NORDVIK

Vardeveien 14

4 soverom | 233 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vardeveien 14

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
29	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Tilstandsrapport
89	Egenerklæringsskjema
98	Andre vedlegg
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.06.2026









Nøkkelinformasjon

Klassisk laftet villaeiendom fra 1929 med stor og romslig tomt | Fantastisk utsikt | Barnevennlig | Oppussingsobjekt

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**313 590,-**
Totalpris	**12 813 590,-**
BRA-i	**233 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til en sjarmerende og innholdsrik eiendom med en unik beliggenhet høyt og fritt i terrenget. Her får du en sjelden kombinasjon av fantastisk utsikt, svært gode solforhold og en følelse av privatliv, samtidig som du bor sentralt i et etablert boligområde. Eiendommen har betydelig oppgraderingsbehov.

- Nydelig utsikt over store deler av Oslo
- Høyt og fritt beliggende tomt
- Solrik eiendom
- Stille og rolige omgivelser
- Få gjenboere og svært usjenert beliggenhet
- Romantisk og frodig hage med gamle trær, busker og stauder
- Hyggelige uteplasser med særpreg
- Fin kombinasjon av opparbeidet hage og naturtomt
- Enkel adkomst og gode parkeringsforhold

Kort vei til buss, barnehager og tur- og rekreasjonsområder. Eiendommen sogner til populære Ekeberg skole.

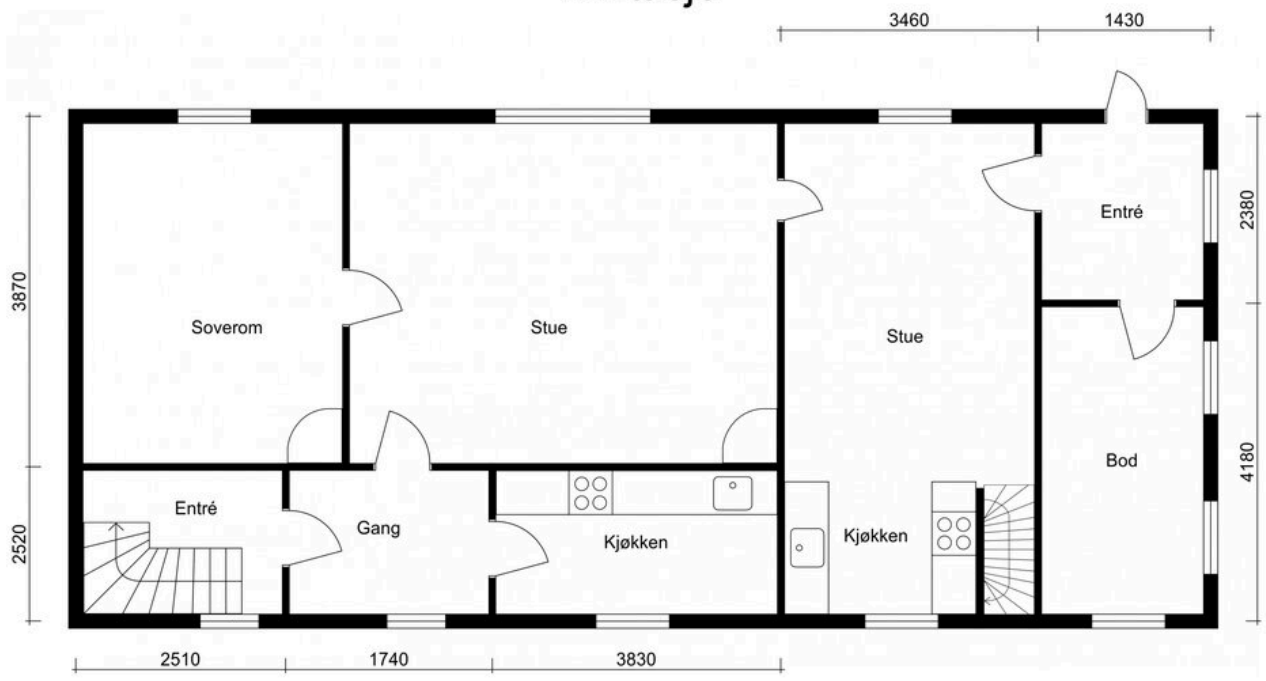
Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

Haugane Takst AS

Vardeveien 14

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.

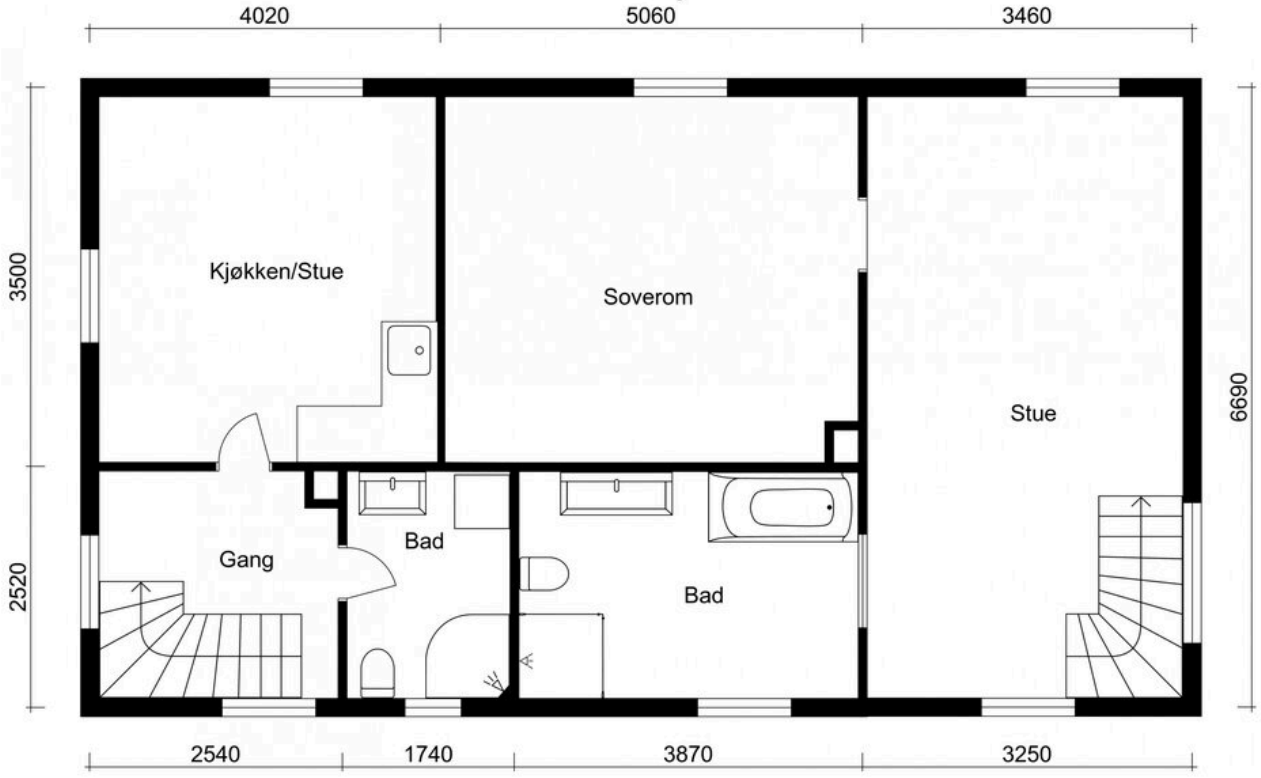
Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm

