PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

PEDER HOLTERS VEI 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Vedtekter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Peder Holters vei 10 , 1168 OSLO
OSLO kommune
gnr. 194, bnr. 469, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 24.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4382 **Referansenummer:** BM7163

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av horisontal tomannsbolig oppført i 1953. Påbygget takopplett og innredet loftsetasje i 2012. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2024: Asfaltert felles oppkjørsel
2024: Byttet kjøkkenarmatur
2024: Byttet hovedsikring til tomannsbolig i loftsetasje (utført av Ljan Elektro)
2023: Installert elbil lader, kurs og overspenningsvern (utført av Minel Kreativ Elektra Ski AS)
2022: Satt opp lettvegg i loftsetasje
2020: Montert infrarødt varmepanel i himling i stue
2018: Kontroll av el-anlegg (utført av Enexcell AS i følge tidligere eier)
2017: Malt veranda og trapp til inngangsparti
2016: Modernisert og flissatt bad/wc i 2.etg (utført av Villave AS)
2014: Bygget nytt bad/wc i loftsetasje (utført av Villave AS)
2012: Påbygget takopplett, satt inn takvinduer og innredet loftsetasje
2012: Lagt om yttertaket med nytt undertak og eksisterende takstein, samt takrenner, nedløp og nødvendige beslag (arbeider utført i regi av Terje Vister AS)
2006: Satt inn ny kjøkkeninnredning
Vedlikeholshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon i treverk fra byggeår. Takopplett på nordøst side. Huset ble påbygget med takopplett i 2012. Taket er tekket med betongtakstein fra 1995. I 2012 ble eksisterende takstein tatt ned, taksperrer foret på, lagt nytt undertak med sutak trefiberplater og nye steinlekter, deretter lagt opp igjen tidligere takstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag metall/stål. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeåret. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2012 i trapperom og soverom i loftsetasje. 3 stk. Velux takvinduer i tre med 2-lags glass fra 2012 i loftsetasje. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1995 i 2.etg. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt og elektronisk kodelås. Balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2012, i loftsetasjen. Malt tofløyet verandadør i tre med 2-lags glass datert 1987. Loftsetasje: Utgang til fransk balkong. Rekkverk i malt treverk. 2.etg: Utgang fra stue til nordvestvendt veranda på ca. 22 m². Veranda i trekonstruksjon med spaltegulv i impregnert tre. Rekkverk i malt treverk. Det er montert solmarkise. Utvendig tretrapp til hovedinngang. Trappetrinn og platå i impregnert tre. Det er bod under trappen. Rekkverk, skillevegg og panelt boddør i malt tre. Mursteinspipe fra byggeåret. Pusset pipe med bordtaksbeslag og topplate over tak.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskillere av trebjelkelag. Gulv loftsetasje: Lakkert furu-/tregulv i trapperom, loftstue og soverom. Gulv 2.etg: Lakkert furu-/tregulv i trappegang, begge soverom, kjøkken og stue. Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré. Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malte, slette flater og malt trepanel. Himlinger loftsetasje: Skråhimling med malte gipsplater. Himlinger 2. etasje: Takess og malte himlingsplater (gips). Himlinger 1. etasje: Malte himlingsplater. Innvendig pusset og malt pipeløp. Peis med glassdør i stue. Gnistplate av metall på gulv foran peis. Innvendig tretrapp med repos og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger og håndløper. Trappetrinn i lakkert furu eller tilsvarende. Fyllingsdører i tre i loftsetasjen. Skyvedører til bad/wc og soverom. Hvite, glatte skyvedører i 2.etg. Plassbygd garderobeskap med hvite høyglanslaminerte fronter i entré. Plassbygd skap med glatte fronter i trappegang i 2.etg. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom 1 i 2.etg. Plassbygde reoler i stue. Tre garderobeskap med lyse høyglanslaminerte fronter og speildører i hovedsoverom i 2.etg.

VÅTROM Gå til side

Loftsetasje: Bad/wc ble bygget i 2014. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Innebygget og flislagt varmtvannsbereder med inspeksjonsluke på toppen og avrenningsspalte nede mot gulvet. Skjult røranlegg. Vannfordelerskapet er plassert i vegg over toalett.

2.etg: Bad/wc ble pusset opp og modernisert i 2016. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med glatte trefronter, benkeplate i kompositt, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i nisje. Skjult røranlegg. Vannfordelerskapet er plassert i vegg bak vaskemaskin/tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2006 med lyse høyglanslaminerte fronter og benkeplater i heltre eik. Benkeplate i heltre eik og malt trepanel over kjøkkenbenk, samt benkebelysning under overskap. Underlimt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Nytt kjøkkenarmatur installert i 2024. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryseskap i nisje mot soverom. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ca. 160 liter varmtvannsbereder fra 2014. Berederen er innebygget på bad/wc i loftsetasje. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør av varierende årgang. Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc i loftsetasje og bad/wc i 2.etg. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap i loftsetasje. Synlige avløpsrør i plast av varierende alder samt støpejern fra byggeår. Hovedstrekket er i støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med infrarødt varmepanel i stuehimlingen (2020), samt varmekabler i entré i 1.etg og på begge bad/wc. Elektrisk oppvarming med infrarødt varmepanel i stuehimlingen (2020), samt varmekabler i entré i 1.etg og på begge bad/wc. Downlights i entré, kjøkken og på

Beskrivelse av eiendommen

begge bad/wc. TV- og internett tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. 63A hovedssikirng for tomannsboligen er lokalisert i sikringsboks i trapperom i loftsetasje. Skringsskapet er lokalisert i skap i trapperom i 2.etg: 32A overbelastningsvern, overspenningsvern, digital strømmåler (2018), samt 11 fordelingskurser med jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/fjellgrunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Grunnmur i betong og støpt betongsåle. Grunnmuren er utvendig slemmet/malt. Eiendommen har skrånende terreng. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

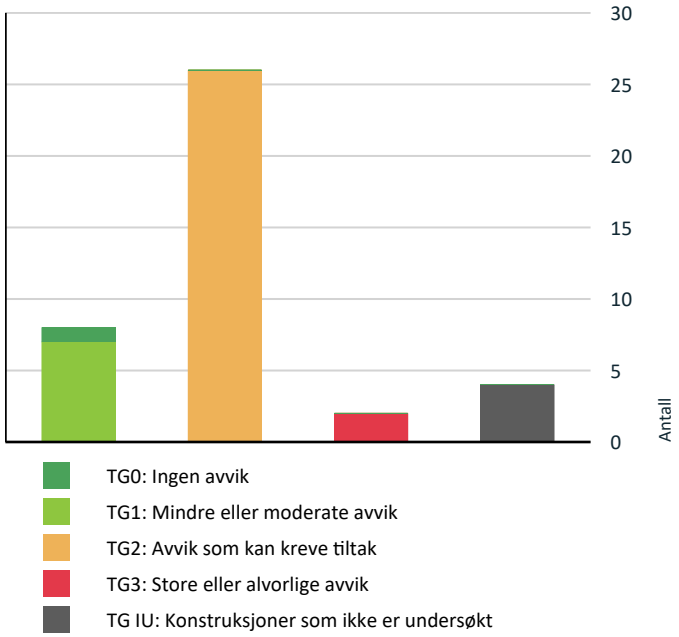
Loftsetasje: Det foreligger byggetegning 20.06.2011 (loftsinnredning). Opprinnelig byggemledt separat wc og separat bad med adkomst fra soverom, er i dag bad/wc med adkomst fra loftstue. Det er satt opp lettvegg mellom trapperom og loftstue.

2.Etasje: Det foreligger byggetegning 01.06.2007 (fasadeendring, tilbygg). Opprinnelig vegg mellom trapperom og gang er fjernet. Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Opprinnelig byggemeldt stue er i dag stue og soverom.

1.Etasje: Det foreligger byggetegning 01.06.2007 (fasadeendring, tilbygg).

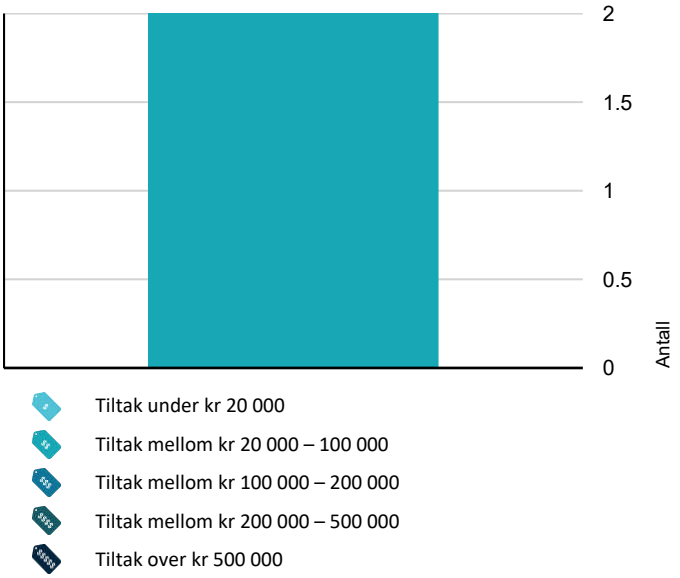
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Uthus/bod og dukkestue	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Verandadør	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Påbygget takoplett, satt inn takvinduer og innredet loftsetasje. Det foreligger byggetegning 20.06.2011 (loftsinnredning) og ferdigattest datert 09.10.2013.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra 1995. I 2012 ble det påbygget takopplett, og i den forbindelse ble eksisterende takstein tatt ned, taksperrer foret på, lagt nytt undertak med sutak trefiberplater og nye steinlekter, deretter lagt opp igjen tidligere takstein. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Normal levetid for betongtakstein før omlegging er 30–60 år, og normal tid før utskifting er 10–40 år.

