyttet inngangspartiet. - Det er opplyst om mindre drypplekkasjer fra tak tilknyttet hagestuen. - Terrassebord tilknyttet terrassen i underetasjen har stedvis noe oppsprekking, det er for øvrig misfarging/grønskedannelse.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med utgangspunkt i påviste avvik knyttet til rekkverkskrav, og med utgangspunkt i alder og slitasje da bygningsdeler trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.</p>

TG: 2

## Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Rekkverk som del av støttemur i gårdsplassen. Rekkverkshøyde laveste punkt målt til ca. 75 cm.
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. I dette tilfellet er rekkverket for lav iht. dagens krav.

TG: 2

## Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentet og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamentet i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. "

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjøvheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

## Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue, gang og en bod.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på gulvoverflater, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

## Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.

I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.

For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.

Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

## Rom under terreng

Beskrivelse:	Underetasjen har innredet areal, som ble innredet i byggeåret. Følgende rom har vegger som er utført under utvendig bakkenivå: Bad, vaskerom, stue, gang og boder.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuksikring lenger har tilstrekkelig funksjon. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens dersom veggene er isolert. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.  Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuksikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

## Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom: Bod.
Tilstandsvurdering:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

TG: 0

## Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

## Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe med feieluke i stuen i underetasjen.

Tilstandsvurdering: Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

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

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i vegg i vaskerom i underetasjen.  
Ledningsnett for vann i kobber fra byggeår.  
Avløpsrør i plast.

Hovedstoppekran er lokalisert i vaskerommet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør, forholdet medfører at evt. lekkasjevann renner ut i rom som ikke har sluk og fuktet sjikt.

Det er observert en skade på varerør i kjøkkenet, risiko for at lekkasjevann renne ut i kjøkkenbenk og ikke ledes til for med sluk det fordelerskap er plassert.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Rørøpleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Tilstandsgrad 2 er satt med utgangspunkt i alder og påvist avvik.

TG: 2

## Varmtvann

Beskrivelse: Underetasje:  
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2014, montert i vaskerommet.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 1950 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

TG: 1

## Ventilasjon

Beskrivelse: Underetasje:  
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad og vaskerom.  
Friskluft via spalteventiler i vinduer.  
Friskluftsventil på yttervegg i bod.

1.etasje:  
Friskluft via spalteventiler i vinduer.  
Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

2.etasje:  
Friskluftsventil på yttervegg i tre soverom.  
Friskluft via spalteventili vindu i et soverom.  
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

## Varme generelt

Beskrivelse: Underetasje:  
Luft til luft varmpumpe (gulvmodell) montert i stuen, produsert i 2010.

1.etasje:  
Luft til luft varmpumpe montert i stuen, produsert i 2010.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder.

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

TG: 2

---

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*

*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter + to jordfeilautomater, montert i bod i underetasjen.

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er i hovedsak fra byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 29.06.2010 er fremvist for følgende arbeider:

- Ny kurs til sikringsskapet og ut til stikk ved varmepumper.
- En stykk 16A kurs med kombiautomat.

Samsvarserklæring signert og datert 02.03.2017 er fremvist for følgende arbeider:

- Oppgradering av bad i underetasjen.
- Legging av varmekabel i entréen i 1.etasjen.

### Tilstandsvurdering:

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for oppussing av kjøkkenet, bad i 2.etasjen og andre mindre arbeider den senere tid. For øvrig er det foreløpig ikke fremvist dokumentasjon på legging av ny varmekabel i entréen 2025. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget, og for manglende dokumentasjon på siste oppgradering. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

## Elektrisk oppvarming

### Beskrivelse:

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:

Underetasje:

Varmekabler i gulvstøp i gang, vaskerom og stue (byggeåret).

### Tilstandsvurdering:

Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

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

TG: 2

## Elektrisk oppvarming

### Beskrivelse:

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom:

Underetasje:

Varmekabler i gulvstøp i badet.

1.etasje:

Varmekabler i gulvstøp i entréen.

2.etasje:

Varmekabler i gulvstøp i badet.

### Tilstandsvurdering:

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

TG: 1

## Andre elektrisk installasjoner

Beskrivelse: Sentralstøvsuger er montert i bod i underetasjen.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnende ikke har spisskompetanse på området.

TG: 2

## Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

## Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje:  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og gang.

2. etasje:  
Etasjeskiller i trebjelkelag.  
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Soverom og gang.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i 1.etasjen.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

## Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

## Trapper

Beskrivelse: U- trapp i malt tre mellom etasjene. Rekkverk og håndløper i treverk. Spiler på rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: 1.etasje:  
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i komposittmateriale med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn og kaffemaskin er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Plass/nisje for kjøleskap.

Norema kjøkkeninnredning fra 2009.  
Hvitevarer er fra 2009, med unntak av kaffemaskin som ifølge eier er montert i nyere tid.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

## Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Underetasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett i stue og gang. Innvendige gulv er belagt med laminat i to boder.  1. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. Flislagte overflater i entréen.  2. etasje: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Gulv med parkett/laminat har noe bruksmerker og riper i overflaten. Det er registrert fargeforskjell på gulver der det har ligget gulvtepper. Stedvis er det noe knirk i gulvoverflater. Enkelte skjøter på parkettgulvet er lagt tettere enn minste anbefalte avstand iht. leggeanvisning.  Etter en helhetsvurdering er det gitt TG1. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak anses ikke som nødvendig

TG: 1

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Underetasje: Malt trepanel, og sparklet/malte plater. Malt tapet. En skillevegg i stuen er oppført med spiler.  1. etasje: Malt trepanel. Sparklet og malte plater. Malt tapet.  2. etasje: Sparklet og malte plater.
--------------	---

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Underetasje: Malt trepanel. Ubehandlet trepanel. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stuen.  1. etasje: Malt trepanel. Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stuen.  2. etasje: Malt trepanel. Himlingshøyde (høyeste punkt) ca. 2,63 m målt i et soverom.
--------------	--

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

## Fast inventar

- Beskrivelse: Underetasje:  
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i en bod.
1. etasje:  
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter, montert i entréen.
2. etasje:  
Skyvedørsgarderobe med glatte fronter, montert i to soverom.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utvendig solavskjerming

- Beskrivelse: 1. etasje:  
Elektrisk styrt markise er montert på vegg tilknyttet veranda.  
Elektrisk styrt persienne på et vindu i stuen.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

## Støttemurer og andre murer

- Beskrivelse: Støttemur oppført i granittstein, som del av hagen mot naboer.  
Støttemur oppført i støpte betongblokker fylt med betong, som del av gårdsplassen.

Tilstandsvurdering: Det er observert en mindre sprekk i en betongstein tilknyttet støttemur i gårdsplass. Eier opplyser at steinen hadde denne sprekken ved montering og at den ikke har endret seg. Det er ikke påviste andre avvik.

TG: 1

## Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

## Dokumentasjon - Bad, Underetasje

- Beskrivelse: Badet ble pusset opp i 2017.  
Dokumentasjon på utførelse foreligger.  
FDV-dokumentasjon er utarbeidet.

## Våtromsgulv - Bad, Underetasje

- Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.  
Sluk/avløpsrør under badekar er ikke besiktiget grunnet manglende tilkomst på befaringsstidspunktet.  
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

## Våtromsvegger - Bad, Underetasje

- Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Fast inventar - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.  
Veggskap med glatte fronter.  
Speil med belysning på vegg over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget systerne og badekar.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Hulltaking bad - Bad, Underetasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod i forbindelse med hulltaking mot yttervegg. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill og mot innervegg tilknyttet bad, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Våtrom - Bad

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

## Generelle opplysninger - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vaskerom fra byggeåret.

## Våtromsgulv - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.  
Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant.

TG3: I dette tilfellet er det ikke registrert fuktet sjikt på gulvet som var et krav da våtrommet ble etablert. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som vil føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det må påregnes at fukttett sjikt etableres på gulvet for å lukke avviket.

TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 50 000-100 000,-

## Våtromsvegger - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Våtromstapet på vegger.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på veggoverflater i våtsone ved skyllekum, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.  Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.  Da dette er et vaskerom med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt tilstandsgrad 2.

TG: 2

## Fast inventar - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Vegghyller i metall.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Skyllekum i rustfritt stål, og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

## Hulltaking vaskerom - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke foretatt da overflater ikke er eksponert for vann fra dusjing. Rommets våtsone er kun rundt servant/kum og på gulvet. Erfaringsmessig er det ikke tilstrekkelig fuktpåkjenning rundt servanten til at det gjør utslag ved hulltaking og måling i bunnsvill. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

## Wc

*Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.*

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

## Fast inventar, generelt - Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Innredning bestående av benkeskap med profilerte fronter. Speil på vegg over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2009.  
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

## Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i plast i dusjsone.  
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

## Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

## Fast inventar - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med profilerte fronter.  
Speil med belysning på vegg over servant.  
Veggskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt i herdet glass og servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

## Hulltaking bad - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom mot dusj. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## **Utebod**

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Utebod. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringsstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befarings.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befarings.