Haugane Takst AS

Vardeveien 14

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.

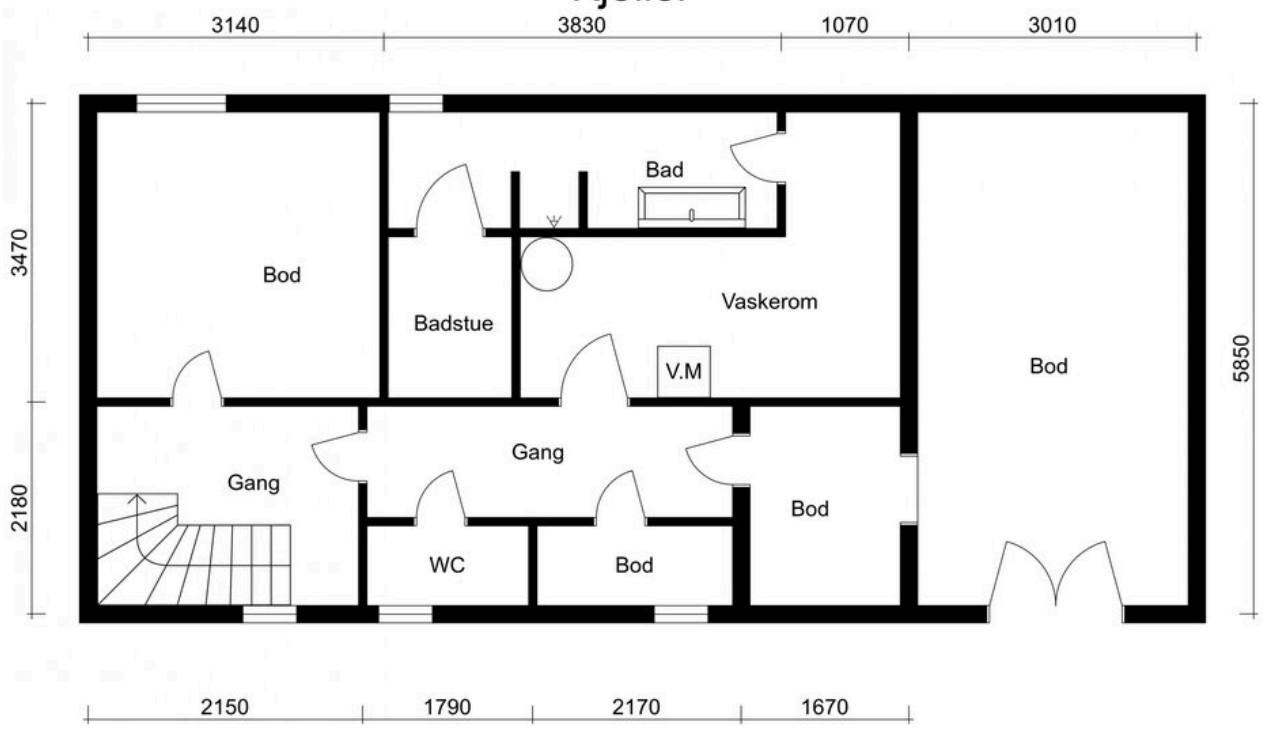
Planløsning

Kjeller
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Haugane Takst AS

Vardeveien 14

Kjeller



Planskissen er ikke målbar, kun ment som illustrasjon.
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan fravike fra den faktiske innredningen.





















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0051/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vardeveien 14, 1182 OSLO
Gnr 149, bnr 52 i Oslo kommune

Selger
Selma Therese Lyng

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
333 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 833 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1929

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 233 kvm
Totalt BRA: 233 kvm

TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 65 kvm. Bod, bad, gang, boder, toalettrom, badstue og bad/vaskerom.
Total BRA: 65 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Entré, kjøkken, bod, stue, entré, gang, kjøkken, stue og soverom.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 6 kvm. Delvis innglasset balkong.

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Stue, bad, to soverom, gang, bad, kjøkken og stue.
Total BRA: 82 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Venstre del av huset:
1. etasje 27 kvm.
2. etasje: 52 kvm
Kjeller: 22 kvm

Høyre del:
1. etasje: 59 kvm
2. etasje: 30 kvm
Kjeller: 43 kvm

Innhold
Boligen inneholder 1. etasje med entré, kjøkken, bod, stue, entré, gang, kjøkken, stue og soverom. 2. etasje med stue, bad, to soverom, gang, bad, kjøkken og stue. Kjeller med bod, bad, gang, boder, toalettrom, badstue og bad/vaskerom.

Standard
Eiendommen byr på en sjelden mulighet for deg som ønsker å skape noe eget. Den opprinnelige eneboligen fra 1929 har en attraktiv og høytliggende beliggenhet, flotte utsiktsforhold og et betydelig utviklingspotensial. Boligen har gjennom årene blitt bygget om og tilpasset familiens behov, og fremstår i dag som et spennende rehabiliteringsobjekt.

Det må påregnes omfattende oppgraderinger og modernisering av boligen. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har nådd eller passert forventet

levetid, og det er registrert vesentlige vedlikeholdsbehov knyttet til blant annet våtrom, vinduer, tak, kledning og kjeller. Det er også avdekket skjevheter i konstruksjonen som bør undersøkes nærmere.

Planløsningen avviker fra godkjente tegninger, og det foreligger ikke dokumentasjon på at alle søknadspliktige arbeider er omsøkt eller godkjent. Kjøpere oppfordres derfor til å gjøre egne undersøkelser og sette seg grundig inn i tilstandsrapporten.