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

Årstall: 1995 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking har synlig falmet farge, slitasje og mosedannelse. Vindskier har misfarget og stedvis værslitt eller oppsprukket trevirke. På befaringstidspunktet var deler av taktekkingen dekket av snø, noe som begrenset muligheten for nærmere vurdering av tilstand på disse områdene.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag metall/stål fra 2012. Det var frost/oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Plattform for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon/trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel fra byggeåret. Type og mengde isolasjon er ukjent.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Trekledningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep. Trekledningen er misfarget og har stedvis værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis synlig avskalling og blærer i malingsfilmen, noe som kan skyldes at det tidligere er benyttet linoljemaling, og senere påført vannbasert maling. Dette har ført til at malingen bobler og enkelte steder sprekker. Det er begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trekledning for å hindre videre forringelse og råteskader i kledningen og underliggende konstruksjon. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer.



Trekledningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep



Trekledningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep



Trekledningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep



Trekledningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon i treverk fra byggeår. Takopplett på nordøst side. Tresperrer og undertak av sutak trefiberplater. Huset ble påbygget med takopplett i 2012. Innredet loftsetasje med kalde sideloft/kryploft. Store deler av loftsetasjen er innredet med skjult takverk. Bakenforliggende/innebygde bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelige. Takkonstruksjonen ble besiktiget fra sideloft/kryprom med de begrensninger dette medfører. Ukjent type og mengde isolasjon. Det er etablert lufting i sideloft/kryprom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Det er laget luftehull i undertaket i sideloft. Undertaket og enkelte tresperrer i sideloft er misfarget. Ved fuktmåling med pigger i treverket ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det bemerkes at det var frost/minusgrader på befaringsdagen, noe som kan påvirke måleresultatet. Takverket over innredet del av loftet er lukket/skjult, og inspeksjon er derfor ikke mulig. Tilstanden her er ukjent. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige deler av konstruksjonen, samt å vurdere ytterligere undersøkelser dersom det oppdages tegn til fukt eller skade. Begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet om tilstanden på skjulte konstruksjoner, noe som kan innebære risiko for skjulte skader.



Undertaket er misfarget



Undertaket er misfarget



Undertaket er misfarget

TG 1 Vinduer loftsetasje

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2012 i trapperom og soverom i loftsetasje. 3 stk. Velux takvinduer i tre med 2-lags glass fra 2012 i loftsetasje. Merknad: Det er observert rennemerker på utforing under det ene loftsvinduet, sannsynligvis etter lufting ved nedbørsvær. Ellers normal slitasjegrad. Takvinduene ble ikke funksjonstestet da de var frosset fast på befaringsdagen. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Vindusglassene er hele, og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1995 i 2.etg.

Tilstandsrapport

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis er det noe slitasje som følge av alder. Utvendig omramming står ned på beslag og er utsatt for kapillær oppsug i endeved. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder kan punktering ikke utelukkes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Verandadør

Malt tofløyet verandadør i tre med 2-lags glass datert 1987.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av dørkarmene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.



Verandadør fra 1987

TG 1 Dører

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt og elektronisk kodelås. Ukjent årstall. Balkongdør i tre med 3-lags glass, datert 2012, i loftsetasjen. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Loftsetasje: Utgang til fransk balkong. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m.

2.etg: Utgang fra stue til nordvestvendt veranda på ca. 22 m². Veranda i trekonstruksjon med spaltegulv i impregnert tre. Ukjent type tettesjikt/membran, dersom det finnes. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Det er montert solmarkise.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Verandagulvet har stedvis værslitt og oppsprukket trevirke. Verandagulvet var delvis snødekt på befaringsdagen, og derfor var det ikke mulig å foreta en fullstendig vurdering av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp til hovedinngang. Trappetrinn og platå i impregnert tre. Det er bod under trappen. Rekkverk, skillevegg og panelt boddør i malt tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m. Trappen ble sist malt i 2017.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har værslitt/oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG IU Uthus/bod og dukkestue

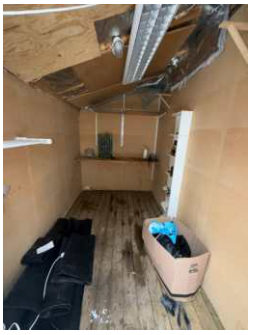
Isolert utebod på ca. 5 m². Oppført på murblokker over grunn. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Pulttak takkonstruksjon i tre tekket med takstein. Taket har fall til takrenne. Takrenne og nedløpsrør i plastbelagt stål. Panelt ytterdør i tre med glassfelt. Det er montert utebelysning og elbil lader. Tilbygget vedskur e.l. Innvendig er det tregulv. Vegger og tak er delvis platetslått.

Uisolert dukkesteue på ca. 3 m². Uisolert trekonstrukson. Yttervegger er kledd med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Ytterdør med malt brystning og glassfelt, samt sidevindu.

Bygningen bærer preg av vedlikeholdsetterslep. Fuingerer til sitt bruk - lagringsplass. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Byggningen er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Isolert utebod



Innvendig isolert utebod



Dukkestue

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv loftsetasje: Lakkert furu-/tregulv i trapperom, loftstue og soverom.

Tilstandsrapport

Gulv 2.etg: Lakkert furu-/tregulv i trappegang, begge soverom, kjøkken og stue.
Gulv 1.etg: Laminatgulv i entré.

Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malte, slette flater og malt trepanel.

Himlinger loftsetasje: Skråhimling med malte gipsplater.
Himlinger 2. etasje: Takess og malte himlingsplater (gips).
Himlinger 1. etasje: Malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er synlig bruksslitasje og merker på gulv og overflater i flere rom. Furu-/tregulvene har overflateriper, stedvis glipper mellom gulvbord og stedvis tydelig bruksslitasje. Laminatgulvet i entréen har svelling i skjøtene. Det er stedvis misfarging på veggflater og himlinger i enkelte rom. Det er synlige sår på vegg og karm inn mot det ene soverommet i 2.etg. Det er synlig riss i himlingen mellom kjøkken og stue.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i loftsstue ble det målt høydeforskjell på ca. 36 mm. På tilfeldige steder i stue og kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 38 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 11 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



På tilfeldige steder i loftsstue ble det målt høydeforskjell på ca. 36 mm



På tilfeldige steder i loftsstue ble det målt høydeforskjell på ca. 36 mm



På tilfeldige steder i stue og kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 38 mm



På tilfeldige steder i stue og kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 38 mm

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret. Pusset pipe med bordtaksbeslag og topplate over tak. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i loftsetasje. Peis med glassdør i stue. Gnistplate av metall på gulv foran peis. Peisovn ble ikke funksjonstestet av takstmann på befaringsdagen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er påvist sprekk i pipe i loftstue. Pipe over tak har betydelig vedlikeholdsetterslep (TG3).

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er påvist sprekk i pipe i loftstue



Pipe over tak har betydelig vedlikeholdsetterslep (TG3

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med repos og lukkede trappetrinn fra byggeår. Malte trappevanger og håndløper. Trappetrinn i lakkert furu eller tilsvarende. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Åpninger i rekkverket ble målt til ca. 51 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har synlig bruksslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører i tre i loftsetasjen. Skyvedører til bad/wc og soverom. Hvite, glatte skyvedører i 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd garderobeskap med hvite høyglanslaminerte fronter i entré. Plassbygd skap med glatte fronter i trappegang i 2.etg. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom 1 i 2.etg. Plassbygde reoler i stue. Tre garderobeskap med lyse høyglanslaminerte fronter og speildører i hovedsoverom i 2.etg.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD/WC

Generell

Loftsetasje: Bad/wc ble bygget i 2014. Våtromsarbeidet ble utført av Villave AS. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

Det er påvist løse fliser og oppsprukne flisfuger rundt vinduet i dusjsonen. Det er påvist løs flis og oppsprukket flisfuge på nedre fliserad mot dør. Det er påvist oppsprukket flisfuge på innkassing til varmtvannsbereder. Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Det ble målt ca. 19 mm fall fra overkant gulv ved flislagt oppkant ved dør til topp slukrenne ved vegg i dusjsonen, samt ca. 8 mm fall fra overkant gulv ved flislagt oppkant ved dør til overkant gulv ved dusjsone. I henhold til forskrift skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

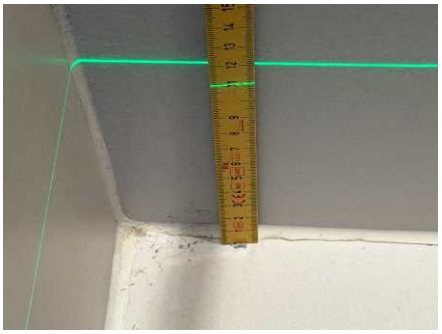
Det er stedvis misfargede flisfuger og silikonfuger i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved flislagt oppkant mot dør



Fallforhold ca. 118 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 129 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsonen. Eksakt type tettesjikt/membran i gulvet er ukjent. Det er montert våtromsplater av typen Litex, Wedi eller lignende, med smøremembran i overganger og skjøter på veggene, synlig i fordelerskapet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Membranen er kun synlig ved deler av klemringen i slukrennen. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelsen av membranen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membranen, spesielt bak innebygd sisterne, for å redusere usikkerhet rundt tettheten i våtsonen. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at membranen kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Innhent dokumentasjon, om mulig. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.



Slukrenne ved vegg i dusjsone



Slukrenne ved vegg i dusjsone. Delvis synlig membran

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Innebygget og flislagt varmtvannsbereder med inspeksjonsluke på toppen og avrenningsspalte nede mot gulvet. Skjult røranlegg. Vannfordelerskapet er plassert i vegg over toalett.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Omrammingen til fordelerskapet er løs. Det er ikke synlig overløp fra fordelerskapet. Dersom overløpet er ført direkte til toalett/sisterne, må dette dokumenteres. Vannfordelerskapet er ikke tett eller lekkasjesikkert (se eget punkt om vannledninger). Det er blant annet skåret ut deler av frontdekselet for å gi plass til stoppekranen i skapet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Omrammingen til fordelerskapet bør festes forsvarlig for å unngå skade eller redusert funksjon. Det bør dokumenteres hvordan overløpet fra fordelerskapet er ført, for å sikre at eventuelle lekkasjer blir synliggjort og ikke fører til skjulte vannskader. Vannfordelerskapet må utbedres slik at det blir tett og lekkasjesikkert, for å redusere risikoen for vannlekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen. Utskårne deler av frontdekselet bør utbedres slik at skapet opprettholder nødvendig tetthet og funksjon. Manglende tetthet kan medføre økt risiko for vannskader ved lekkasje.