I en overgangsperiode for befarings utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringsstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Privatmegleren Renomme	
Oppdragsnr.	
40251186	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Katrine Kalhovd	Bård Fiskum Lillestøl
Gateadresse	
Tverrvei 4 4B	
Poststed	Postnr
OSLO	0486
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	95275150

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- Nei  Ja
- 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
- 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
- Nei  Ja

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

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

Nabo søker om å bygge en etasje til. Vi anser utbyggingen til liten sjenanse for Tverrvei 4-4b, men har blitt enig med nabo at ny eier skal vurdere byggeplanene

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Radonmåling pågår nå. Vil dokumentere verdier i slutten av desember

21.1 Radonmåling

Ar

2025

Verdi

96

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

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 avhendingsloven § 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 eiendomsmeglere 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Kalhovd	ecdb9b24cc189baf3ac89 3b46cbd669c13001a64	15.12.2025 12:31:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
bård fiskum lillestøl	26d66229b43483c94bbe 1b4d65061b53400818f3	07.12.2025 15:55:02 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>



Stian Breda-Ruud  
TVERRVEI 4 4B

Dato: 04.12.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86523426  
8887105

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 345

---

Vi viser til bestilling av 20251203 for TVERRVEI 4 4B.

### **GNR. 77 BNR. 345**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.10.1996.

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

**427 m<sup>2</sup>**

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

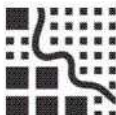
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



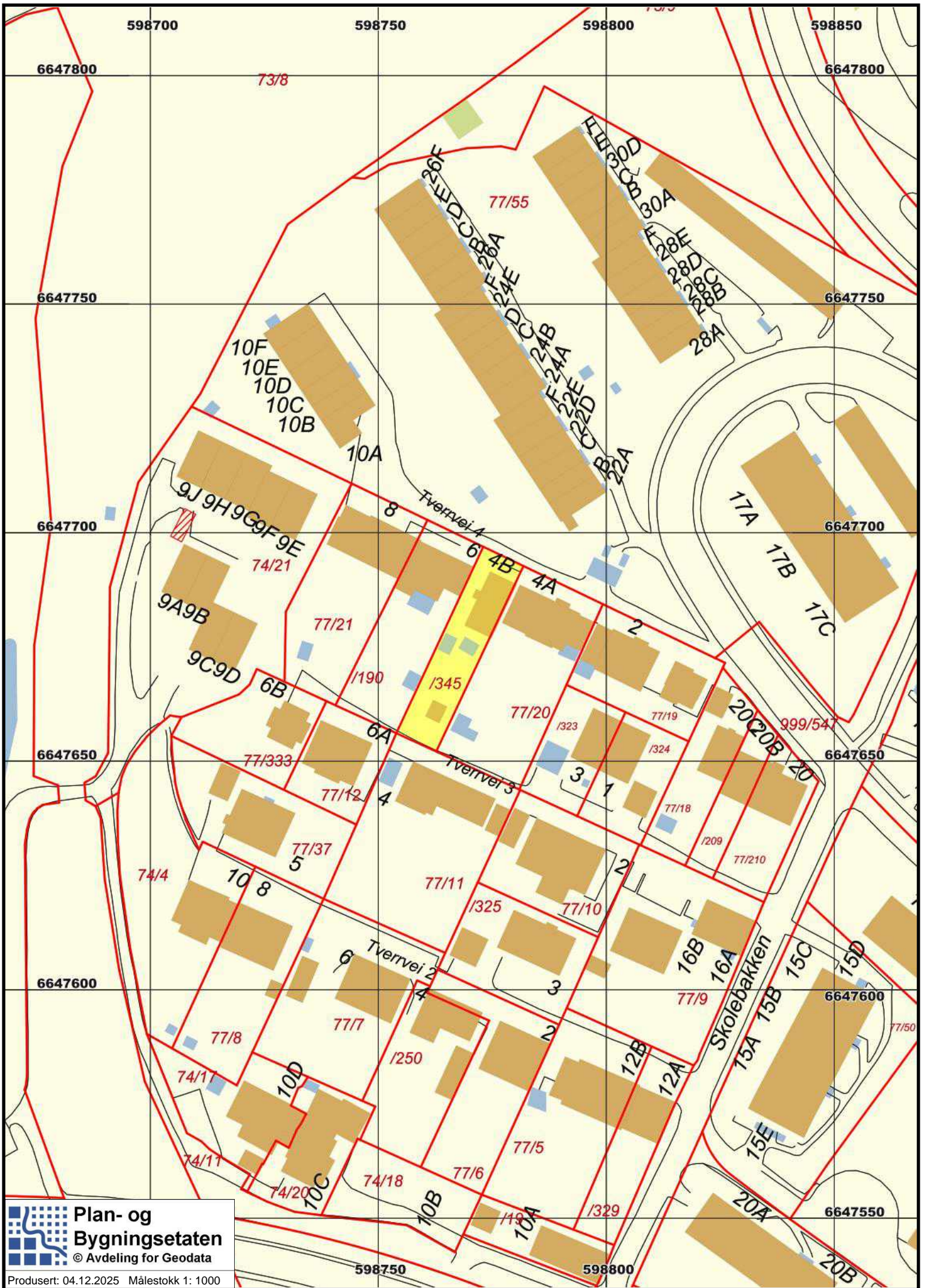
**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

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





Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Ressurssenteret

Erik Becklund  
Tverr vei 4, 4B  
0486 OSLO

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200409444-4  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	TVERRVEI 4 4B	Eiendom:	77/345
Tiltakshaver:	Erik Becklund	Adresse:	Tverr vei 4, 4B, 0486 OSLO
Søker:	Tre i Bygg	Adresse:	Skiveien 21B, 1410 KOLBOTN
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

---

## FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

---

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Ressurssenteret  
Tilsyn, Team O-Å

Arild R. Johannessen  
saksbehandler

Kjell Ola Aamodt  
sidemannskontrollør

Kopi til: Eskil Dale, Tre-Tech AS, Nordseterveien 21B, 1176 OSLO

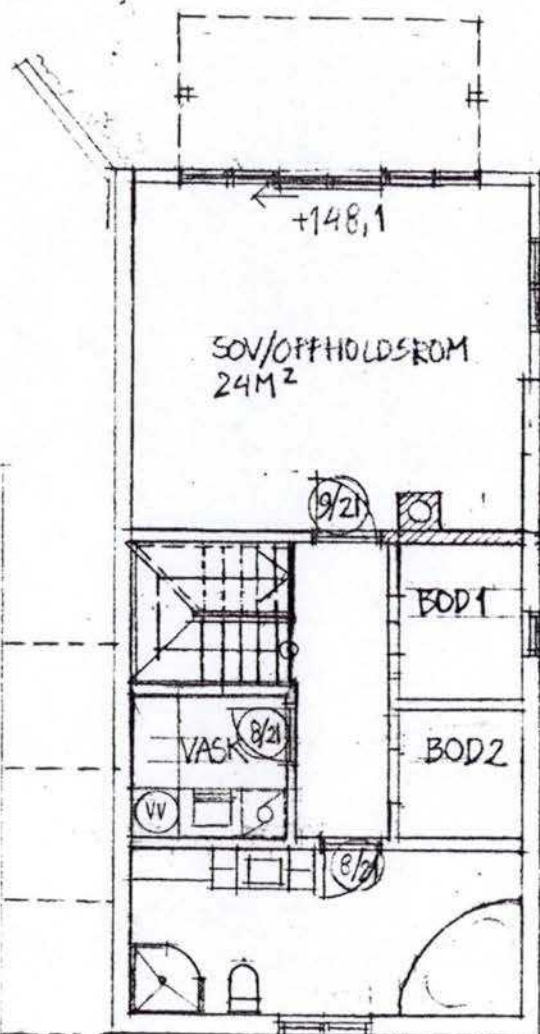


Plan- og bygningsetaten  
Ressurssenteret  
Tilsyn, Team O-Å  
Internett:  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

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


Sentralbord: 02 180  
Kundesenter: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Bankgiro:  
6003.05.58920  
Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