For den rette kjøperen representerer eiendommen en sjelden anledning til å rehabilitere, videreutvikle eller skape et drømmehjem på en flott tomt med attraktiv beliggenhet.

Parkering
Biloppstillingsplass til en bil rett innenfor innkjøring samt 3 biler på opparbeidet parkeringsplass inntil Vardeveien. Naboeiendommen har tinglyst rett til å bruke en av disse. Det er i tillegg parkeringsmuligheter på hellelagt uteplass inntil huset, nær både inngangsdør og terrassedør.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har fått opplyst at bad i 2. etg ble oppført/utvidet/utbedret i 2002 (tidligere eiertid) av Mitthassel rørleggerbedrift, men vet ikke sikkert og har ikke dokumentasjon på dette. Leietaker som har leid siden 2011 (og selv eier rørlegger-firmaet har gjort VVS-innstallasjoner/endringer (bl.a. innsetting av dusjkabinetter, toaletter og servanter) uten å spørre meg som eier, uten å søke/melde fra til kommunen og uten å kunne framvise dokumentasjon på utført arbeid. Min kjennskap til hva som er gjort begrenser seg til det som påvises i tilstandsrapport fra 2026. Se forøvrig tilstandsrapport fra 2026.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Nytt tak 2009. Utført på mitt oppdrag av taktekker Are Fjeldberg, Areal Tak. Knattåsveien 16, 1712 Grålum. Orgnr 994254162. Overbygd veranda (vestvendt): Her har leietaker utført endringer uten å spørre meg som eier. (Se sak dokumentert på eiendommen på Saksinnsyn, saksnr 201507151). Det dreier seg om innbygging (inkl innsetting av vinduer mot vest) av overbygd veranda (som opprinnelig hadde ett innsatt vindu mot nord). Problematiske forhold, feil og mangler ved denne innebyggingen er beskrevet i tilstandsrapport fra 2026. Ildsteder: Leietakere koplet fra nyere parafin/oljeovn i kjøkken/oppholdsrom i 1. etg (innkjøpt og innstallert ca 2002) og murte igjen hullet til rør mellom ovn og pipeløp uten å spørre meg, og jeg vet ikke hva de har gjort i den forbindelse). Slangen for påkopling til parafin/oljeovn står fortsatt åpent tilgjengelig i dette rommet. Samme leietaker har uten å spørre meg frakoplet eldre peisovn i 2. etg og murt igjen hull for avtrekk i mur til pipeløp, og jeg vet ikke hva de har gjort i den forbindelse. Se forøvrig tilstandsrapport fra 2026.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering utført på mitt oppdrag, i 2008 av Hjelmerud maskin & transport, 1480
Slattum, tlf 95154251. Som del av arbeidet ble hage/uteområde mot nord opparbeidet og planert.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Leietaker har gjort endringer uten å spørre meg som eier, men jeg har ikke oversikt over omfang eller
konkrete endringer. Viser forøvrig til tilstandsrapport fra 2026.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg
Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane
takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt. Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn i 2021 og skriver følgende i sin tilsynsrapport: "Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 14.06.2021. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget ditt." Rapporten kan framvises hvis ønskelig.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei. Eventuell kommentar: Ifm takstrapport i 2007 (utført Haakon Rygh AS) ble det ved befaring av takkonstruksjon/loft påvist "tegn til borebiller el på treverk, bærende konstruksjon men disse er bekreftet av representant fra Mycoteam og være ufarlige". Har ikke lenger rapporten fra Mycoteam. Så vet ikke om disse merkene var på tømmeret før huset ble bygget, eller om det har vært borebiller el i huset. Viser forøvrig til ny tilstandsrapport fra 2026.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke. Siste leietaker har uten å spørre koplet fra parafinovn (innsatt ca 2002) i kjøkken/oppholdsrom i 1. etg, murt igjen hullet for avtrekk og plassert denne ovnen i bod. Jeg kjenner ikke til om ovnen fortsatt fungerer.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Viser til følgende som er vedlagt prospektet: - verdi/lånetakst utført av Ing. H. Rygh AS i 2007. (kan framvises hvis ønskelig) - Verdi/lånetakst med tilstandsrapport utført av Takstformidlingen AS v/ Bjørg Strømmen i 2007(kan framvises hvis ønskelig) - Tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i 2026 (vedlagt prospekt).

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja. Beskriv: Kjenner til at Oslo kommune har vedtatt forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak som gjelder alle eiendommer som
er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen).

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Naboeiendommen, Vardeveien 14 B (gnr 149/bnr 693) har tinglyst rett til a) plassering av avfallsbeholder langs Vardeveien ihht kommunens til enhver til gjeldende renovasjonsbestemmelser, b) en biloppstillingsplass (oppe ved parkeringsplass mot Vardeveien), c) atkomstvei inn fra Vardeveien. Biloppstillingsplassen og atkomstveien fram til oppgangen på huset for gnr 149/bnr 52 vedlikeholdes av de 2 eiendommers eiere med en halvpart på hver. Den resterende del av veien vedlikeholdes av eieren av gnr 149/bnr 693.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Naboeiendommen, Vardeveien 14 B (gnr 149/bnr 693) har tinglyst rett til a) plassering av avfallsbeholder langs Vardeveien ihht kommunens til enhver til gjeldende renovasjonsbestemmelser, b) en biloppstillingsplass (oppe ved parkeringsplass mot Vardeveien), c) atkomstvei inn fra Vardeveien. Biloppstillingsplassen og atkomstveien fram til oppgangen på huset for gnr 149/bnr 52 vedlikeholdes av de 2 eiendommers eiere med en halvpart på hver. Den resterende del av veien vedlikeholdes av eieren av gnr 149/bnr 693. Viser forøvrig til oppføringer om eiendommen hos Kartverket og Saksinnsyn (Oslo kommune).

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Den eneste olje/parafin-tanken som jeg kjenner til står over bakken på baksiden av huset og åpent og lett tilgjengelig for fylling. Den var i bruk i hvert fall til ca 2010 eller senere. Jeg kjenner ikke til om andre oljetanker eller om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Siste leietaker koplet fra parafin/oljeovn i

kjøkken/oppholdsrom i 1. etg (innkjøpt og innstallert ca 2002) og murte igjen hullet til rør mellom ovn og pipeløp uten å spørre meg, og jeg vet ikke når dette ble gjort, eller hva de har gjort i den forbindelse. Slangen for påkopling til parafin/oljeovn står fortsatt åpent tilgjengelig i dette rommet. Samme leietaker har koplet fra eldre peisovn i 2. etg og murt igjen hull til avtrekk i mur til pipeløp. Jeg vet ikke når dette ble gjort, eller hva de har gjort i den forbindelse.