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og trefiberplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger tilfeldige steder i våtrommet.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Tilstandsrapport

2.etg: Bad/wc ble pusset opp og modernisert i 2016. Våtromsarbeidet ble utført av Villave AS. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og nedsenket himling med malt trepanel og downlights.

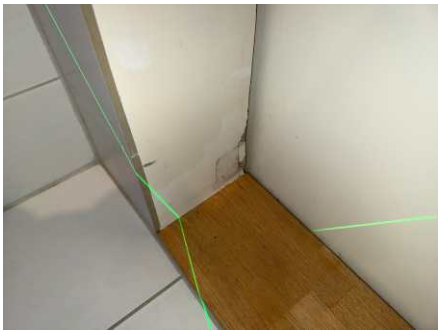
Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er synlig overflateskade på dørkarm/utforing.

Konsekvens/tiltak
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Det er synlig overflateskade på dørkarm/utforing

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Det ble målt ca. 23 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsonen, samt ca. 7 mm fall fra overkant gulv ved overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. I henhold til forskrift skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Det er stedvis overflatesår på gulvfliser ved dusjsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold ca. 11 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 122 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 140 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone



Det er stedvis overflatesår på gulvfliser ved dusjsone.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne med vannlås ved vegg i dusjsonen. Eksakt type tettesjikt/membran i gulvet er ukjent. Det er montert våtromsplater av typen Litex, Wedi eller lignende, med smøremembran i overganger og skjøter på veggene, synlig i fordelerskapet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Membranen er kun synlig ved deler av klemringen i slukrennen. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelsen av membranen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membranen, spesielt bak innebygd sisterne, for å redusere usikkerhet rundt tettheten i våtsonen. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at membranen kan være mangelfullt eller ufagmessig utført, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Innhent dokumentasjon, om mulig. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Tilstandsrapport



Slukrenne ved vegg i dusjsone. Delvis synlig membran

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med glatte trefronter, benkeplate i kompositt, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i nisje. Skjult røranlegg. Vannfordelerskapet er plassert i vegg bak vaskemaskin/tørketrommel.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør bak servantskap. Vannfordelerskapet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og vindu.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommets våtsone og dusjsone vender mot yttervegg og kjøkken, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner/symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra 2006 med lyse høyglanslaminerte fronter og benkeplater i heltre eik. Benkeplate i heltre eik og malt trepanel over kjøkkenbenk, samt benkebelysning under overskap. Underlimt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Nytt kjøkkenarmatur installert i 2024. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryseskap i nisje mot soverom. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning fremstår funksjonell, men har noe bruksslitasje. Enkelte fronter, overflater og benkeplater har synlige bruksmerker/bruksslitasje. Benkebelysning under overskap er koblet ut.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør av varierende årgang. Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc i loftsetasje og bad/wc i 2.etg. Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskap i loftsetasje. Vannrør ble fornyet i forbindelse med nytt kjøkken i 2006, samt oppussing av våtrom i 2014–2016.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Omrammingen til fordelerskapet i loftsetasjen er løs. Det er ikke synlig overløp fra dette fordelerskapet. Dersom overløpet er ført direkte til toalett/sisterne, må dette dokumenteres. Vannfordelerskapet i loftsetasjen er verken forseglet, tett eller lekkasjesikkert. Det er blant annet skåret ut deler av frontdekselet for å gi plass til stoppekranen i skapet, samt manglende propper og deksler ved innfesting inne i fordelerskapet. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på kjøkken og på bad/wc i 2.etg. Vannfordelerskapet på bad/wc i 2.etg var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å hindre lekkasjevann i å trenge inn i konstruksjonen. Omrammingen til fordelerskapet i loftsetasjen bør festes forsvarlig, og fordelerskapet må forsegles og gjøres lekkasjesikkert for å redusere risikoen for vannskader. Det bør dokumenteres om overløpet fra fordelerskapet er ført til toalett/sisterne, da manglende overløp eller dokumentasjon kan medføre økt fare for skjulte lekkasjer og følgeskader. Manglende propper og deksler ved innfesting i fordelerskapet bør utbedres for å sikre tett og sikker installasjon.

Tilstandsrapport



Vannfordelerskapet i loftsetasjen er verken forseglet, tett eller lekkasjesikkert. Det er blant annet skåret ut deler av frontdekselet for å gi plass til stoppekranen i skapet, samt manglende propper og deksler ved innfesting inne i fordelerskapet



Vannfordelerskapet i loftsetasjen er verken forseglet, tett eller lekkasjesikkert. Det er blant annet skåret ut deler av frontdekselet for å gi plass til stoppekranen i skapet, samt manglende propper og deksler ved innfesting inne i fordelerskapet



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast av varierende alder samt støpejern fra byggeår. Hovedstrekket er i støpejern fra byggeår. Avløpsrør ble delvis fornyet i forbindelse med nytt kjøkken i 2006, samt oppussing av våtrom i 2014–2016.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd utgjør generelle risikomomenter i slike anlegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår. Soil-/støpejernsrør har rustdannelse.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



Soil-/støpejernsrør har rustdannelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 160 liter varmtvannsbereder fra 2014. Berederen er innebygget på bad/wc i loftsetasje. Det er etablert spalte i flis som avrenningsmulighet. Ukjent eksakt størrelse/volum. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet trådte i kraft i 2010. Bakgrunnen for kravet er at tilkobling via stikkontakt kan medføre fare for varmgang og brann. Berederen kan kun inspiseres via inspeksjonsluke på toppen av innkassingen. Det er ikke mulig å kontrollere berederen, eller foreta eventuelle utbedringer eller utskiftninger, uten større inngrep i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann. Manglende tilgang til berederen gjør det vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller utskifting, noe som kan føre til økt risiko for skader ved lekkasje eller feil.



Inspeksjonsluke til bereder



Bereder sett fra inspeksonsluke

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med infrarødt varmepanel i stuehimlingen (2020), samt varmekabler i entré i 1.etg og på begge bad/wc. Downlights i entré, kjøkken og på begge bad/wc. TV- og internett tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

230V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. 63A hovedssikirng for tomannsboligen er lokalisert i sikringsboks i trapperom i loftsetasje. Skringsskapet er lokalisert i skap i trapperom i 2.etg: 32A overbelastningsvern, overspenningsvern, digital strømmåler (2018), samt 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   2006: Elektriske arbeider ifm. nytt kjøkken
   2014-2016: Elektriske arbeider ifm. oppussing av våtrom
   2018: Kontroll av el-anlegg (utført av Enexcell AS i følge tidligere eier)
   2023: Installert elbil lader, kurs og overspenningsvern (utført av Minel Kreativ Elektra Ski AS)
   2024: Byttet hovedsikring til tomannsbolig i loftsetasje (utført av Ljan Elektro)

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

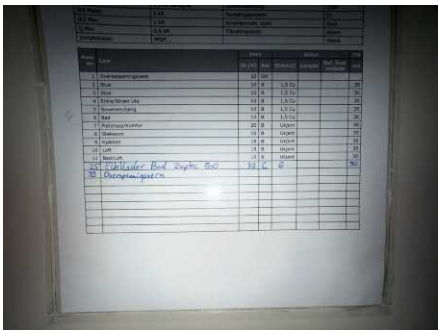
Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsboks i loftsetasje



Sikringsskap i 2.etg



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/fjellgrunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser, og har derfor begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. På grunn av at disse er skjult i grunnen, er det vanskelig å konstatere utførelse og eventuelt materialvalg. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong og støpt betongsåle. Grunnmuren ble besiktiget fra utsiden og er utvendig slemmet/malt. Basert på visuell observasjon vurderes fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren har stedvis misfarging.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning på drenering (utvendig fuktsikring) og grunnmur. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

Veranda/balkong: Rekkverkshøyden på veranda ble målt til ca. 0,88 m. Rekkvekrshøyden til fransk balkong ble målt til ca. 0,88 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Innvenedig trapp: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Åpninger i rekkverket ble målt til ca. 51 cm. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Forstøtningsmur ved inngangsparti og utvendig trapp: Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

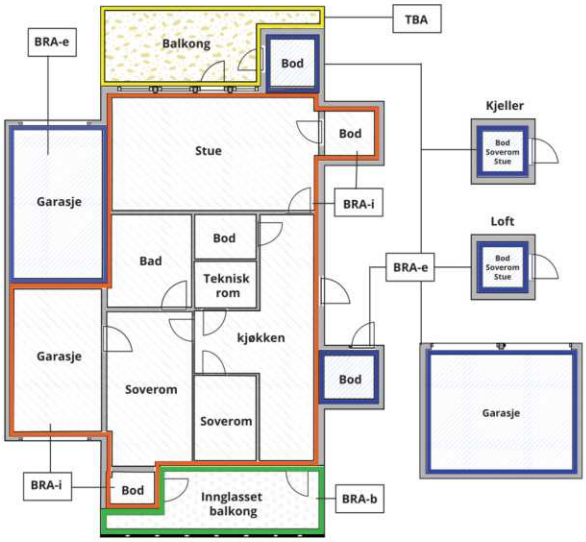
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loftsetasje	40			40		10	50
2.Etasje	76			76	22		76
1.Etasje	4			4			4
SUM	**120**				**22**	**10**	**130**
SUM BRA	**120**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Trapperom, bad/wc, loftstue, soverom		
2.Etasje	Trappegang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
1.Etasje	Entré		

Kommentar

Loftsetasje: Trapperom, bad/wc, soverom og loftstue med utgang til fransk balkong. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 40 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 50 m². Takhøyden ble målr fra/til ca. 2,18-2,22 m. Tilgang til sideloft/kryprom på begge sider (ikke måleverdig areal grunnet skråtak og lav takhøyde).

2.Etasje: Trappegang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken m/spiseplass og stue i delvis åpen løsning med utgang til nordvestvendt veranda på ca. 22 m² (TBA).