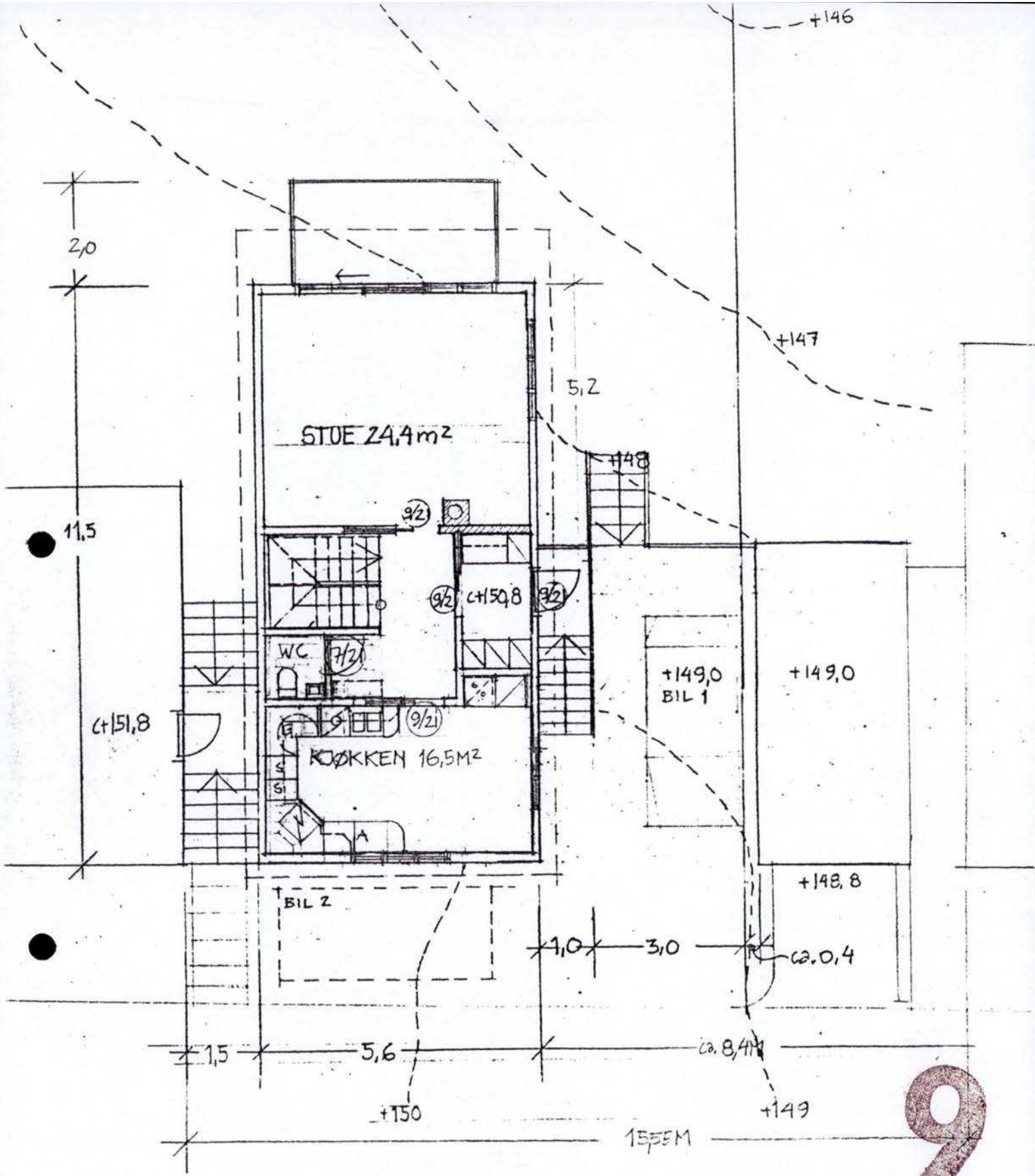



8

MOTTATT  
12. AUG. 96  
PLAN-OG BYGNINGSSETATEN

			oppdragets navn	 <b>Enerhaugen Arkitektkontor AS</b> Sertifikata 8, 0577 OSLO 5, Tlf. (02) 68 38 02		
			TVERRVEI 4, NR. 4	sign.	mål	dato
2	22.7.96	TRAPP SNUDD	UNDERETASJE	R.L.	1:100	18.3.96
1	22.4.96		oppdragsgiver	oppdrag nr.	tegn. nr.	
nr.	dato	korreksjon	PER ÅGE JOHNSEN	95100	02	

OPDRAGS

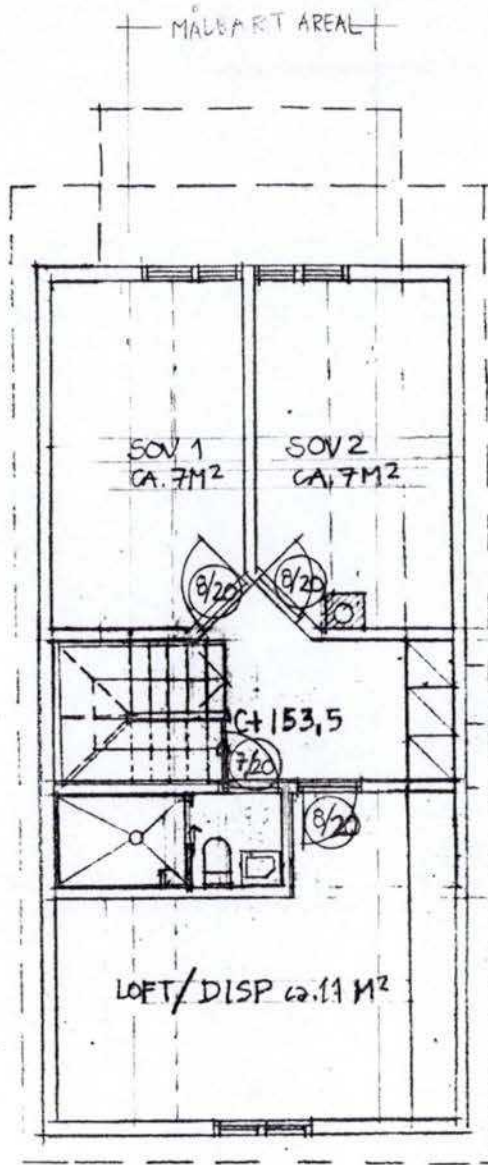


			oppdragets navn	 <b>Enerhågen Arkitektkontor AS</b> Serriggata 8, 0577 OSLO S, TH. (02) 68 38 02						
			TVERRVEI 4, NR. 4	sign	R.L.	mål	1:100	dato	18.3.96	
2	22.7.96	Div.	1. ETASJE	oppdragsgiver	PER ÅGE JOHNSEN		oppdrag nr.	95100	tegn. nr.	03
1	22.4.96									
nr.	dato	korreksjon								


MOTTATT

12. AUG. 96

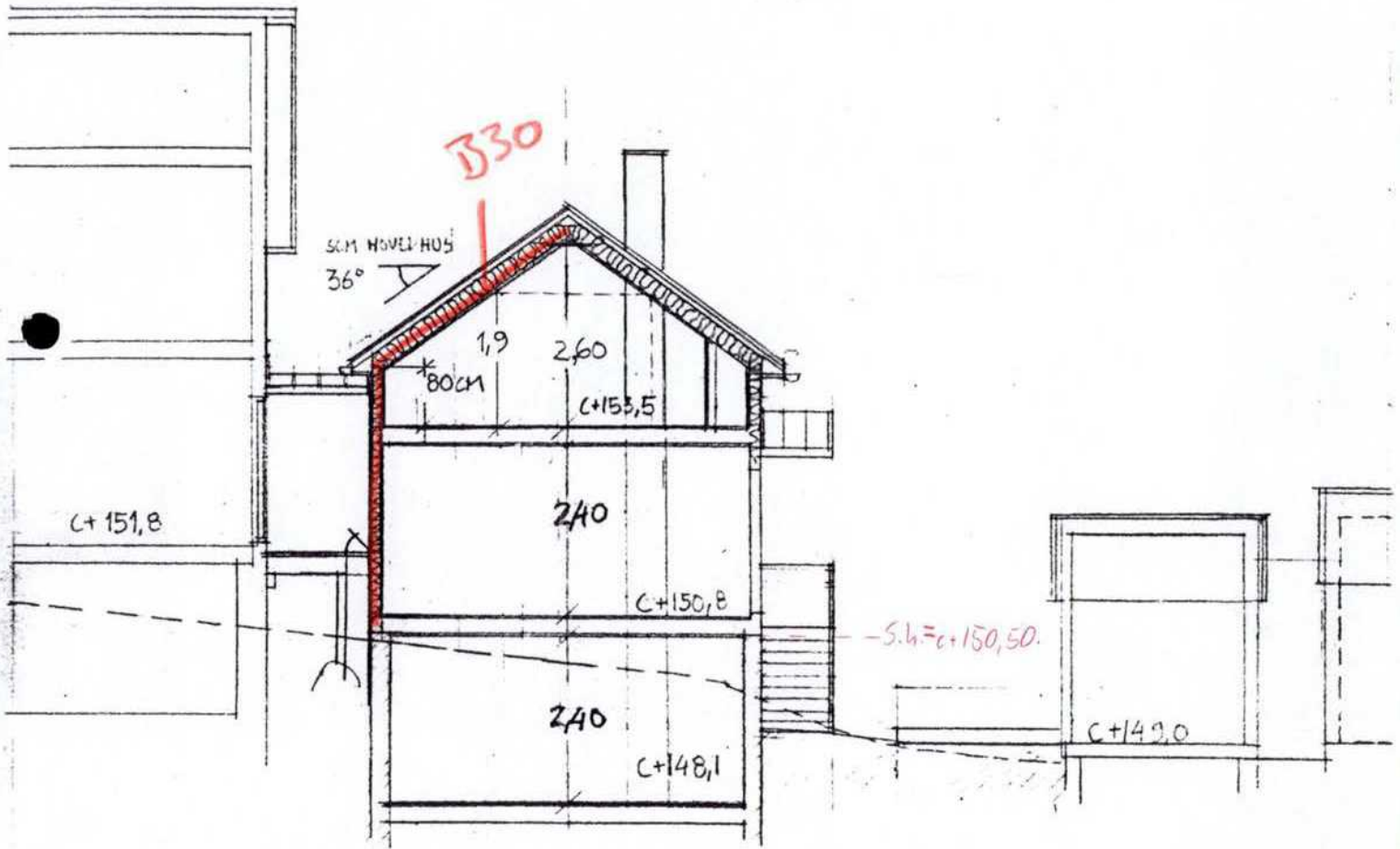
PLAN-OG BYGNINGSSETATEN



10

			oppdragets navn	 Enerhøgen Arkitektkontor AS		
			TVERRVEI 4, NR 4	Sertigata 8, 0577 OSLO 5, TR. (02) 68 38 02		
				sign.	mål	dato
2	22.7.96	DIV	·LOFT	R.L.	1:100	18.3.96
1	18.4.96		oppdragsgiver	oppdrag nr.		tegn. nr.
nr.	dato	korreksjon	PER ÅGE JOHNSEN	95100		04