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er en eldre enebolig fra 1929. Bygningen har gjennomgått flere ombygginger og planløsningen avviker vesentlig fra godkjente tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at de søknadspliktige endringene er omsøkt eller godkjent, og interessenter anbefales å undersøke dette nærmere med kommunen.

Boligen har flere alvorlige avvik (TG3). Vinduene er gjennomgående i dårlig stand med punkterte og sprukne glass, råteskader, slitte karmer og mangelfulle innsettingsdetaljer. Det må påregnes utskifting av samtlige vinduer. Videre er det registrert betydelige skjevheter og nivåforskjeller i etasjeskillerne, med høydeforskjeller over 30 mm. Årsaken er ikke avklart, og det anbefales videre undersøkelser for å avdekke om forholdet skyldes setninger eller konstruksjonssvikt.

Alle våtrommene har fått TG3. Badene mangler dokumentasjon på utførelse, og det er usikkerhet rundt membraner, slukløsninger og øvrig fuktsikring. Badet i 2. etasje har i tillegg mangelfulle fallforhold med motfall mot dørterskel. Det er også registrert skader på innredning og fuktpåvirkning. Våtrommene må påregnes omfattende oppgradering eller totalrenovering for å tilfredsstille dagens
krav.

Utvendig er det registrert flere vedlikeholdsbehov. Kledningen har værslitasje, råteskader og mangelfull lufting bak panelen. Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har begrenset ventilasjon med registrerte fuktskjolder på undertaket. Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Kjelleren fremstår som en risikokonstruksjon med registrerte fuktindikasjoner. Det er målt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen, observert saltutslag på murverk og registrert fuktskader på enkelte overflater. Dreneringen er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Terrenget har også stedvis fall mot grunnmuren, noe som kan bidra til økt fuktbelastning.

De tekniske installasjonene bærer preg av alder. Innvendige vann- og avløpsledninger har passert halvparten av forventet brukstid, og det er registrert forhold ved vanninstallasjonene som indikerer arbeid utført uten faglært rørlegger. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Ventilasjonen i boligen er hovedsakelig naturlig og vurderes som mangelfull i flere rom.

Samlet sett fremstår boligen med betydelig vedlikeholdsetterslep og flere alvorlige forhold som krever nærmere undersøkelser og omfattende oppgraderinger. Særlig gjelder dette våtrom, vinduer, etasjeskiller/konstruksjoner og fuktforhold i kjeller. Kjøpere må påregne betydelige kostnader til vedlikehold, rehabilitering og eventuelle byggesaksmessige avklaringer.

Utvendig:
Taktekking:
Type tekking: Takstein.
Alder: Ifølge eier fra ca 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasajon på dette, men arbeidene er utført av Areal Tak, v/ Are Fjeldberg.

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

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Veggkonstruksjon: Hovedkonstruksjon: Yttervegger av laft.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft:
Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.
Gangbart gulv på loftet.
Alder: Loftskonstruksjonen er fra byggeåret.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vinduer:
Type: Vinduer med 1+1 glass.
Alder: Ukjent.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Dører:
Type: Dører av tre og dører av tre med glassfelt.
Alder: Ukjent

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon. Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Pipe og ildsted: Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten. Selger hadde sist tilsyn i 2021 uten bemerkninger. TG er satt utifra denne rapporten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

Rom under terreng: Fuktmåling/søk og observasjoner: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,5.

Ventilasjon: Det er mangelfull ventilasjon av kjelleren.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Alder: Ifølge eier fra 2008. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene, men de er utført av anleggsfirmaet Hjelmerud maskin og transport AS Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast, men topplisten mangler.

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

Grunnmur og fundamenter: Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Naturstein og leca. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Terrengforhold: Terrenget rundt boligens fremside er i hovedsak flatt For å redusere risiko for fuktbelastning på mur og drenering bør terrenget ha tydelig helning ut fra grunnmuren slik at overflatevann ledes bort. Ideelt anbefales det en jevn helning utover de første 3 meterne fra grunnmuren. Opplysningen gis som generell anbefaling og til orientering.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen og undertaket har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. - Det er registrert værslitasje på deler av kledningen. Trevirket har oppsprekkinger og overflateforvitring som følge av langvarig eksponering for sol, regn, vind og temperaturvariasjoner. Slike forhold er vanlig etter flere års bruk, og oppstår når overflatebehandling (maling/beis) har mistet sin beskyttende effekt. Oppsprukket panel kan medføre økt fuktinntrenging i treverket, noe som over tid kan gi redusert levetid, deformasjoner eller råte.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Det er registrert spredte råteskader i deler av kledningen. Skadene er hovedsakelig registrert på værutsatte områder og vurderes å være et resultat av alder, fuktbelastning og normal slitasje over tid.
Råteskader kan medføre redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning og øker risikoen for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Kledningen har behov for vedlikehold og utskiftning av skadede bord anbefales

- Det er borret hull gjennom yttevegg blant annet ved inngangsdør for føring av fiber. Åpningene medfører økt risiko for fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Takkonstruksjon/Loft
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. - Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at

deler av konstruksjonen er skjult slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep. Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

- Det er registrert mangelfull eller manglende lufting av kaldtloftet. Utilstrekkelig ventilering kan medføre opphopning av fuktig luft og kondensdannelse i takkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til fuktskader, soppdannelse og redusert levetid på konstruksjonen. Eldre takkonstruksjoner er ofte oppført etter eldre byggeskikk, men dagens anbefalinger tilsier tilfredsstillende lufting for å redusere risiko for fuktproblematikk. Forholdet anbefales nærmere vurdert og eventuelt utbedret for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av loftskonstruksjonen.

Konsekvens / tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.
Konsekvens/tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

Dører
Dørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

Rom under terreng
Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater. - Det er foretatt hulltaking i konstruksjonen i kjeller hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Fuktkvotemåling i trevirket ble målt til 16,5 vektprosent. Måleresultatet indikerer forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen og medfører økt risiko for utvikling av fuktskader, muggsopp og råte over tid dersom forholdet vedvarer.

Kjellerkonstruksjoner mot terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning, og det anbefales å holde forholdet under observasjon samt vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen.

- Det er observert fuktskadet gulv i boden i kjelleren. Det var tidligere montert en dusjkabinett i rommet og vannskadene kan stamme fra vannsøl ved dusjing. Det kan ikke utelukkes at forholdene skyldes kapilær oppsug fra bakken. For å fastlå årsak må det ytterligere undersøkelser til.