1.Etasje: Entré.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loftsetasje: Det foreligger byggetegning 20.06.2011 (loftsinnredning). Opprinnelig byggemledt separat wc og separat bad med adkomst fra soverom, er i dag bad/wc med adkomst fra loftstue. Det er satt opp lettvegg mellom trapperom og loftstue.

2.Etasje: Det foreligger byggetegning 01.06.2007 (fasadeendring, tilbygg). Opprinnelig vegg mellom trapperom og gang er fjernet. Opprinnelig vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Opprinnelig byggemeldt stue er i dag stue og soverom.

1.Etasje: Det foreligger byggetegning 01.06.2007 (fasadeendring, tilbygg).

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	120	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Geir Olav Heiene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	469		2	756.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Peder Holters vei 10

Hjemmelshaver
Heiene Geir Olav, Heiene Siv Mona Høihilder

Eierandel
1 / 2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eierseksjon i horisontaldelt tomannsbolig beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Ljan i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Boligen har en god beliggenhet med fin utsikt mot Oslofjorden og innover mot byen. Rolig og barnevennlig villaområde tilbaketrukket fra trafikk. Kort avstand til daglige servicetilbud, skoler og offentlig kommunikasjon med bl.a bussforbindelser til Oslo sentrum. Kort avstand til Sæter handelssenter og Lambertseter senter med et godt utvalg forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsområder ved Ljanselven og Oslofjorden forøvrig med flere badeplasser ved bl.a. fiskevollbukta og Hvervenbukta.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet skrånende tomt for sameiet på ca. 757 m². Tomtearealet er delt inn i praktiske bruksområder for hver eierseksjon. Denne boligen har eksklusiv bruksrett til del av hageareal på nedsiden av huset mot vest, opparbeidet med singlet/skiferlagt gangvei, gressplen, beplantning, prydbusker, terrasseplatting og naturstein, samt hageareal ved nord side av huset opparbeidet med singlet/skiferlagt gangsti opp til inngangspartiet. Det står oppført en isolert utebod, dukkestue samt vedskur i hagen.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Inkl.bla. kommunale avgifter og felles bygningsforsikring.

Boder: Med boligen følger 1 isolert utebod på ca. 5 m² ved biloppstillingsplass, 1 utebod på ca. 3 m² under trapp/inngangsparti, samt lekestue/dukkestue i hage.

Parkering: Det medføler 2 biloppstillingsplasser på gårdsplassen nedenfor huset. Det er installert elbil lader. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8071090			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	13.02.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	03.02.2026	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei
Eier	02.02.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	02.02.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	23.02.2026	
3	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BM7163

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251473

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Olav Heiene	Siv Mona Høihilder Heiene

Gateadresse
Peder Holters vei 10

Poststed	Postnr
OSLO	1168

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8071090

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251473

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

Svar: Nei

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: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Beskrivelse: Lagt plast under terrasseplanker foran verandadør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv. Ref tilstandsrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Diverse oppgraderinger. Ladestasjon. Bytte av hovedsikring til tomannsbolig.

Arbeid utført av: Minel Kreativ Elektra Ski AS og Ljan Elektro

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontroll av el-anlegget utført av Enexcell AS januar -18 i henhold til forige eier

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ZapTec

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251473

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Innredet loft av forige eier

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest fra 2013

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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251473

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251473

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Olav Heiene	ec5d5775cacc64083c7d0 a45c72464406af4ab65	12.01.2026 20:53:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Siv Høihilder Heiene	2a47ed3d0a3d1e6439da 5fcf19a7b9188dadd9c3	28.01.2026 22:44:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251473

→ 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 194 Bnr.: 469 Fnr.: Snr.: 2

Adresse(r):

Gateadresse:	Peder Holters vei 10
Gatenr:	15645
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1168 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:26.02.2026 kl. 09.21

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1718195-1/200	HJEMMEL TIL
20.12.2018 21:00	EIENDOMSRETT
	Omsetningstype: Fritt salg
	HEIENE GEIR OLAV
	HEIENE SIV MONA
	HØIHILDER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2020/2421535-1/200 06.05.2020 14:29	PANTEDOKUMENT

2023/281621-1/200 16.03.2023 09:04

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1980/26763-2/105 11.11.1980	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal Med flere bestemmelser Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 469

1981/6603-1/105 10.03.1981	BEST. OM ADKOMSTRETT Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 469
2006/29524-2/105 28.04.2006	ERKLÆRING/AVTALE Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2006/29524-1/105 28.04.2006	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 2 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1/2 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1 og 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1980/10372-1/105 08.05.1980	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 185 BNR: 6 Byggeforbud på nærmere angitt avstand GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 194 BNR: 469

2009/901192-1/200 25.11.2009 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 194 BNR: 803
Bestemmelse om støttemur
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/10372/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-10 10:45

10372

8 MAI 1980

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr. 185 Bnr. 6

Undertegnede eier samtykker herved i at min nabo-eiendom

Gnr. 194/ Bnr. 469

bebygges inntil 3,84 m fra min grense, som byggemelding jnr. 79/1437 viser, i det jeg i henhold til bygningslovens § 70.2 forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygnings-råds samtykke.

Oslo, den 8 MAI 1980

OSLO KOMMUNE
Byggrådmannen

G. Eike

.....
eier/festers underskrift

.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT
11. NOV 80 26763
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

OSLO KOMMUNE skjøter herved sin eiendom

GNR. 194 BNR. 469 i Oslo,

til Arvid Husborn
Peder Holtersveg 10. Oslo 11
fødselsnummer 210722 - [redacted] for en kjøpesum

stor kr. 109.920,- kroneretthundreognitusennihundreogtyve 00/100

Det skal på eiendommen i fremtiden hvile følgende heftelser:

1. Vegetasjon pliktes fjernet uten vederlag i den utstrekning det er nødvendig for ferdsel eller veivedlikehold. For øvrig kan større trær ikke hugges uten etter samtykke fra kommunen (park- og idrettsvesenet). Kommunen har rett til uten erstatning å plante trær og sette ledning/lyktestolper like på innsiden av grensen langs offentlig vei, plass o.l.

   I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde, skal kommunens areal mellom reguleringslinjen og veien langs tomten settes i stand og vedlikeholdes av tomteeieren. Inngjerdes dette sammen med tomten plikter eieren å flytte gjerdet vederlagsfritt hvis veien utvides. Kommunen har rett til å brøyte snø inn på dette arealet.

2. Eieren plikter å holde tomten i ordentlig stand. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på eierens bekostning.

   Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold.

   Mot nåværende og fremtidige gater, plasser, parker og lignende kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet tomteeieren alene. Dersom dette ikke blir overholdt av eieren, kan kommunen sørge for arbeidet for eierens regning. Gjerdeplikten er stedsevarig, jfr. § 2 i Lov om grannegjerde. Ellers fordeles gjerdeholdet etter bestemmelsene i Lov om grannegjerde.

3. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer o.l. i eller over den ubebygde del av tomten samt rett til atkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator). Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes i tidligere stand for kommunens regning.

   Eieren plikter å avstå nødvendig ubebygget grunn til veiutvidelse, nødvendig atkomst for nabotomt og nettstasjon (transformator) samt fellesarealer og fellesanlegg av den art som er omhandlet i bygningslovens § 52. Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning eieren ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn etter voldsgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom eierens bygge eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter eieren å legge om disse så fremt kommunen krever det. Eieren er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av kommunen (vannverket) å nytte og betale de stikkledninger (vann og avløpsledninger) som legges av kommunen. Tomteeieren overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

4. Kommunen har forkjøpsrett til tomten med påstående bebyggelse de første 10 år fra skjøtets dato ved overdragelse til andre enn ektefelle, slektninger i rett opp eller nedstigende linje eller søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. I mangel av enighet om prisen, blir den å fastsette ved rettslig skjønn. Kommunen dekker alle omkostninger ved skjønnet overensstemmende med skjønnslovens §§ 42 og 43. Kommunen må fatte vedtak om bruk av forkjøpsrett senest innen 3 måneder etter mottatt underretning.

5. Kommunen samtykker i at den festekontrakt som hviler på eiendommer blir slettet. Slettelsen skal gjelde kontrakten i sin helhet, også for så vidt den omfatter fradelte arealer, f. eks. veigrunn o.l.

Oslo, 2. september 1980

OSLO KOMMUNE
EIENDOMSKONTORET

Som kjøper vedtar jeg skjøtets bestemmelser. Av hensyn til beregningen av tinglysingsgebyret anslår jeg eiendommens verdi inkl. tomten til kr. 216.000,-

.....
kjøper

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1981/6603/105
Attesteringstidspunkt 2026-02-10 13:17

DAGBOKFØRT
10.MAR81 06603
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

DELINGSERKLÆRING.

I anledning deling av eiendommen gnr. 194 bnr. 469, Fedet Holters vei 10, som er bebygd med tomannsbolig, erklærer undertegnede eier at følgende bestemmelser skal hvile som tinglyst heftelse på eiendommene:

A) Skravert areal på omstående skisse skal tjene som adkomstvei/fellesareal for brukerne av gjenværende del (I) og utskilte parsell (II) samt besøkende til disse.

B) På utskilt parsell skal hvile rett til gangadkomst for brukerne av og besøkende til gjenværende del på det areal som på omstående skisse er skravert og farvelagt.

C) Vindu mot syd-øst i eksisterende hus kan til enhver tid kreves blendet av eier av utskilte parsell.

D) På begge eiendommer skal hvile gjensidig rett til nødvendig adgang for vedlikehold og reparasjoner av boligene med tilhørende anlegg.