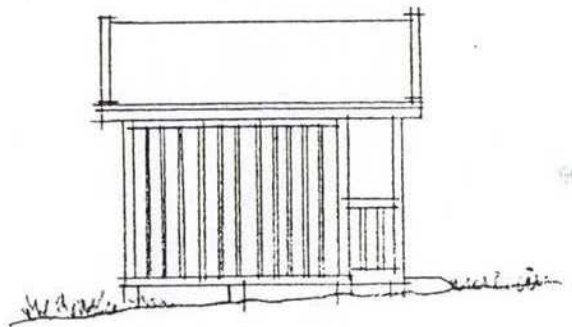
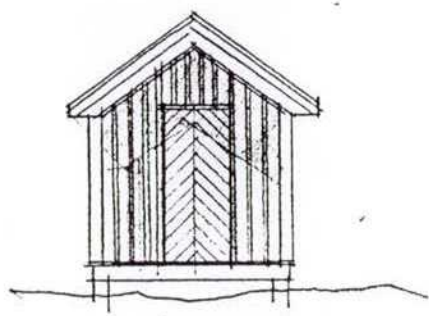
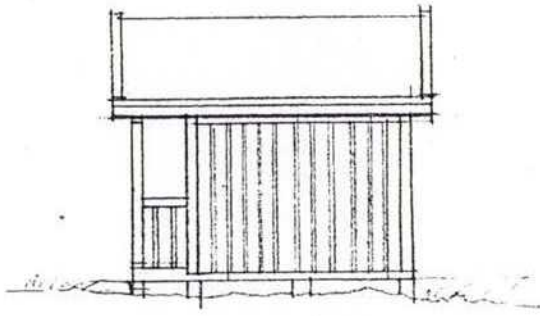
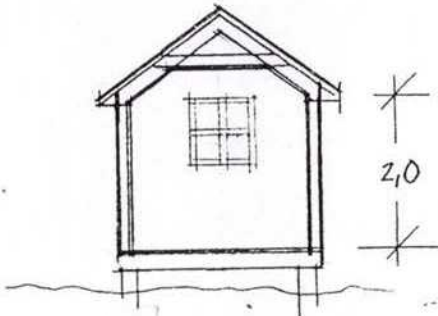
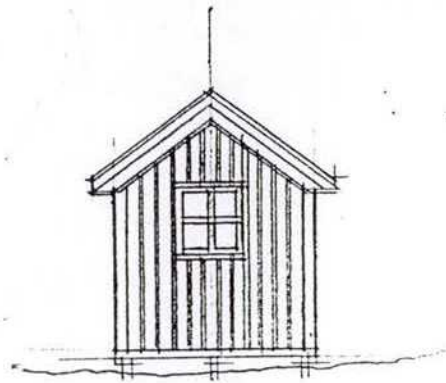
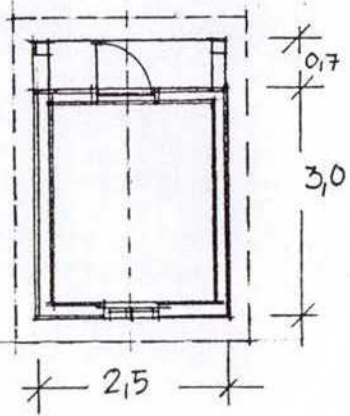
MOTTATT  
 12 AUG. 96  
 PLAN-OG BYGNINGSETATEN



			oppdragets navn	Enerhåugen Arkitektkontor AS		
			TVERRVEI 4, NR. 4	Sertifikats 8, 0577 OSLO 5, Tlf. (02) 68 38 02		
			SNITT	sign.	mål	dato
				R.L.	1:100	10.3.96
			oppdragsgiver	oppdrag nr.	tegn. nr.	
			PER ÅGE JOHNSEN	95100	05	
nr.	dato	korreksjon				
2	22.7.96	DIV.				
1	18.4.96					

A. S. TERRIKOP

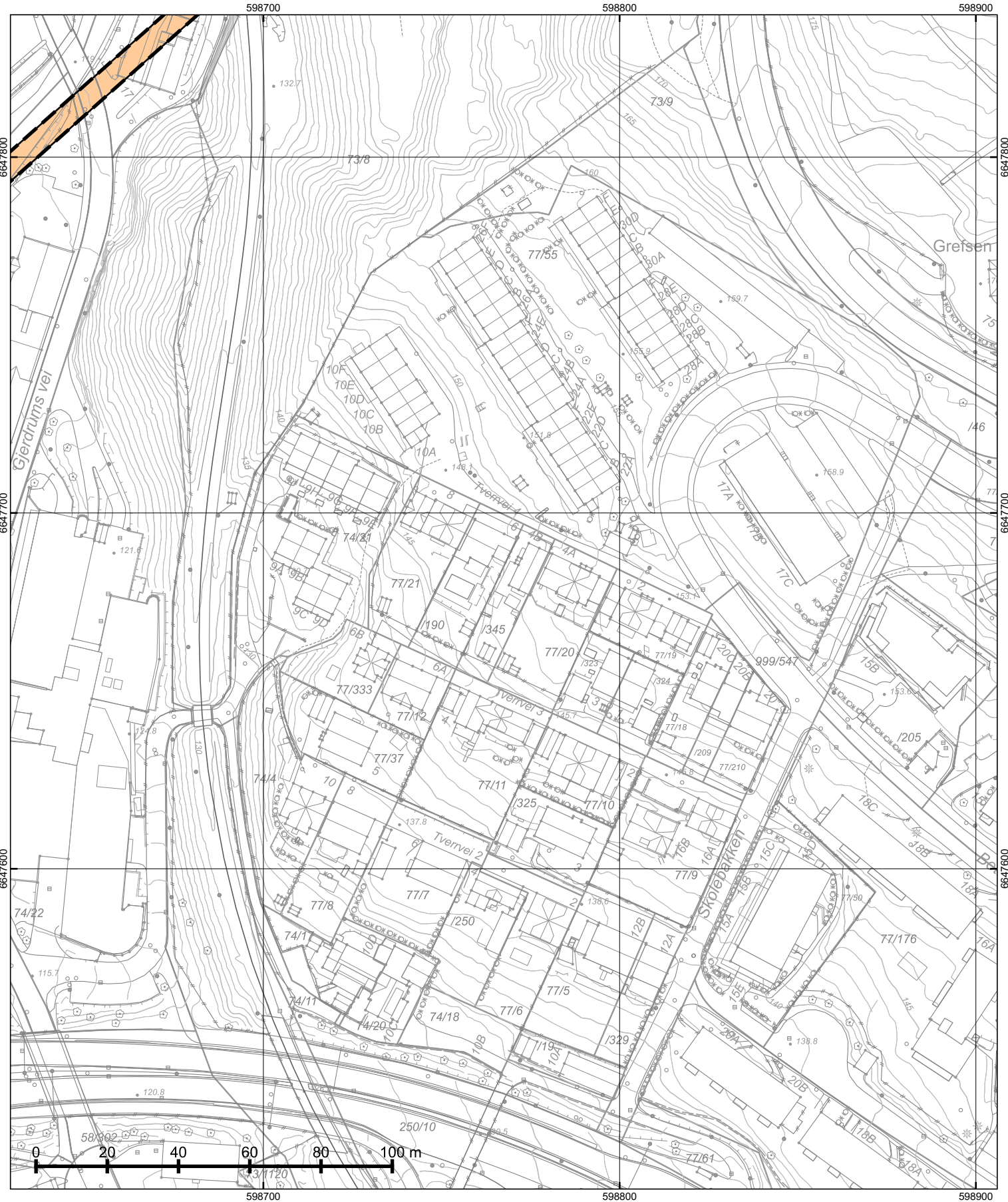
MOTTATT  
 24. APR. 96  
 PLAN-OG BYGNINGSETATEN