- Det er observert saltutslag (hvite utfellinger) på overflater av betong/mur i kjeller. Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur- eller betongkonstruksjonen og løser opp salter i materialene. Når fukten fordamper på overflaten, blir saltene liggende igjen som hvitt belegg.

Fenomenet indikerer at det foregår fukttransport gjennom konstruksjonen. Årsaken kan være kapillærsug fra grunnen, mangelfull eller aldrende drenering, utilstrekkelig utvendig fuktsikring, eller periodisk høy grunnfuktighet. I eldre kjellere uten moderne fuktsikring er dette relativt vanlig.

Saltutslag i seg selv er ikke nødvendigvis konstruksjonssvekkende, men over tid kan vedvarende fuktpåvirkning bidra til nedbrytning av puss, avskalling av overflater og redusert inneklimakvalitet. Dersom kjelleren benyttes til oppholdsrom eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør forholdet vurderes nærmere.

Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, kontroll av terrengfall og utvendig fuktsikring.

Generell opplysning:
Rom under terreng, herunder kjellere, regnes som en bygningsmessig risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Dette skyldes at konstruksjonene står i direkte kontakt med grunn og omkringliggende masser som naturlig inneholder fukt. Selv ved korrekt utførelse vil det over tid være en risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmur, gulv og overganger.

Eldre konstruksjoner er ofte oppført etter tidligere byggeskikker, med begrenset eller mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Drenering, fuktsperrer og kapillærbrytende sjikt har en begrenset levetid, og effekten kan reduseres med alder. I tillegg kan terrengforhold, nedbør og lokale grunnforhold påvirke fuktbelastningen.

Innvendige utforede vegger og organiske materialer mot yttervegger i kjeller øker risikoen ytterligere, da eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og gi grobunn for mugg- og råteskader uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befaring.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av slike konstruksjoner i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller avflassing, samt å sørge for god ventilasjon og jevnlig oppfølging av kjellerkonstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Kjeller venstre side - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke mulig å bore hull grunnet tilkomst. Det presiseres at badet er gitt TG3 etter en helhetsvurdering og badet står foran full renovering for å tilfredsstille dagens krav.

2. etasje venstre side - Bad - Overflater vegger og himling
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Svertesopp er registrert. Det er registrert betydelig forekomst av svertesopp i fuger mellom flisene på badet. Svertesopp oppstår normalt som følge av høy fuktbelastning og kan indikere utilstrekkelig ventilasjon, langvarig fuktpåvirkning eller andre bakenforliggende forhold i konstruksjonen. Omfanget som er observert tyder på at forholdet har utviklet seg over tid.

Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2 da det foreligger tydelige tegn på fuktpåvirkning og behov for tiltak. Det anbefales rengjøring og behandling av fugene, samt nærmere vurdering av årsak til fuktbelastningen. Dersom problemet vedvarer etter rengjøring, bør ytterligere undersøkelser vurderes for å avdekke eventuelle bakenforliggende fuktproblemer

TG2 gis og da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.
Konsekvens/tiltak: Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

2. etasje venstre side - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

2. etasje venstre side - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke mulig å bore hull grunnet tilkomst. Det presiseres at badet er gitt TG3 etter en helhetsvurdering og badet står foran full renovering for å tilfredsstille dagens krav.

Kjeller - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det er ikke mulig å bore hull grunnet tilkomst. Det presiseres at badet er gitt TG3 etter en helhetsvurdering og badet står foran full renovering for å tilfredsstille dagens krav.

1. etasje venstre side - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.
Konsekvens/tiltak: Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det er registrert forhold ved rørinstallasjonene som fremstår å være utført uten bruk av faglært rørlegger. Utførelsen bærer preg av ufagmessige løsninger og manglende håndverksmessig kvalitet enkelte steder. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført av godkjent fagperson eller i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Ufagmessig utførte rørarbeider medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på installasjonene. Det anbefales nærmere kontroll av autorisert rørlegger for vurdering av utførelse og eventuelt behov for utbedringer.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende

på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Det bemerkes at det ikke er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av faglærte. Det er derfor en usikkerhet rundt skjulte bygningsdeler.
Konsekvens/tiltak: Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har passert forventet teknisk levetid. Med økende alder øker risikoen for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere sannsynlighet for uforutsette feil og vannskader sammenlignet med nyere installasjoner.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid vurderes forholdet til TG2. Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på sikt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering
- Det er registrert manglende topplist enkelte steder, samt tegn til fuktutslag i kjeller. Manglende topplist kan medføre åpninger mot konstruksjonen og redusert ferdigstillelse av overflater. Registrerte fuktutslag indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende konstruksjoner eller grunnforhold, noe som erfaringsmessig er vanlig i eldre kjellerkonstruksjoner mot terreng.

Fuktpåvirkning i kjeller medfører økt risiko for lukt, misfarging, nedbrytning av materialer og utvikling av muggsopp/råte over tid dersom forholdet vedvarer. Det anbefales å holde forholdet under observasjon og vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen.

- Dreneringen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.

Grunnmur og fundamenter
Det er påvist andre avvik:. Grunnmurer og fundamenter er av eldre dato og har passert store deler av forventet levetid. Eldre grunnmurskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fuktinntrenging, rissdannelser, setningsskader og slitasje som følge av alder og langvarig belastning. Det må påregnes at konstruksjonene ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og isolering.

Alder og konstruksjonstype medfører økt risiko for skjulte avvik og fremtidige vedlikeholdsbehov. Forholdet vurderes derfor til TG2.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.
Konsekvens: Fall inn mot grunnmur gir økt risiko for at overflatevann samler seg inntil grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning på mur og drenering, som igjen kan føre til fuktskader, saltutslag og redusert levetid for konstruksjonene.

Tiltak:
Det anbefales å etablere eller forbedre terrengfall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann effektivt ledes bort fra bygningskroppen. Tiltak bør vurderes i kombinasjon med øvrig vedlikehold eller oppgradering av utearealer.