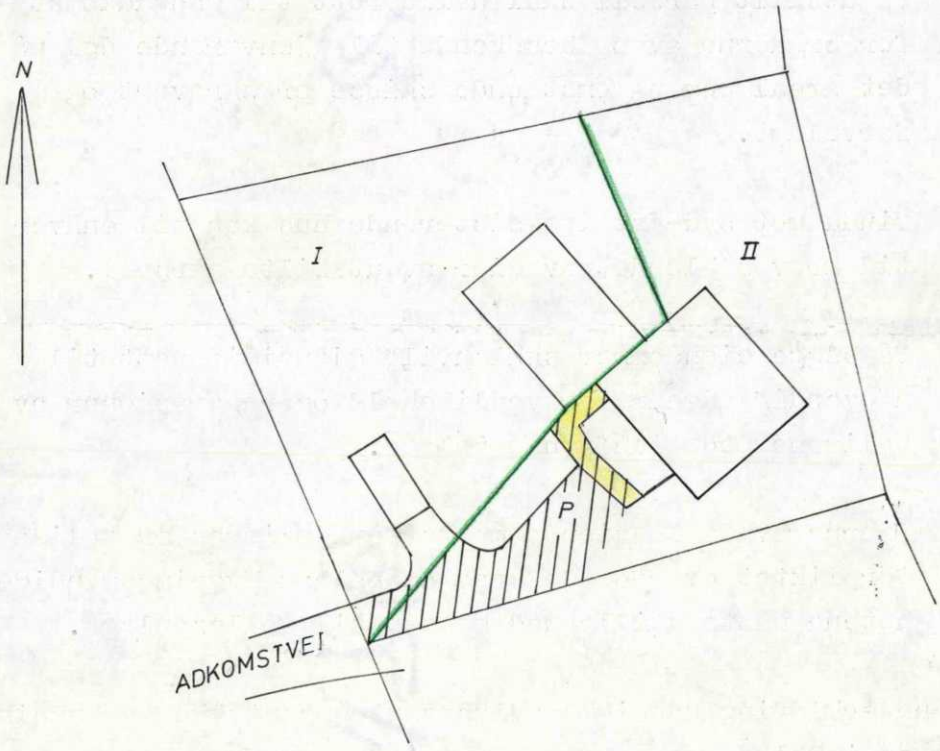
E) Eierne av de to eiendommer etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene måtte stille med hensyn til fellesanlegg.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av bygningssjefen i Oslo.

Eier: Arvid Husborn

Skjøteinnehaver:

Avskriftens riktighet bekreftes


N
I
II
P
ADKOMSTVEI

TINGLYST
DAGBOKNR.: 29524
28 APR 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Returneres til
Fokus Krogsveen AS, avd. Nordstrand
Postboks 89 Nordstrand
1112 OSLO

Begjæring[1] om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	194	469		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
280853 [redacted]	Helge Husborn	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr.	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	1	B	13				25				37				49			
2	B	1	B	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 29524 Tinglyst: 28.04.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Partenes underskrift
31.03-05	

Påført rettelse etter avtale med Fokus Krogsveen v/T. Ødegård. 24/4-06 IFL

SF0217 Elektronisk utgave

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,

eller

☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,

eller

☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,

eller

☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, den 31/03-05		Helge Hjorth

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Oslo	

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
194	469	1-2		Oslo **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
25/4-2006 Berit Danielsen	Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
31.03-05	



Plan- og bygningsetaten

Bestillingsnummer: 65311

Referanse: ,Trond Ødegård,Peder Holtersvei 10

Objektnummer: 1

Bruker: MHO

Kan ikke brukes til byggesøknad

KDP-5

Målestokk 1.1000

Dato 09.02.2006

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

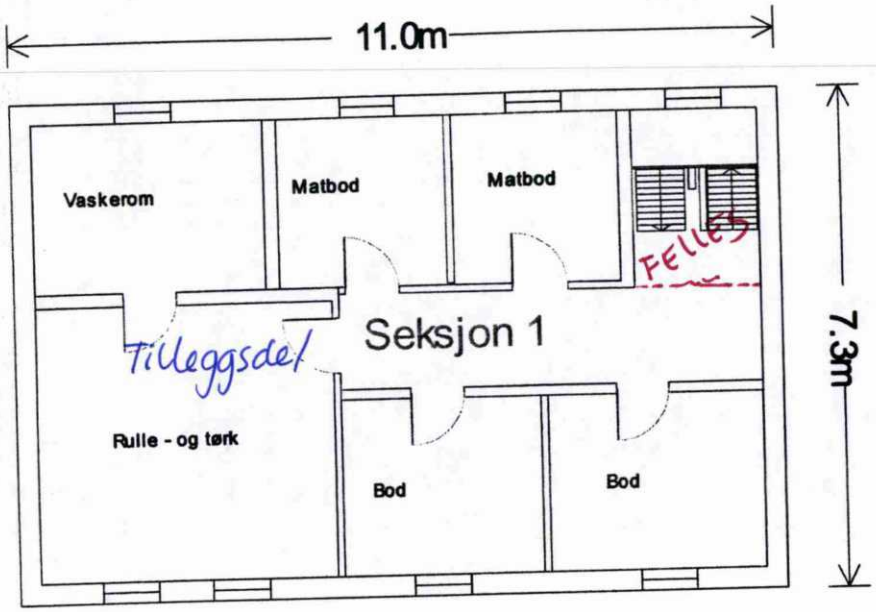
VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKT

BYGGEOMRÅDER		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		FAREOMRÅDER		FELLESOMRÅDER	
Boliger med tilhørende anlegg		Kjørevei, parkering		Høyspenningsanlegg, ras- og flomfare		Felles avkjørsel	
Mer enn to formål innen samme område		Annet veiareal		SPESIALOMRÅDER		Felles areal (parkering)	
Forretning, kontor, kino, teater o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Friluftsområde, parkbelte m.m.		Felles areal, lekeplass, gårdsplass	
Industri, lager, verksted		Sporvei, jernbane, kollektivtrafikk		Kommunalteknisk areal, grav- og umeklund		Felles areal, gangvei	
Offentlig bygning		FRIOMRÅDER		LANDBRUKSOMRÅDER			
Almennyttig formål		Park, turvei, idrett og sport		Jord- og skogbruk, gartneri		Plan under behandling	
STREKSYMBOLER							
Byggegrense				Kommunedelplan-grense			
Planens begrensning				Markagrense			

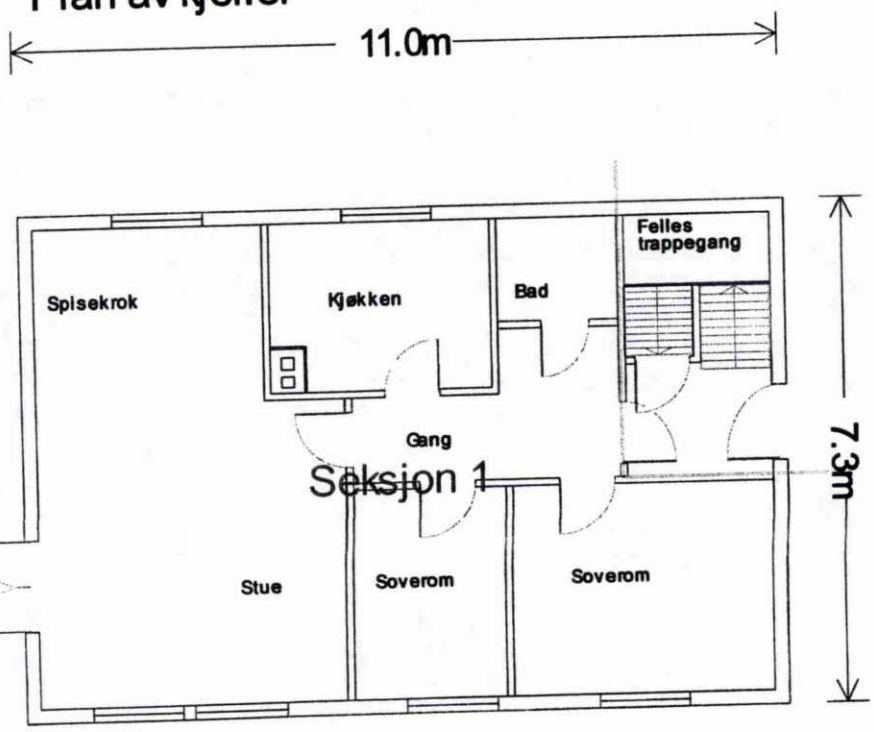
Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no

Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjenester

Kommunenr. 0301 Gnr. 194, bnr. 469, snr. 1



Plan av kjeller

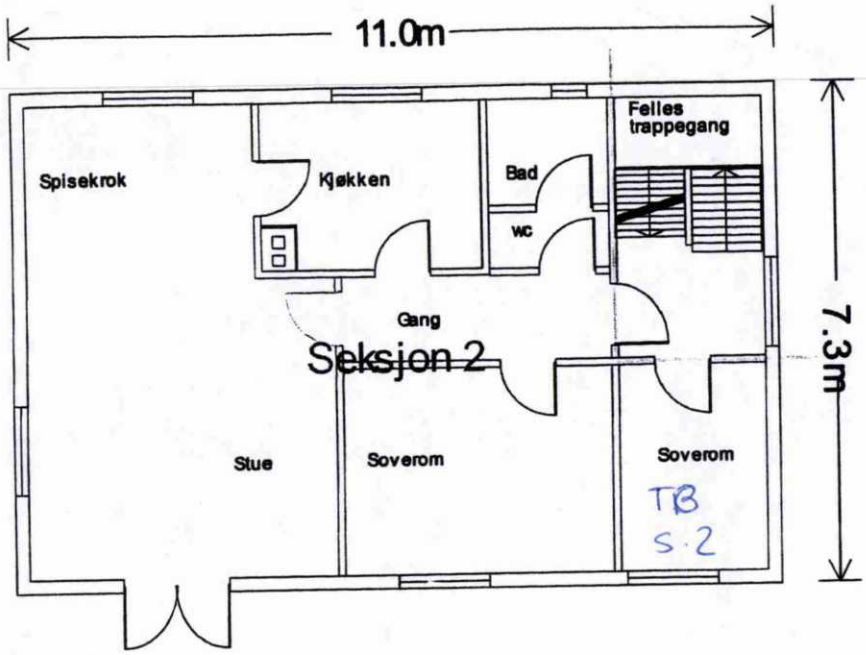


Plan av 1. Etasje

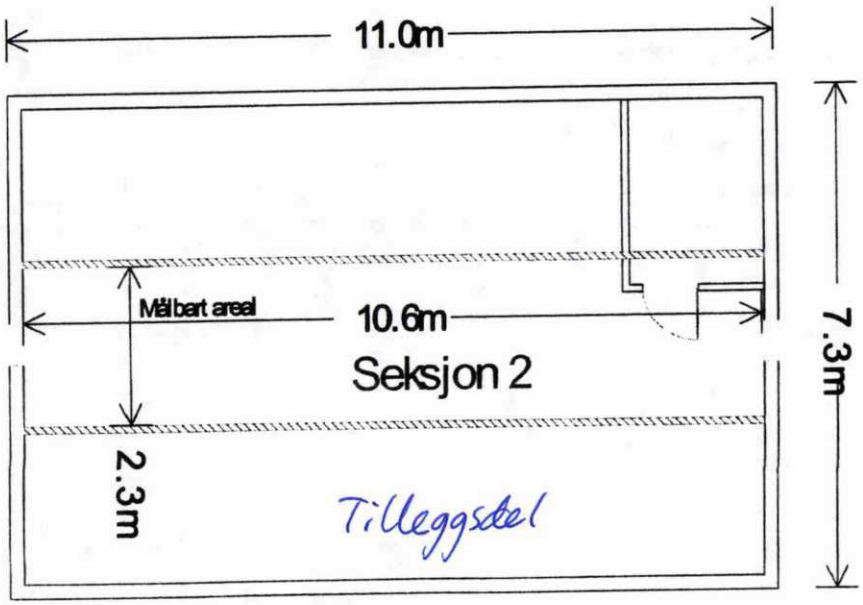
Målestokk 1:100

VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Kommunenr. 0301 Gnr. 194, Bnr. 469, Snr. 2



Plan av 2. Etasje



Plan av loft

Målestokk 1:100

VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn: ESPEN NORDGAARD Adresse: PEDER HOLTERS VEI 10 Postnr: 1168 Poststed: OSLO Fødselsnr./Org.nr: 120375 [redacted] Referansenr:	Doknr: 901192 Tinglyst: 25.11.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
HELGE HUSBORN	280853 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Oslo	194	803		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A — Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	OSLO	194	469		1+2

B — Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse).

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
15.12-2009	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Jeg gir herved tillatelse til å sette opp en støttemur som delvis kommer til å stå på min eiendom gnr/bnr 194/803 Peder Holtersvei 10B i Oslo
Arealet, som støttemuren og bakenforliggende fylling opptar av min eiendom er 12,1m2
lengden av støttemuren er 9m, maks høyde er 2,4m

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 15.12.09	

Helge Husbakk

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Skatteetaten

Dato
10.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 194 Bnr 469 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Peder Holters vei 10, 1168 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 348 534
Som sekundærbolig:	kr 9 394 137

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

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.

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-194/469	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Peder Holters vei 10 1168 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Heiene Geir Olav Herregårdsveien 63a 1168 OSLO		
Eiernavn:	Husborn Helene Isabel	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-194/469/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Peder Holters vei 10 1168 OSLO
Fakturamottaker:	Heiene Geir Olav Herregårdsveien 63a 1168 OSLO
Eiernavn:	Heiene Geir Olav

Kommunale avgifter	NOK 18 182,66
Eiendomsskatt	NOK 3 974,00
Totalt	NOK 22 156,66

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	12 491,24
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Renovasjonsgebyr	5 455,42
Eiendomsskatt	3 974,00
Totale avgifter	**22 156,66**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Vedtekter for seksjonssameiet

Peder Holters vei 10

Gnr. 194, bnr. 469 i Oslo kommune.

§1

Navn, forretningskontor

Eierseksjonssameiet har navnet Sameiet Peder Holters vei 10 (heretter kalt sameiet) og har forretningskontor i Oslo kommune.

§2

Antall Seksjoner, uteareal

Sameiet består av 2 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring med ½ part sameiebrøk på hver seksjon. Den enkelte sameier har disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til kart og avtale datert 14.10.18, som vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

§3

Formål

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 194, bnr. 469 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§4

Styret

Styret skal ha 2 medlemmer. Styret består av de til enhver tid eiere av seksjonene i sameiet. Hver seksjon skal være representert ved 1 representant, selv om seksjonen eies av flere i sameiet.

Styret skal kun forestå nødvendig regnskapsførsel og forestå den daglige forvaltning og eller andre gjøremål som etter lov er tillagt styret.

Alle beslutninger av viktighet ligger til sameiermøte å bestemme. Som saker av viktighet regnes, men ikke begrenses til, alle saker som medfører en pengeforpliktelse for sameiet eller som fysisk eller på annen måte berører en av seksjonene.

§5

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annen ikke følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

SNR 1: Oslo den 12/9.21 SNR:2

Helene Husborn

Oslo

S-4645

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Fiskevoll - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbetsemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012
Vedtatt av: Bystyret
Vedtaksdokumenter: 200907106
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200907106

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE FISKEVOLL – LJAN. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIG HENSYN TIL LANDSKAPS- OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg

§ 1. Planens avgrensning

Bestemmelsene gjelder for det regulerte området vist på plankart merket tegning nr. BO1–200907106, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder: boliger

Offentlige trafikkområder: vei, parkering, gangvei, gang- og sykkelvei, annet veiareal, jernbane

Friområder: park, anlegg for lek/sport, tursti

Spesialområder: bevaring (bolig), (jernbane)

Fellesområder: felles avkjørsel

§ 3. Planens hensikt

Hensikt med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens estetiske kvaliteter knyttet til vegetasjon og landskap. Tiltak skal:

- tilpasses eksisterende terreng og sikre bevaring av eksisterende vegetasjon og landskap
- ha estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter
- resultere i bomiljø av høy kvalitet, hvor ny og gammel bebyggelse danner en helhet

§ 4. Byggeområde boliger

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere boenheter innenfor A og B-områdene, og 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.
Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 4.1. Innlemming i eksisterende boligregulering

For de delene av eiendommene Gnr 194 bnr 485 og 427 som reguleres til byggeområde for bolig gjøres reguleringsbestemmelsene for S-3591, stedfestet den 25.06.1997, med senere revisjoner, gjeldende.

§ 4.2. Tillatt bebyggelse

Det tillates ikke gruppebebyggelse med lange sammenhengende bygningsvolumer.

§ 4.3. Tillatt utnyttelse

På eiendommen Vestlia 7D Gnr/bnr 194/694 tillates oppført bolig med inntil 75 m² BYA, gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m.

For øvrige eiendommer tillates følgende utnyttelse % BYA:

A-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal regnes med i %-BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr. tiltak, dog minst én plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens B-områder, og 24 % i planens C-områder. Innenfor områdene angitt som A og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.
Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:

- tiltakets totale høyde overstiger ikke 9,5 m

- planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltakets totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

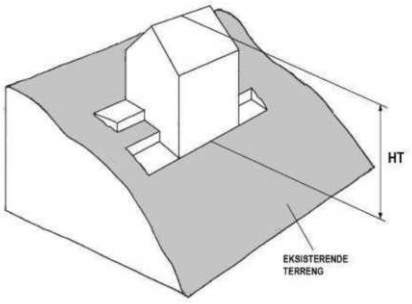


Fig. 1

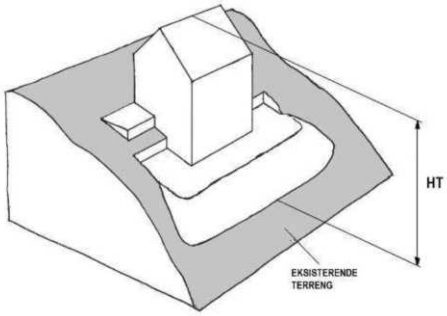


Fig. 2

§ 4.4. Plassering og hensyntagen til landskap og terreng

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser på en slik måte at fjernvirkningen av tiltaket blir minimal. Det skal legges særlig vekt på:

- terrengtilpasning og minimale terrenginngrep
- bevaring av eksisterende vegetasjon og markdekke

Eiendommen Von Øtkens vei 8, Gnr/bnr 194/147 reguleres som A-område.

I A- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m.

Det tillates garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling utenfor byggegrense, dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep, jf § 4.4 første ledd.

Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
Dersom terrenget terrasseres med støttemurer, skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein. Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger tillates ikke nærmere enn 4 m fra nabogrense.

Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegropa i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 4.5. Utforming av bebyggelse

Bebyggelsens volum, materialbruk og farger skal utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe en uheldig fjernvirkning.

I områder merket A og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.

Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

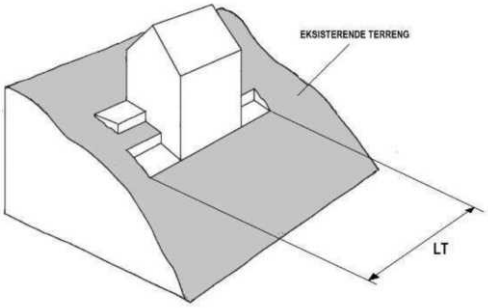


Fig. 3

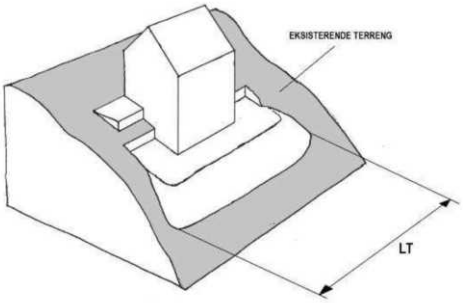


Fig. 4

§ 4.6. Bevaring av vegetasjon og terreng

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges vekt på bevaring av eksisterende vegetasjon.
Utenfor byggegrensene skal eksisterende vegetasjon bevares, og det tillates ikke vesentlige terrenginngrep. Med vesentlig terrenginngrep mens i denne sammenheng alle inngrep som ødelegger eller forringer vekstvilkårene for eksisterende vegetasjon.