1

		opdragets navn	Enerhaugen Arkitektkontor AS	
		TVERRVEI 4, NR. 4	Serligata 8, 0577 OSLO 5, TH. (02) 68 38 02	
		HAGEBOD	sign. RL	dato 11.3.96
		opdragsgiver	oppdrag nr 95100	tegn. nr. 09
		PER ÅGE JOHNSEN		

3 TERNKOP



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.12.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150529/ 86523426

Deres ref.:

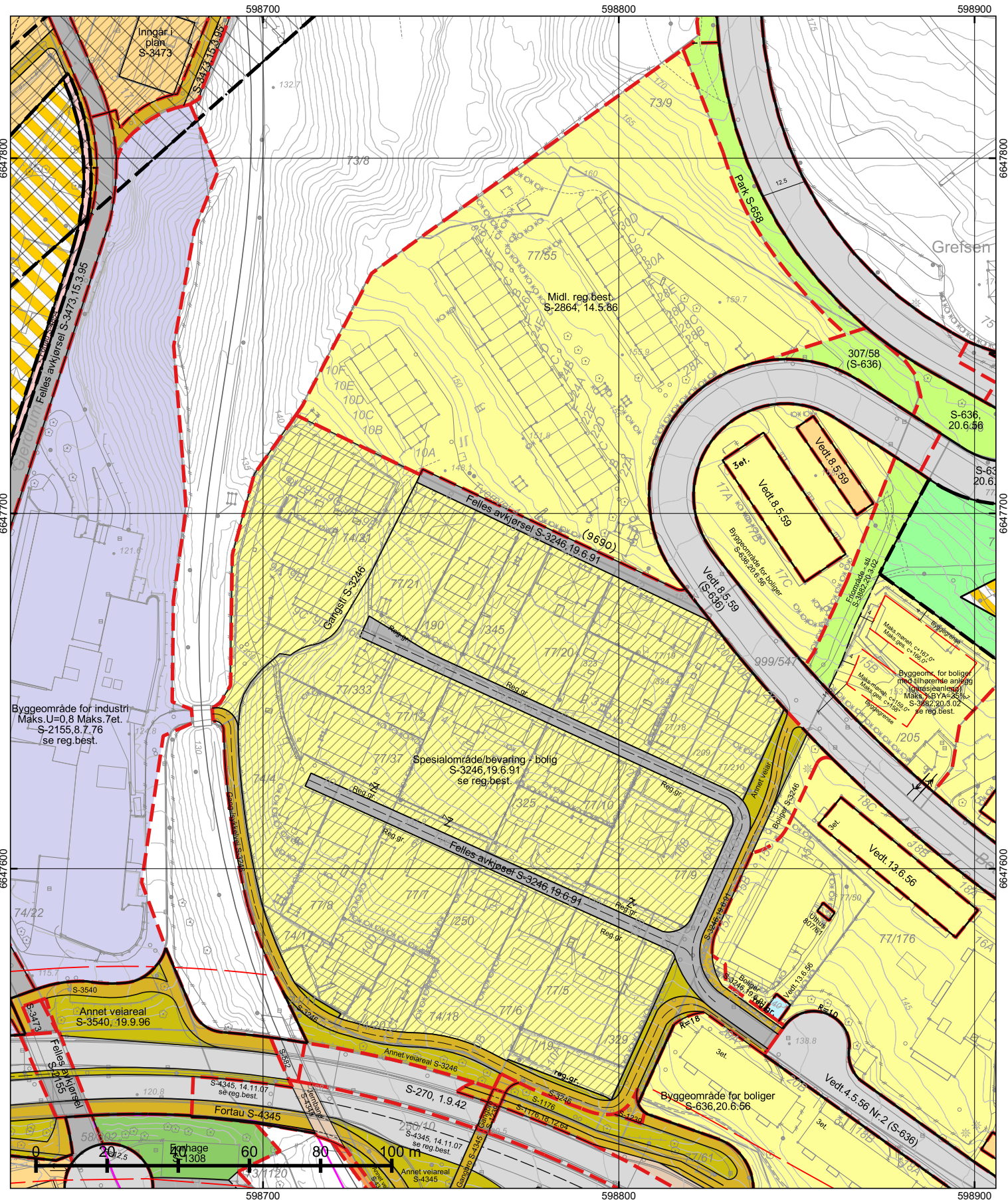
Adresse: Tverrvei 4 4

Kommentar:

Gnr/Bnr: 77/345


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

Se tegnforklaring på eget ark

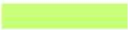

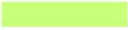

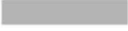

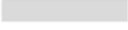

































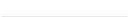













\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 04.12.2025          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1          – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4          – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.          – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 150529/ 86523426</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Tverrvei 4 4</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 77/345</p>			

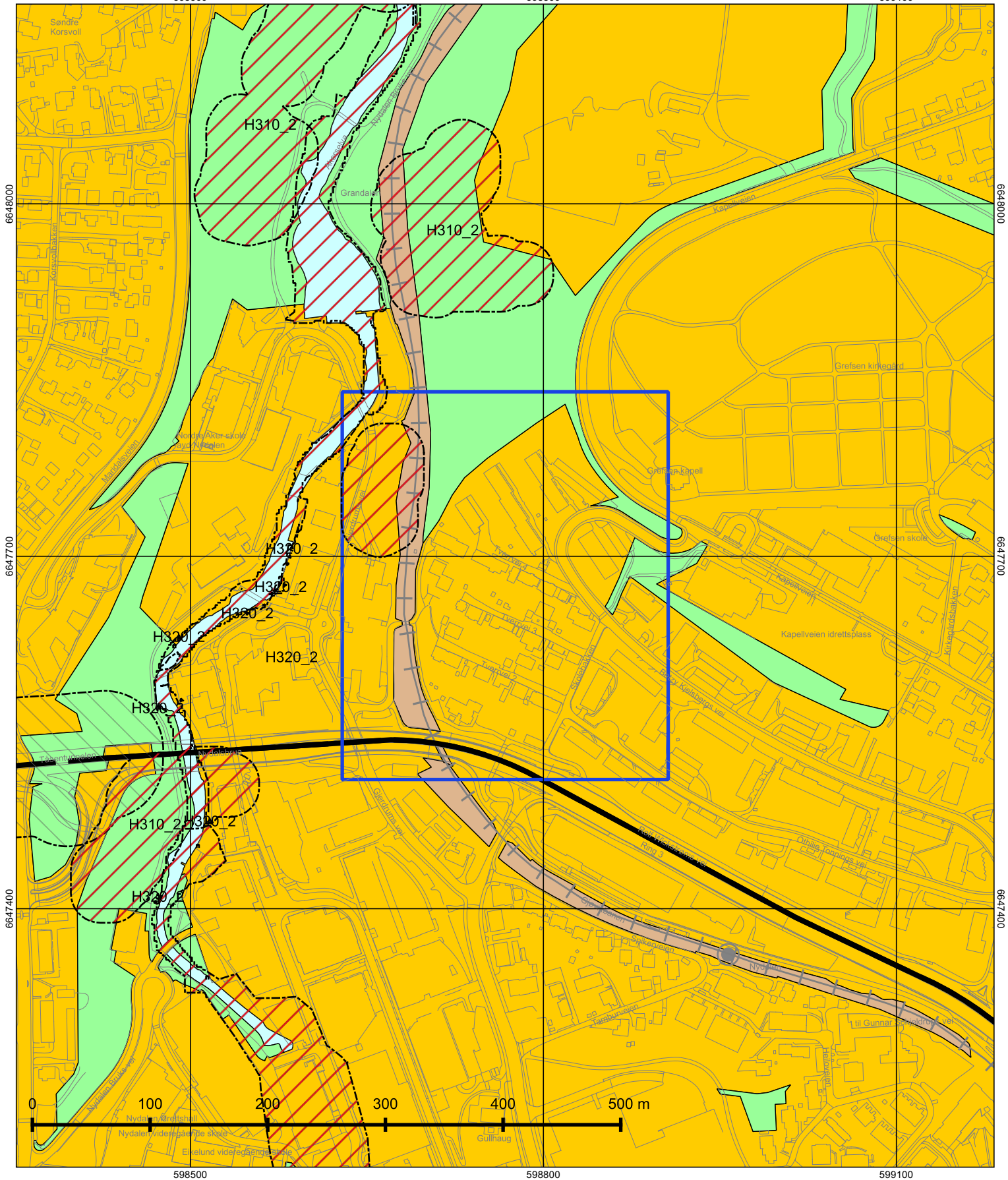
## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	71 - Felles parkering		Regulert kjørefelt
	73 - Felles gangareal		Bygningens avgrensning i beb. plan
	74 - Felles gårdsplass		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	111 - Garasje i boligområde		Oppheving av eiendomsgrense
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	142 - Forr./kontor/industri		Avkjørsel
	149 - Offentlig/allmenyttig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2012 - Fortau		
	2141 - Vannforsyningsnett		
	3040 - Friområde		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	333 - Område avsatt til bane		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	935 - Regulert parkeringsfelt		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

598500

598800

599100



598500

598800

599100

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 04.12.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 150529/86523426  
 Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## S-3246

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.74 bnr.19 m.fl. - Spesialområde /bevaring - bolig, felles avkjørsel m.m.