Oljetank
Det er oljetank i stål. Oljetank er fra Ukjent.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.
- Oljetanken anbefales fjernes da disse er utdatert som oppvarmingskilde. Selger er ikke kjent med at det foreligger saneringspålegg på tanken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er

påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er registrert flere vesentlige avvik ved vinduene. Det er påvist mangelfulle innsettingsdetaljer, punkterte og/eller sprukne glassruter, samt fukt- og råteskader i enkelte vinduer. Videre er karmene betydelig slitt med oppsprekking i trevirket. Forholdene medfører redusert funksjon, svekket tetthet og økt risiko for videre fuktinntrengning og nedbrytning av konstruksjonen. Vinduenes isolerende egenskaper er også redusert som følge av skadene og alder/slitasje. Det vurderes at vinduene har behov for omfattende vedlikehold eller utskiftning. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av påviste skader og svekket funksjon.
Konsekvens/tiltak: Vinduene er av eldre dato, og flere av dem er i dårlig forfatning. Det må påregnes å skifte ut samtlige vinduer i boligen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Andre utvendige forhold
Det er registrert en åpen konstruksjon/gjennomføring i yttervegg hvor isolasjon og deler av veggoppbygningen er eksponert. Forholdet medfører risiko for luftlekkasjer, varmetap, fuktinntrenging og kondensdannelse i konstruksjonen. Åpningen kan også gi adgang for skadedyr og insekter inn i veggkonstruksjonen. Det er videre risiko for skjulte følgeskader i form av fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne dersom forholdet har stått åpent over tid.

Forholdet vurderes som et vesentlig avvik da ytterveggen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon som tett klimaskille.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales snarlig utbedring med lukking og forskriftsmessig oppbygging/tetting av konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at dette forekommer andre steder i huset. Det presiseres at prisestimatet kun er for avdekket forhold på innebygget terrasse.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Overflater
Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Enkelte av skadene som blant annet gulvet er svært slitt og har behov for utbedring. Alle overflater er ikke beskrevet i rapporten da det er flere omfattende skader, og interessenter må selv vurdere hvilke overflater som må utbedres. Pris er satt etter beste evne og normal standard er lagt til grunn.
Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert store høydeforskjeller og betydelige nedbøyninger i etasjeskillerene. Forholdet går utover hva som normalt forventes som aldersrelatert skjevhet og medfører usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand. Det er utfordrende å fastslå om forholdet skyldes normal nedbøyning over tid, setningsskader eller svekkelser/konstruksjonssvikt i bærende bygningsdeler uten ytterligere undersøkelser.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Store skjevheter kan påvirke både funksjon, belastningsfordeling og konstruksjonens videre levetid. Det kan heller ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen som kan medføre behov for omfattende tiltak. På bakgrunn av avvikets omfang og usikkerhet rundt årsak vurderes forholdet til TG3. Det anbefales snarlige videre undersøkelser av kvalifisert fagperson for å avklare skadeårsak, konstruksjonens tilstand og nødvendig utbedringsmetode. Det er umulig å fastlå en pris da det ikke er mulig å konkludere med årsaken til skjevehetene. Pris estimatet er satt etter beste evne.
Konsekvens/tiltak: Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimatet nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyns til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det bemerkes at det er store forskjeller i pris hos de forskjellige aktørene i markedet. Prisen er derfor satt etter beste evne, og det må påregnes avvik i enten positiv eller negativ favør.

Kjeller venstre side - Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er oppført uten fremlagt dokumentasjon på utførelse, og det er samtidig registrert forhold som indikerer at våtrommene ikke er bygget opp på forskriftsmessig måte. Manglende dokumentasjon og usikker oppbygning medfører betydelig usikkerhet rundt utførelsen av membran, tettesjikt, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikringstiltak.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Ved visuell kontroll er det ikke mulig å avdekke skjulte feil og mangler i konstruksjonen, og det foreligger derfor økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler. På bakgrunn av manglende dokumentasjon, avvikende utførelse og den forhøyede risikoen for skjulte skader vurderes forholdet til TG3. Videre undersøkelser og eventuelle omfattende utbedringer må påregnes.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. I etterkant av befaringen er våtrommet fjernet og rommet er satt tilbake til bod. Det er

imidlertidig fuktskader i gulvet. Dette er ytterligere beskrevet under overflater. Prisestimatet er satt for å tilbakesette rommet som bod.

2. etasje venstre side - Bad - Overflater Gulv
Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Videre er det registrert motfall på gulvet ved badekaret mot terskel/døråpning. Forholdene medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og det foreligger økt risiko for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

Mangelfulle fallforhold på våtrom innebærer forhøyet risiko for fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner, samt skade på tilstøtende rom og bygningsdeler. På bakgrunn av avvikets omfang og risiko for vannskader vurderes forholdet til TG3. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende vannavrenning mot sluk og redusere risikoen for følgeskader.
Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

2. etasje venstre side - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning. Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt. - Det er registrert at armaturen er løsmontert, samt fuktskader i benkeplaten rundt armaturen. Forholdet indikerer at det over tid har forekommet fuktbelastning/vanninntrenging i materialene rundt innfestingen. Fuktskader i benkeplaten medfører risiko for videre oppsvelling, nedbrytning av materialer og utvikling av skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Løs armatur øker samtidig risikoen for ytterligere lekkasjer og vannpåvirkning ved bruk. På bakgrunn av registrerte skader og risiko for videre skadeutvikling vurderes forholdet til TG3. Det anbefales utskifting/reparasjon av skadet benkeplate og forskriftsmessig innfesting av armaturen.

- Det er registrert svelleskader på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid.
Konsekvens/tiltak: Dersom utstyr ikke skiftes ut, vil det kunne oppstå funksjonsfeil og mangler.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Kjeller - Bad/vaskerom - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er oppført uten fremlagt dokumentasjon på utførelse, og det er samtidig registrert forhold som indikerer at våtrommene ikke er bygget opp på forskriftsmessig måte. Manglende dokumentasjon og usikker oppbygning medfører betydelig usikkerhet rundt utførelsen av membran, tettesjikt, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikringstiltak.

Ved visuell kontroll er det ikke mulig å avdekke skjulte feil og mangler i konstruksjonen, og det foreligger derfor økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler. På bakgrunn av manglende dokumentasjon, avvikende utførelse og den forhøyede risikoen for skjulte skader vurderes forholdet til TG3. Videre undersøkelser og eventuelle omfattende utbedringer må påregnes.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

2. Etasje - Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er oppført uten fremlagt dokumentasjon på utførelse, og det er samtidig registrert forhold som indikerer at våtrommene ikke er bygget opp på forskriftsmessig måte. Manglende dokumentasjon og usikker oppbygning medfører betydelig usikkerhet rundt utførelsen av membran, tettesjikt, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikringstiltak.

Ved visuell kontroll er det ikke mulig å avdekke skjulte feil og mangler i konstruksjonen, og det foreligger derfor økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler. På bakgrunn av manglende dokumentasjon, avvikende utførelse og den forhøyede risikoen for skjulte skader vurderes forholdet til TG3. Videre undersøkelser og eventuelle omfattende utbedringer må påregnes.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke mulig å bore hull grunnet tilkomst. Det presiseres at badet er gitt TG3 etter en helhetsvurdering og badet står foran full renovering for å tilfredsstille dagens krav.