Innenfor viste byggegrenser tillates ikke fjerning av større trær, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde. Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal disse gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 4.7. Uteoppholdsareal

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.
For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes skal boligens uteoppholdsareal utformes slik at terrenginngrep blir minimale og mest mulig eksisterende vegetasjon bevares.
For hver boenhet skal det settes av kvalitetsmessig gode uteoppholdsarealer etter følgende norm:

- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse,
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 4.8. Parkering

Antall parkeringsplasser beregnes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 4.9. Minste tomtestørrelse ved utskilling av boligtomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for fradeling av tomt er 900 m².
Dersom søknad om deling gjelder tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 4.10. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.

2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.

3. Utomhusplan skal vise:
   - eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
   - eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskvoter.
   - eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.

4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei som viser:
   - bebyggelse
   - terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer
   - vegetasjon

5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng**,** inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer**,** samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.

6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjonen. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.

7. Overvannshåndtering
   Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.

9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.

   Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 4.11. Strøkstjenelig virksomhet

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

§ 5. Offentlige trafikkområder

§ 5.1. Gang- og sykkelveier

Ljansbakken og del av von Øtkens vei som reguleres til gang- og sykkelvei skal gi adkomst til eiendommene G.nr.194, Bnr. 847, 848, 846, 849, 845, 54, 101, 476, 658, 206, 40, 674, 541, 551, 12, 147, 659, 660, 661, 662 og 663 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse. Siksakveien skal gi adkomst til G.nr.182, B.nr.386 fra Ljabruveien. Vei 21310 skal gi adkomst til eiendommene G.nr.194, B.nr.798, 886, 124, 741, 740, 754 og 125 fra Dalsnaret.

§ 5.2. Jernbane

Trærne ved Ljan stasjon og annen vegetasjon innenfor jernbanens område skal søkes bevart.

§ 5.3. Opparbeidelse av vei

Ved opparbeidelse av regulert vei skal det særlig tas hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng.

§ 6. Friområde

§ 6.1. Tursti

Tursti mellom Gladvollveien 4 og 16 skal gi adkomst til G.nr.194, B.nr.282 og 731.

§ 6.2. Anlegg for lek/sport

Eventuell etablering av sportstilbud på området skal være rettet mot barn som målgruppe.

§ 7. Spesialområde bevaring (boliger)

Eksisterende bygning tillates ikke revet eller fjernet.
Bygningene tillates ombygd og/eller påbygd under forutsetning om at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.
Ved vedlikehold og/eller istandsetting av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares.

Bygninger skal holdes i en slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og den enkelte eiendom ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelser for byggeområde bolig som angitt for feltområdet.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider på disse tomtene skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 8. Fellesområde, felles avkjørsel

Bjerkefaret reguleres til fellesavkjørsel for eiendommene G.nr.194, B.nr.743, 226, 907, 744, 250, 240, 249, 943 og 288, og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 9. Støy- og luftforurensning

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, T-1442 eller senere forskrift/retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for gjennomføring av planen både når det gjelder støy fra veitrafikk og

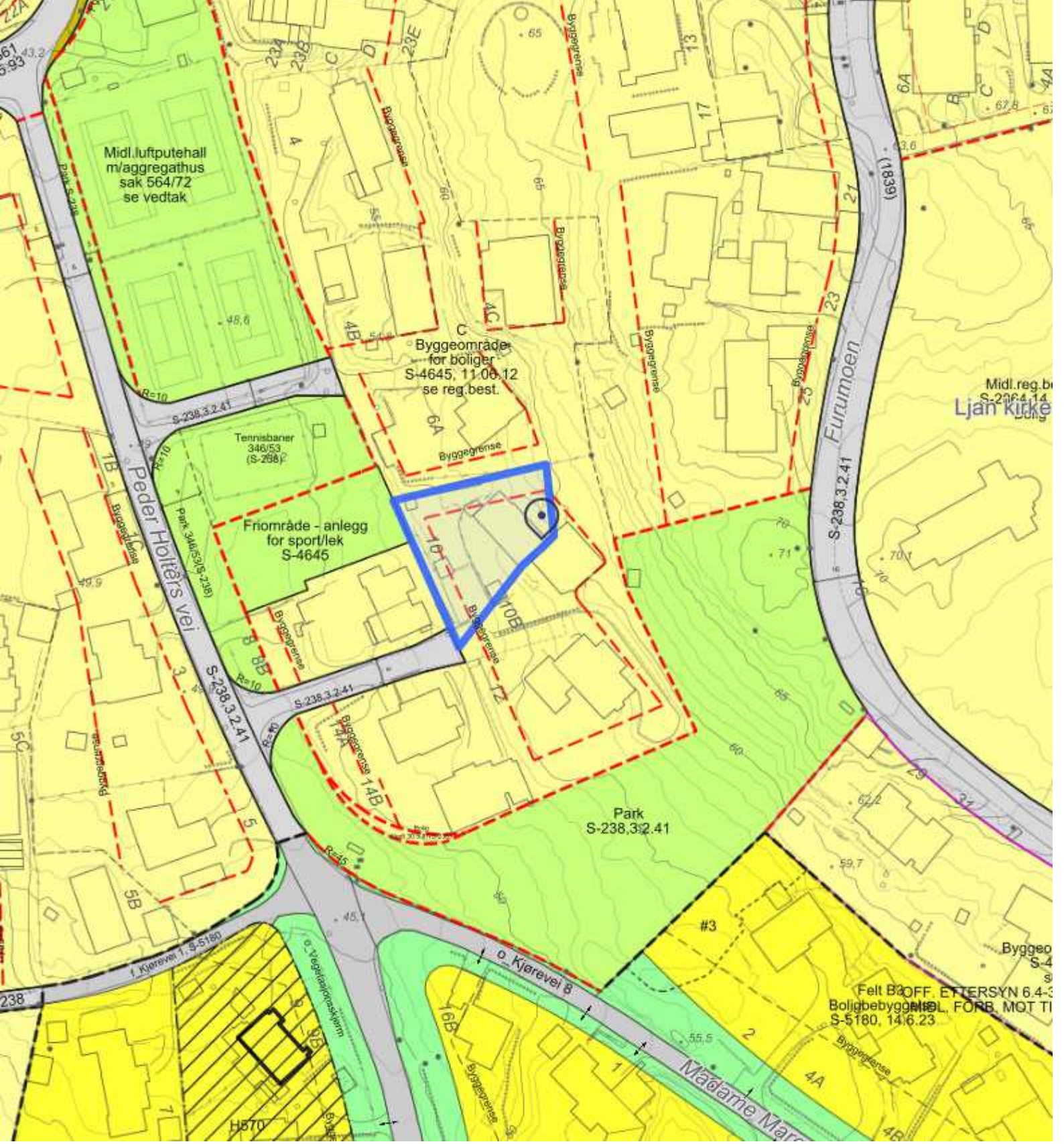
skinnegående trafikk.

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

Plan for oppfyllelse av krav til støy- og luftforurensing må foreligge samtidig med byggesøknad. Tiltakene skal være utført før brukstillatelse gis.

§ 10. Jordforurensning

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.


Midl.luftputehall
m/aggregathus
sak 564/72
se vedtak
C
Byggeområde
for boliger
S-4645, 11.06.12
se reg.best.
Tennisbaner
346/53
(S-238)
Friområde - anlegg
for sport/lek
S-4645
Park
S-238,3.2.41
Peder Holters vei
Furumoen
(1839)
S-238,3.2.41
Byggegrense
Kjørevei 1, S-5180
Kjørevei 8
Madame Mar
Ljan kirke
Felt B3
Boligbebyggelse
S-5180, 14.6.23
H570

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

att.l.nr. 580/1952.

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 27. februar 1952 anmeldte byggearbeid

nemlig: Tomannsbolig

På matr.nr.

Gr.nr. 194 br.nr. 469.

Tomt nr. 10 vei nr. Peder Holtersvei, Hauketo.

Eier: Herr Arvid Husborn.

Anmelder: - ds -

Ansvarshavende: Tømmermester Magne Norheim, Kronveien 5, Hauketo.

Arbeidet er approbert den 8/3-52 og utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning den 28/9-54 ble det ikke funnet noe lovstridig.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes anmeldelse og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelig approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 10. februar 1955. vann- og kloakkvesenet 14. juni 1955.

Feiervesenet 3. november 1953. ~~heiskontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 29. juni 1955.

O. Verndal.
kst

BYGNINGSINSPEKTØR i Østre distrikt, Akeravd.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Knut Espen Kittelsen
Gladvollveien 10 B
1168 OSLO

Dato: 31.10.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200704160-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Christian Trender	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PEDER HOLTERS VEI 10	Eiendom:	194/469/0/0
Tiltakshaver:	Dag Sandham	Adresse:	Peder Holters vei 10, 1168 OSLO
Søker:	Knut Espen Kittelsen	Adresse:	Gladvollveien 10 B, 1168 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - PEDER HOLTERS VEI 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.10.2011 av:

Christian Trender - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Dag Sandham, Peder Holters vei 10, 1168 OSLO, dagsand@online.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Meinich Arkitekter AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 09.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201109332-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Arne Lærkerød | Arkivkode: 531

Byggeplass:	PEDER HOLTERS VEI 10	Eiendom:	194/469/0/0
Tiltakshaver:	Dag Sandham	Adresse:	Peder Holters vei 10, 1168 OSLO
Søker:	Meinich Arkitekter AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - PEDER HOLTERS VEI 10

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.09.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109332			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1a	16.05.2011	6/5
Planer og snitt	E-1A	26.09.2011	6/6
Fasader 1	E-2A	23.09.2011	6/7
Fasader 2	E-3A	26.09.2011	6/8
Planer og snitt	E-1A	15.10.2012	14/6
Fasader nordvest og sydvest	E-2A	15.10.2012	14/7
Fasader sydøst og nordøst	E-3A	15.10.2012	14/8