**Vedtaksdato:** 19.06.1991

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [198950462](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

## FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEVARINGSPLAN FOR TVERRVEIEN / SKOLEBAKKEN.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- Spesialområde/bevaring - bolig
- Byggeområde for bolig
- Felles avkjørsel
- Gang-/sykkelvei
- Annet veiareal
- Gangsti

§ 3. Innenfor bevaringsområdet tillates ikke bygninger revet eller fjernet, med mindre fraværet av bevaringsinteresser dokumenteres av byantikvaren.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, skal en se til at opprinnelige eller autentiske elementer bevares i sin sammenheng. Dernest skal en se til at deres uttrykk mht. materialer, former, farger, utførelse o.a. opprettholdes eller, om mulig, tilbakeføres til opprinnelig eller tidligere tilstand.

All utskifting av utvendige elementer skal byggemeldes, forelegges byantikvaren til uttalelse, og følge retningslinjer utarbeidet av samme. Det samme gjelder ved hovedoppussing.

Som viktige eksempler kan nevnes vindustyper, hoveddør, panel og taktekking.

Det må tilstrebes at nye vinduer (autentiske) for bebyggelsen i Skolebakken 10 A-D i vegger langs og normalt på Store Ringvei skal ha en lydisolasjonsindeks for veitrafikkstøy på  $R_a$  (lab)=37 dBA.

Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og eiendommen eller vedkommende innslag i bygningsmiljøet ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

§ 4. Nybygg og på- og tilbygg tillates i prinsippet ikke. Når særlige grunner foreligger, kan på- og tilbygg godkjennes, forutsatt at karakteristiske hovedvolumer ikke endres, og at på- og tilbygget underordnes bygningens stil og tilsiktede karakter mht. form, materialer, farger o.l. Dette skal godtgjøres ved fasade- og perspektivtegning som innbefatter tilstøtende bebyggelse.

Byantikvarens skriftlige uttalelse skal følge behandlingen av byggeprosjektet. I byggemeldingen skal tiltakshaver dessuten godtgjøre at det prosjekterte arbeid ikke vil kunne beskadige nærliggende bevaringsverdig vegetasjon. Det er viktig at bilparkering og trafikk ikke skader husene eller hageanleggene rundt disse. Eventuell ny bebyggelse på Gjerdrums vei 15 (74/21) skal i form og størrelse tilpasses det bevaringsverdige området.

§ 5. Felles avkjørsel (Tverrvei 2) skal være felles for eiendommene gnr 74 bnr 4, 77/8, 77/7, 77/250, 77/6, 77/5, 77/329, 77/27, 77/325 og 77/50.

Felles avkjørsel (Tverrvei 3) skal være felles for eiendommene 77/333, 77/12, 77/11, 77/10, 77/9, 77/323, 77/324.

Felles avkjørsel (Tverrvei 4) skal være felles for eiendommene 77/21, 77/190, 77/20, 77/19, del av 77/55 (4. Tverrvei 10).

Gang-/sykkelvei mellom Othilie Tonnings vei og jernbaneundergangen skal være kjørbare adkomst for 74/17, 74/20, 74/18 og 74/19. Eiendommen gnr 74 bnr 21 skal ha adgang til å krysse gang-/ sykkelveien ved jernbaneundergangen.

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

### Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

### Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

### Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

### Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-77/345</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 24 677,79
Eiendomsadresse:	Tverrvei 4 4B 0486 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 7 351,00
Fakturamottaker:	Lillestøl Bård Fiskum Tverrvei 4 4 B 0486 OSLO		
Eiernavn:	Lillestøl Bård Fiskum	<b>Totalt</b>	<b>NOK 32 028,79</b>

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Eiendomsskatt	7 351,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	14 422,90
<b>Totale avgifter</b>	<b>32 028,79</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

HJORTH ARKITEKTER AS.  
Herstadveien 14  
3140 NØTTERØY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202452073 - 10 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbehandler: Anne Lise Iversen	Dato: 10.07.2024
Adresse: TVERRVEI 4 4B		Eiendom: 77/345/0/0	
Tiltakshaver: BÅRD FISKUM LILLESTØL		Søker: HJORTH ARKITEKTER AS.	
Tiltakstype: Enebolig		Tiltaksart: Fasadeendring	

## Tillatelse til tiltak - Tverrvei 4 4 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om utskiftning av vinduer og terrassedører mottatt 14.02.2024 og siste tilleggsdokumentasjon mottatt 22.05.2024. Uttalelse fra Byantikvaren ble mottatt 03.07.2024. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger Tverrvei 4 i bydel Nordre Aker. Søknaden omfatter utskiftning av vinduer og terrassedører på boligen.

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til spesialområde/bevaring bolig i reguleringsplan S - 3 246, vedtatt 19.06.1991.



## Uttalelser til søknaden

### Uttalelser fra andre myndigheter og etater

#### Byantikvaren

Byantikvaren har i uttalelse av 03.07.2024 uttalt at de ikke motsetter seg utskifting av vinduene og terrassedøren, da disse er nyere og ikke har bevaringsverdi. Byantikvaren forutsetter at man viderefører dagens utseende og inndeling på vinduene og døren. Sprossene er et viktig element for å oppfylle reguleringsbestemmelsenes krav til tilpasning til de eldre bygningene, men er også svært typisk for 1990-tallets hus og derfor et element som bør bevares.

### Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

#### **Vurdering av plankravet**

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

### Tiltakets kvaliteter

#### **Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser**

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

#### **Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området**

De nye vinduene og terrassedørene vil ha samme størrelse og plassering som de eksisterende vinduene og terrassedører. De vil også ha sprosser. Tiltaket tar derfor hensyn til bebyggelsesstrukturen i området.

#### **Tiltakets utforming**

Eiendommen er regulert til spesialområde/bevaring bolig i reguleringsplan S - 3 246, vedtatt 19.06.1991. Det kommer frem av § 3 at all utskifting av utvendig elementer skal forelegges byantikvaren for uttalelse. Byantikvaren har gitt uttalelse til tiltaket den 03.07.2024. De nye

vinduene og terrassedørene vil ha samme størrelse og plassering som de eksisterende vinduene og terrassedører. De vil også ha sprosser. Byantikvarens uttalelse og anbefaling er dermed fulgt. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at reguleringsplanens krav til utforming er oppfylt. Tiltaket er også vurdert å tilfredsstillere krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2.

### Tiltakets plassering

Det kommer frem av pbl § 29-4 at byggverk skal plasseres min. 4 m fra nabogrensen, men at kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere enn 4 m når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, eller ved oppføring av frittliggende garasje, uthus eller liknende mindre tiltak.

Det er gitt samtykke til tiltakene av nabo i gnr. 77 bnr. 20 og gnr. 77 bnr. 190 for en plassering inntil nabogrensen og 4 m fra nabogrensen. Tiltakene vil ikke føre at det blir flere eller større vinduer og terrassedører på boligen. Vinduene og terrassedørene vil ha samme plassering, størrelse og utforming som eksisterende vinduer og terrassedører. Det forutsettes at det blir utført eventuelle branntekniske tiltak dersom det er nødvendig. På bakgrunn av dette godkjenner Plan- og bygningsetaten tiltakets plassering.

## Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202452073</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan		22.05.2024	7/12
Fasade vest	02	16.05.2024	7/13
Fasade nord	01	16.05.2024	7/14
Fasade sør	03	16.05.2024	7/15

## Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

## Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202452073	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
921038739 FIXERA AS	UTF, tkl 1, Ansvarlig utførende for utskifting av vinduer og terrassedører
927937506 HJORTH ARKITEKTER AS	SØK, tkl 1, Ansvarlig søker PRO, tkl 1, Ansvarlig prosjekterende for arkitekturprosjektering

### Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

### Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

### Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

### Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202452073>

### Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Anne Lise Iversen - saksbehandler**

**Ragnhild Christiansen - for enhetsleder Gudbrand Hasvold**

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:

BÅRD FISKUM LILLESTØL, TVERRVEI 4 4 B, 0486 OSLO

**Fra:** "Mari Sundbye Forberg"  
**Sendt:** onsdag 3. juli 2024 12.39.40  
**Til:** "PBE Postmottak" <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>  
**Kopi:** "Eivind Torkjelsson" <eivind.torkjelsson@bya.oslo.kommune.no>  
**Emne:** PBEs saksnummer 202452073 BYAs saksnummer 24/988 - 77/345 Tverrvei 4 4B - utskifting vinduer og terrassedører - Byantikvarens uttalelse

Hei,

Viser til henvendelse datert 10.06.2024 med forespørsel om Byantikvarens uttalelse. Henvendelsen gjelder utskifting av vinduer og terrassedører i Tverrvei 4 4B. Vedlagt var søknad, supplering av søknad, samtykke fra naboer, fasadetegninger og situasjonsplan.