1. etasje venstre side - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Kjøkkenet har flere svelleskader grunnet tidligere fuktskader. Dette gjenspeiles også på gulvets overflate. Full utskiftning må påregnes.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas full utskiftning av

overflater/innredning.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det bør monteres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:
Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.

For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen i senere tid og har således ikke kjennskap til boligen strømforbruk. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 195,-pr. 2026

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11 344,- pr år.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 981,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 4 701 799,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 13 145 427,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
IF
Polisenr: 0882468

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 107 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med plen, trær, prydbusker og singlet gårdsplass.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Fra Vardeveien.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig område på Ekeberg i bydel Nordstrand. Her bor du sentralt med kun noen få minutter til buss som tar deg til sentrum, eller en kort sykkel- eller spasertur til byen. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane. Det er kun drøyt 2-300 meter til endeholdeplassen for busslinje 23 og 34, mens nærmeste T-banestasjon er Ryen.

Eiendommen sogner til populære Ekeberg skole og Brannfjell skole. Det finnes også flere videregående skoler i nærområdet, blant annet Kongshavn videregående skole, Lambertseter videregående skole og Holtet videregående skole. Området har dessuten et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Daglige innkjøp kan gjøres hos Spar på Simensbråten, Jacobs på Holtet eller Rema 1000 på Ryen. For et bredere servicetilbud ligger boligen i kort avstand til Manglerud, Bryn og Lambertseter kjøpesentre. Nærområdet byr også på flere hyggelige kaféer og restauranter.

For barn og aktivitetsglade er det kort vei til fotballbaner, ballbinger, lekeplasser, idrettshaller, skiløyper og treningssentre. Eiendommen har dessuten nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder som Ekebergsletta, Ekebergparken, Østensjøvannet og Østmarka. Vinterstid kan skiene spennes på rett utenfor døren med direkte tilgang til lysløypene på Brannfjell. I området finnes også idrettsanlegg, frisbeegolf, minigolf og EKT Rideskole på Ekebergsletta.

Det er kort vei til fjorden med flere populære badeplasser, blant annet Bekkelagsbadet, Sørenga og Sydstranda på Ulvøya. Her ligger alt til rette for en aktiv livsstil og gode naturopplevelser året rundt.

Se vedlagt nabolagsprofil for ytterligere informasjon om avstander og fasiliteter.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av villabebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for oppføring av våningshus og flytting av uthus, datert 1930. Videre foreligger det ekspedisjonsdokument for bad og WC i kjeller, datert 1936.

Ekspedisjonsdokumentene er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentene er uattesterte, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokumenne eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger det henleggelse av byggesak for bad og WC i kjeller fra 1938 og badstue i kjeller fra 1959.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
I kjelleren er det etablert et toalettrom i et areal som tidligere var benyttet til plassering av varmtvannsbereder.
I 1. etasje er opprinnelig stue omgjort til soverom, tidligere værelse er omgjort til stue og kjøkken, det er etablert en innvendig bod, samt ny inngangsdør med tilhørende entré. I 2. etasje er kjøkkenet flyttet fra opprinnelig plassering, og tidligere WCrom er revet.

På fremlagte tegninger er øvrige rom i 2. etasje ikke benevnt med romfunksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere om dagens bruk av disse rommene avviker fra opprinnelig godkjent bruk, eller om det foreligger ytterligere søknadspliktige bruksendringer.

Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Nabo i Vardeveien 14B har tinglyst adkomstrett over denne eiendommen til sin eiendom.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående byggesaker i området:
Vardeveien 18 - delvis riving og ombygging av enebolig
Vardeveien 25 - oppføring av tomannsbolig

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/149/52:
17.09.1920 - Dokumentnr: 901348 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om deleforbud

16.05.1929 - Dokumentnr: 912301 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

06.09.1929 - Dokumentnr: 912302 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

09.09.1936 - Dokumentnr: 10133 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere
Megler har ikke klart å oppdrive denne servitutten.

17.09.1937 - Dokumentnr: 9906 - Best. om vann/kloakkledn.

06.10.1937 - Dokumentnr: 10732 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:48 Bnr:203

11.10.1937 - Dokumentnr: 10939 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1973 - Dokumentnr: 18419 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettigheter til å ha vann- og avløpsledninger over eiendommen.

23.11.1973 - Dokumentnr: 22671 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:693
Bestemmelse om parkering
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo byplankontor.
Rettet i medh. av tgl.l.§ 18. 03.06.08. HANOLA/haukri
Naboeiendommen (gnr 149/bnr 693) har tinglyst rett til å bruke 1 av de 3 p-plassene langs veien, samt rett til atkomstvei ned til egen bolig. Biloppstillingsplassen og veien fram til oppgangen på gnr 149/bnr 52 vedlikeholdes av de to eiendommers eiere med en halvpart på hver, den resterende del av veien vedlikeholdes av eier av 149/693.

12.03.1974 - Dokumentnr: 5115 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bruk og vedlikehold av vei og biloppstillingsplass
Rettet i medh. av tgl.l.§|8. 03.06.08. HANOLA/haukri
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2008 - Dokumentnr: 503486 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:693
Bestemmelse om plassering av avfallsbeholdere.
Naboeiendommen (gnr 149/bnr 693) har rett til plassering av avfallsbeholdere etter kommunens til enhver tid gjeldende renovasjonsbestemmelser.

03.02.1911 - Dokumentnr: 900052 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:4

27.11.1973 - Dokumentnr: 22871 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:149 Bnr:693

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 72 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 7 800,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 143 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at

handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. juni 2026

Ansvarlig megler
Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2
Hanne Larsen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91376360

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vardeveien 14

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.)	825 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	178 elever, 17 klasser	15 min 1.2 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	22 min 1.8 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	1060 elever, 44 klasser	6 min 2.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	593 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min 3.4 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	9 min 4 km

Sport

Ekeberg skole	10 min
Ekebergsletta	15 min
SATS Ryen	18 min
EVO Ryen	19 min

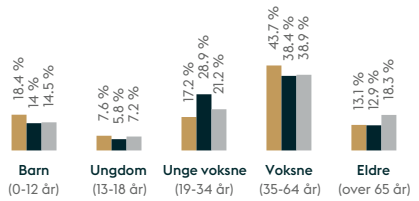
Offentlig transport

Lyngveien	Linje NC2, 23	5 min 0.4 km
Ryen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.2 km
Bryn stasjon	Linje L1	7 min 3.9 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	7 min 3.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.7 km