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Sør

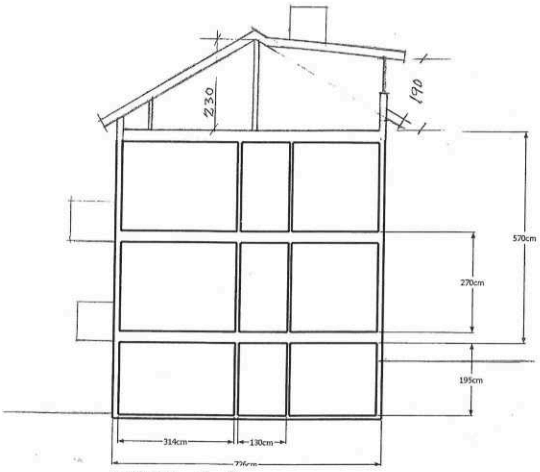
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.10.2013 av:

Stig Arne Lærkerød - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

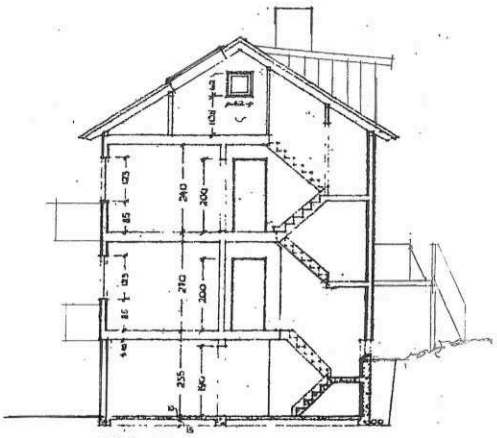
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Dag Sandham, Peder Holters vei 10, 1168 OSLO, dag.sandham@gmail.com

E-1A

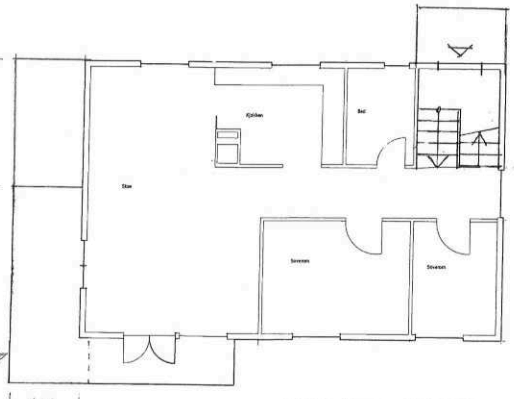


SNITT A-A



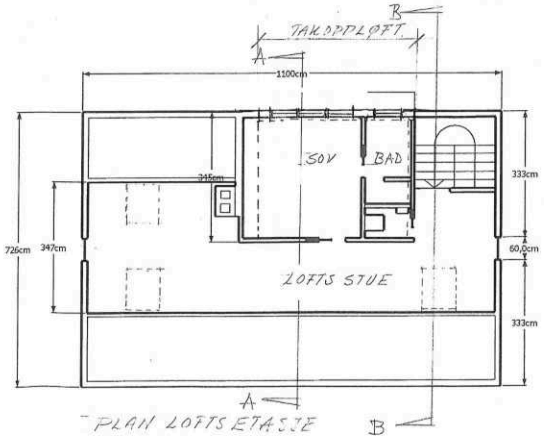
SNITT B-B

UTVIDET BALKONG
ikke omsøkt.



UTVIDELSE AV BALKONG

PLAN 2. ETASJE



PLAN LOFTSETASJE

15.10.2012
B-KORRIGERT
TAKOPPLØFT
VINDUER
OG BALKONG

~~A - 23.09.11~~
KORR. TAKOPPLØFT
OG PLAN LOFT
OG BALKONG

PROSJEKT:
Peder Holters vei 10

GNR./BNR.:
194/469

ADRESSE:
Peder Holters vei 10

TILTAKSART:
Loftsinnredning

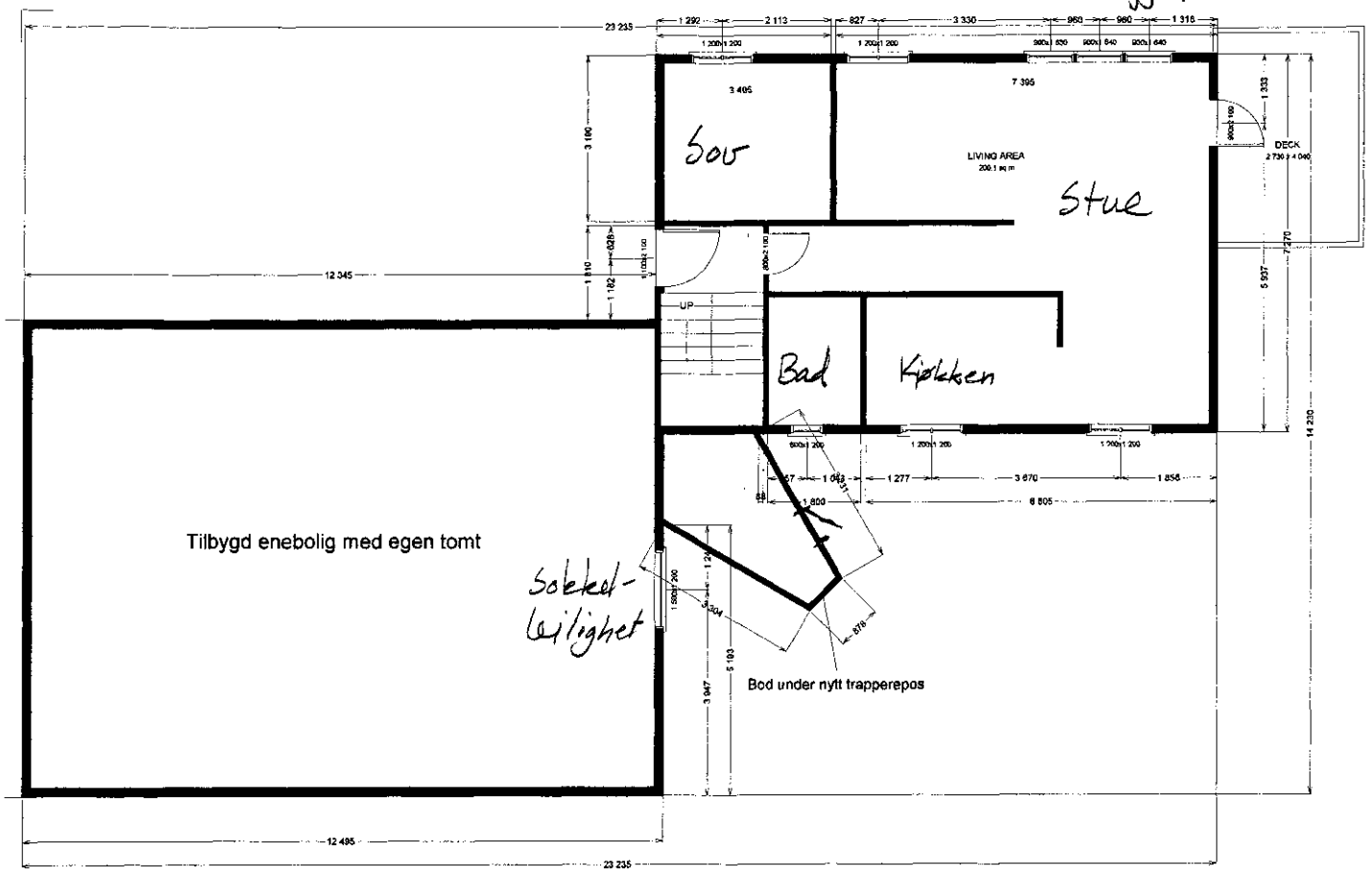
STATUS:
Rammesøknad.

TEGNING:
Planer og snitt

SAKSNR:	MÅLESTOKK:
1129	1:100
TEGNINGSNR.: E-1A	REV.INDEX: B
TEGNET AV: DS	DATO: 20.6.11
KONTROLL: LHM.	DATO: 26.9.11

Sivilarkitekter MNAL
MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01
www.meinich.no

Vedlegg E-9



Plan av 1.etg. Peder Holters vei 10, 1168 Oslo

Gnr: 194 Bnr: 469 Seksjon: HO 201

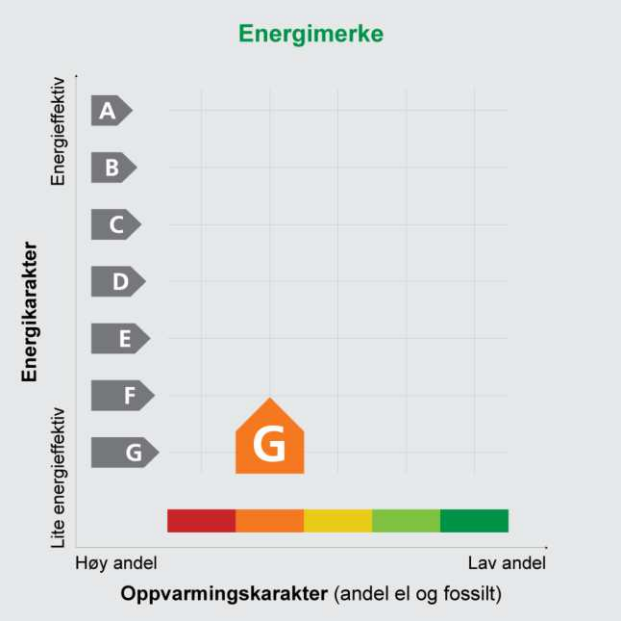
Målestokk 1:100

Dato 01.06.2007

Tiltakets art: Fasadeendring, tilbygg

ENERGIATTEST

Adresse	Peder Holters vei 10
Postnr	1168
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	194
Bnr.	469
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	80456670
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2018-934248
Dato	28.09.2018



Innmeldt av	Mathias Hetland

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.energimerking.no**

Målt energibruk: 17 386 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 386 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 favner ved

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 tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

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 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontaldelt
Byggeår:	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	120
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Peder Holters vei 10
Postnr/Sted: 1168 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 28.09.2018 19:45:12
Energimerkenummer: A2018-934248
Ansvarlig for energiattesten: Mathias Hetland
Energimerking er utført av: Mathias Hetland

Gnr: 194
Bnr: 469
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 80456670

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 7: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 10: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Peder Holters vei 10, 1168 Oslo
Gnr. 194, Bnr. 469, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251473

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