Tverrvei 4 4B er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan S-3246, vedtatt 19.06.1991. I reguleringsbestemmelsene står det blant annet at:

*Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, skal en se til at opprinnelige eller autentiske elementer bevares i sin sammenheng. Dernest skal en se til at deres uttrykk mht. materialer, former, farger, utførelse o.a. opprettholdes eller, om mulig, tilbakeføres til opprinnelig eller tidligere tilstand. (...) All utskifting av utvendige elementer skal byggemeldes, forelegges byantikvaren til uttalelse, og følge retningslinjer utarbeidet av samme. Det samme gjelder ved hovedoppussing. Som viktige eksempler kan nevnes vindustyper, hoveddør, panel og taktekkning.*

Tverrvei 4 4B er et trehus byggemeldt i 1996. Vinduene og terrassedøren som ønskes skiftet er antatt å være fra byggeår. I reguleringsplanen står følgende om nybygg:

*Nybygg og på- og tilbygg tillates i prinsippet ikke. Når særlige grunner foreligger, kan på - og tilbygg godkjennes, forutsatt at karakteristiske hovedvolumer ikke endres, og at på - og tilbygget underordnes bygningens stil og tilsiktede karakter mht. form, materialer, farger o.l.*

Stilmessig er huset tilpasset de historiske trehusene rundt, med vinduer med sprosser, stående panel og markering av etasjeskille. Samtidig er huset lesbart som et 1990-tallshus, og framstår tidstypisk og med et visst postmoderne preg. Det underordner seg de eldre bygningenes stil og karakter i form, slik reguleringsbestemmelsene stiller krav til, og som også Byantikvaren forutsatte i byggesaken.

**Byantikvaren vil ikke motsette seg utskifting av vinduene og terrassedøren, da disse er nyere og ikke har bevaringsverdi. Vi forutsetter at man viderefører dagens utseende og inndeling på vinduene og døren.** Sprossene er et viktig element for å oppfylle reguleringsbestemmelsenes krav til tilpasning til de eldre bygningene, men er også svært typisk for 1990-tallets hus og derfor et element som bør bevares.

I samråd med Eivind Torkjelsson, antikvar

Med vennlig hilsen  
**Mari Sundbye Forberg**  
antikvar

**Byantikvaren**  
Bygningsavdelingen  
[oslo.kommune.no](http://oslo.kommune.no)  
Sentralbord: 482 30 417  
[www.byantikvaren.oslo.kommune.no](http://www.byantikvaren.oslo.kommune.no)





Skatteetaten

Dato  
04.12.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 77      Bnr 345      Fnr 0      Snr 0

### Eiendommens adresse:

Tverrvei 4 4B, 0486 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 3 328 143
Som sekundærbolig:	kr 11 183 062

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

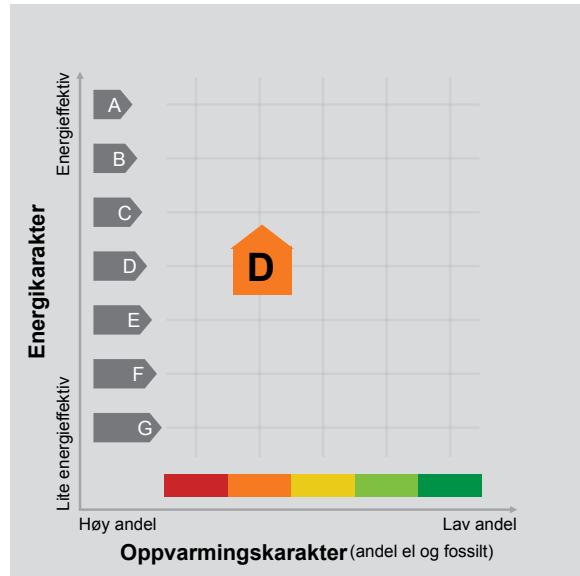
---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# ENERGIATTEST

Adresse	Tvervei 4 4B
Postnummer	0486
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	345
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81605335
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-242863
Dato	23.12.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.



**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1997
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	156
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	4
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Brukertiltak

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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. Kjøll - 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 15: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### **Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: 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 18: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

Per Åge Johnsen og Reidun Johnsen, Askeladdveien 14, 1482 NITTEDAL



Oslo kommune



Mappenr.: 960026356

**ERKLÆRING**

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 77/20 og 77/345.

**REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:**

Gnr. 77 bnr. 20 og gnr. 77 bnr.345 skal ha gjensidig rett til atkomst på hverandres grunn for reparasjon og vedlikehold av sine boliger.

**ATKOMSTVEI:**

Gnr. 77 bnr. 345 skal ha rett til atkomst over gnr. 77 bnr. 20, og skal også ha rett til å benytte denne eiendoms atkomstrett ut til offentlig vei.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 77 bnr. 20 og gnr. 77 bnr. 345, og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Plan - og bygningsetaten.

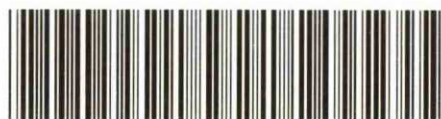
Oslo, den

For gnr. 77 bnr. 20 og 345 :

Hjemmelshaver 170819 [redacted]  
Reidun Johnsen  
*Reidun Johnsen*

For gnr. 77 bnr. 20 og 345 :

Hjemmelshaver 021141 [redacted]  
Per Åge Johnsen  
*Per Åge Johnsen*



Doknr: 60271 Tinglyst: 24.10.1996 Emb. 105  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Tverrvei 4 4B

Nabolaget Nydalen - vurdert av 248 lokalkjente











## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere




## SKOLER

Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	5 min  0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	14 min  1.1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	18 min  1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	11 min  0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min  1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min  0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min  3.3 km



## OFFENTLIG TRANSPORT

 Nydalen stasjon Linje FB3, 23, 24	4 min  0.3 km
 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min  0.6 km
 Nydalen Linje 4, 5	12 min  1 km
 Glads vei Linje 11, 12	15 min  1.2 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min  6.1 km

## BARNEHAGER

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min  0.7 km
Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	9 min  0.8 km
Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min  0.8 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Lillo	5 min 
Coop Mega Nydalen	12 min 



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

🛒 Torgbygget	11 min	🚶
🏪 Apotek 1 Nydalen	11 min	🚶
🌿 Torgbygget Vinmonopol	11 min	🚶

## SPORT

⚽ Grefsen skole	4 min	🚶
⚽ Engebråten skole - idrettshall	11 min	🚶
🏊 SiO Athletica Nydalen	10 min	🚶
🏊 EVO Nydalen	11 min	🚶

«Et flott nabolag å bo i:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

### Vedlikehold veier

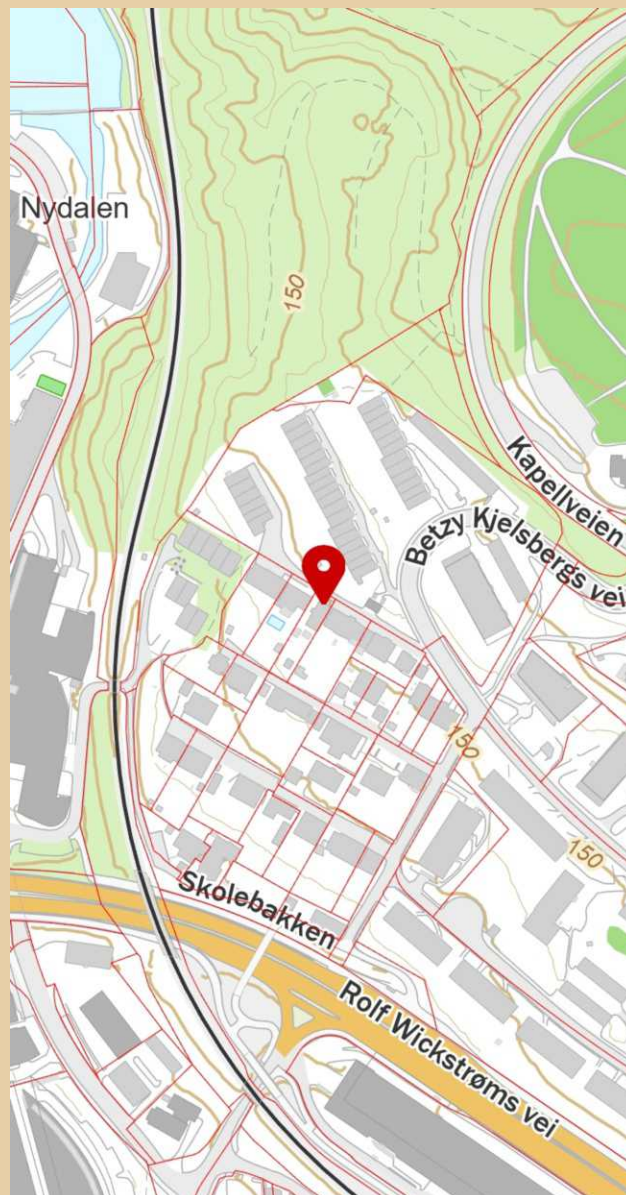
Godt velholdt 89/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

## 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tverrvei 4 4B

Nabolaget Nydalen - vurdert av 248 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## SKOLER

Grefsen skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
724 elever, 37 klasser	0.4 km	
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
521 elever, 25 klasser	1.1 km	
Tåsen skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
655 elever, 28 klasser	1.4 km	
Engebråten skole (8-10 kl.)	11 min	🚶
705 elever, 41 klasser	0.9 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.)	14 min	🚶
392 elever, 30 klasser	1.1 km	
Nydalen videregående skole	13 min	🚶
960 elever	0.9 km	
Blindern videregående skole	4 min	🚶
810 elever, 24 klasser	3.3 km	

## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Nydalen stasjon	4 min	🚶
Linje FB3, 23, 24	0.3 km	
🚶 Nydalen stasjon	7 min	🚶
Linje RE30, R31	0.6 km	
🚶 Nydalen	12 min	🚶
Linje 4, 5	1 km	
🚶 Glads vei	15 min	🚶
Linje 11, 12	1.2 km	
🚶 Oslo S	15 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	6.1 km	

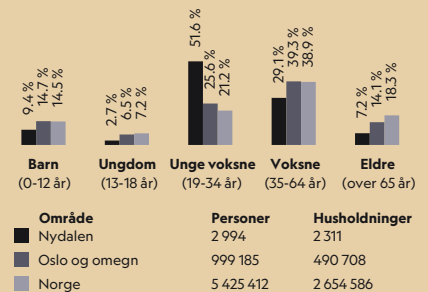
## BARNEHAGER

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
31 barn	0.7 km	
Bråtenalleen barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
108 barn	0.8 km	
Nydalen barnehage (1-5 år)	12 min	🚶
32 barn	0.8 km	

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Lillo	5 min	🚶
Coop Mega Nydalen	12 min	🚶

## ALDERSFORDELING



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

## Naboskapet

Høflige 56/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

## SPORT

☑ Grefsen skole	4 min	↗
☑ Engebråten skole - idrettshall	11 min	↗
☑ SiO Athletica Nydalen	10 min	↗
☑ EVO Nydalen	11 min	↗

«Et flott nabolag å bo i:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

—

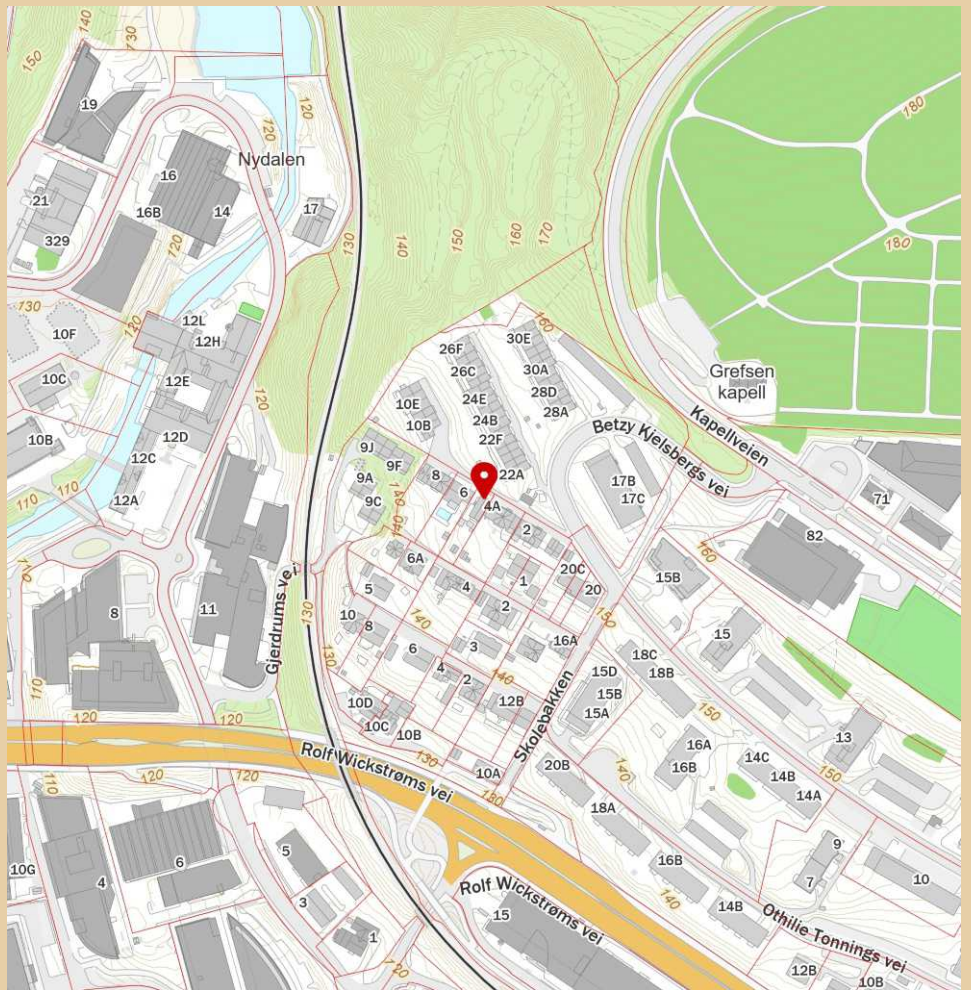
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 89/100

—

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



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

# Tverrvei 4 4B

Nabolaget Nydalen - vurdert av 248 lokalkjente


## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere




## SKOLER

Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	5 min  0.4 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	14 min  1.1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 655 elever, 28 klasser	18 min  1.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	11 min  0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min  1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min  0.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min  3.3 km

## OFFENTLIG TRANSPORT

 Nydalen stasjon Linje FB3, 23, 24	4 min  0.3 km
 Nydalen stasjon Linje RE30, R31	7 min  0.6 km
 Nydalen Linje 4, 5	12 min  1 km
 Glads vei Linje 11, 12	15 min  1.2 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min  6.1 km

## BARNEHAGER

Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min  0.7 km
Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	9 min  0.8 km
Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	12 min  0.8 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Lillo	5 min 
Coop Mega Nydalen	12 min 



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

📍 Torgbygget	11 min 🚶
📍 Apotek 1 Nydalen	11 min 🚶
🍷 Torgbygget Vinmonopol	11 min 🚶

## SPORT

🏆 Grefsen skole	4 min 🚶
🏆 Engebråten skole - idrettshall	11 min 🚶
🏃 SiO Athletica Nydalen	10 min 🚶
🏃 EVO Nydalen	11 min 🚶

«Et flott nabolag å bo i:-)»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

### Vedlikehold veier

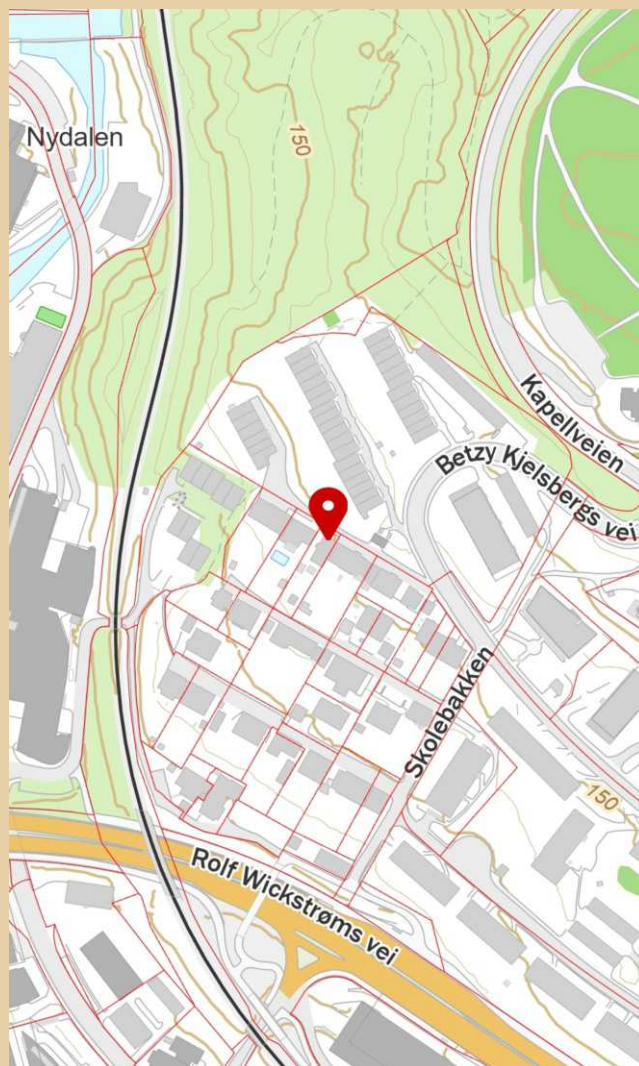
Godt velholdt 89/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

## 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

# 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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:**  
Tverrvei 4 4B, 0486 Oslo  
Gnr. 77, Bnr. 345, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**  
40251186

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Renommé

**Saksbehandler:** Stian Breda-Ruud

**Telefon / Mobil:** 22 09 22 10 / 977 37 796

**E-post:** stian.breda-ruud@privatmegleren.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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 videreført 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - 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).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - 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.
-