Barnehager

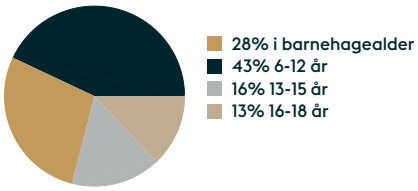
Vårveien barnehage (1-5 år)	90 barn	7 min 0.5 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år...	50 barn	8 min 0.7 km
Bauneveien barnehage (1-6 år)	102 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Simensbråten	2 526	1 050
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



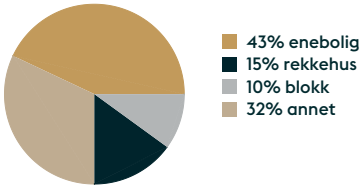
Ladepunkt for el-bil

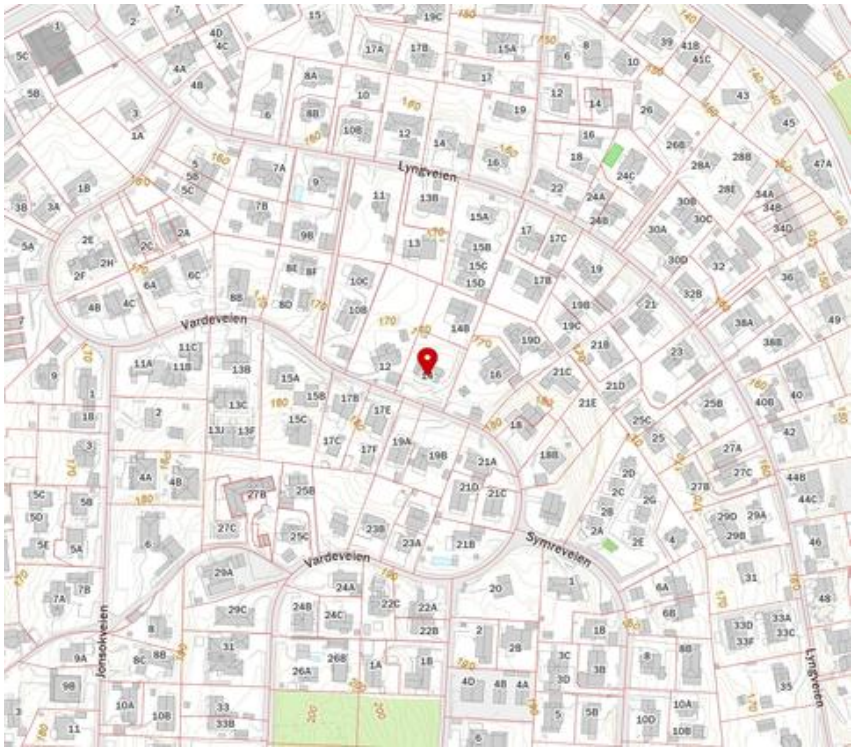
Spar Simensbråten	5 min
Rema 1000 Ryen	14 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





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

Tilstandsrapport

Enebolig

Vardeveien 14 , 1182 OSLO

OSLO kommune

gnr. 149, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m² BRA-i: 233 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 17.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1294 **Referansenummer:** OH9830

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Bærende konstruksjoner i tre
- Fasade av trepanel
- Saltak tekket med takstein

Boligen er en eldre enebolig fra 1929. Bygningen har gjennomgått flere ombygginger og planløsningen avviker vesentlig fra godkjente tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon på at de søknadspliktige endringene er omsøkt eller godkjent, og interessenter anbefales å undersøke dette nærmere med kommunen.

Boligen har flere alvorlige avvik (TG3). Vinduene er gjennomgående i dårlig stand med punkterte og sprukne glass, råteskader, slitte karmer og mangelfulle innsettingsdetaljer. Det må påregnes utskifting av samtlige vinduer. Videre er det registrert betydelige skjevheter og nivåforskjeller i etasjeskillerne, med høydeforskjeller over 30 mm. Årsaken er ikke avklart, og det anbefales videre undersøkelser for å avdekke om forholdet skyldes setninger eller konstruksjonssvikt.

Alle våtrommene har fått TG3. Badene mangler dokumentasjon på utførelse, og det er usikkerhet rundt membraner, slukløsninger og øvrig fuktsikring. Badet i 2. etasje har i tillegg mangelfulle fallforhold med motfall mot dørterskel. Det er også registrert skader på innredning og fuktpåvirkning. Våtrommene må påregnes omfattende oppgradering eller totalrenovering for å tilfredsstille dagens krav.

Utvendig er det registrert flere vedlikeholdsbehov. Kledningen har værslitasje, råteskader og mangelfull lufting bak panelen. Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har begrenset ventilasjon med registrerte fuktskjolder på undertaket. Taktekking og undertak har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Kjelleren fremstår som en risikokonstruksjon med registrerte fuktindikasjoner. Det er målt forhøyede fuktverdier i konstruksjonen, observert saltutslag på murverk og registrert fuktskader på enkelte overflater. Dreneringen er av eldre dato og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Terrenget har også stedvis fall mot grunnmuren, noe som kan bidra til økt fuktbelastning.

De tekniske installasjonene bærer preg av alder. Innvendige vann- og avløpsledninger har passert halvparten av forventet brukstid, og det er registrert forhold ved vanninstallasjonene som indikerer arbeid utført uten faglært rørlegger. Varmtvannsberederen er over 20 år gammel. Ventilasjonen i boligen er hovedsakelig naturlig og vurderes som mangelfull i flere rom.

Samlet sett fremstår boligen med betydelig vedlikeholdsetterslep og flere alvorlige forhold som krever nærmere undersøkelser og omfattende oppgraderinger. Særlig gjelder dette våtrom, vinduer, etasjeskiller/konstruksjoner og fuktforhold i kjeller. Kjøpere må påregne betydelige kostnader til vedlikehold, rehabilitering og eventuelle byggesaksmessige avklaringe

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det er registrert flere endringer i planløsningen sammenlignet med fremlagte tegninger.

I kjelleren er det etablert et toalettrom i et areal som tidligere var benyttet til plassering av varmtvannsbereder. I 1. etasje er opprinnelig stue omgjort til soverom, tidligere værelse er omgjort til stue og kjøkken, det er etablert en innvendig bod, samt ny inngangsdør med tilhørende entré. I 2. etasje er kjøkkenet flyttet fra opprinnelig plassering, og tidligere WC-rom er revet.

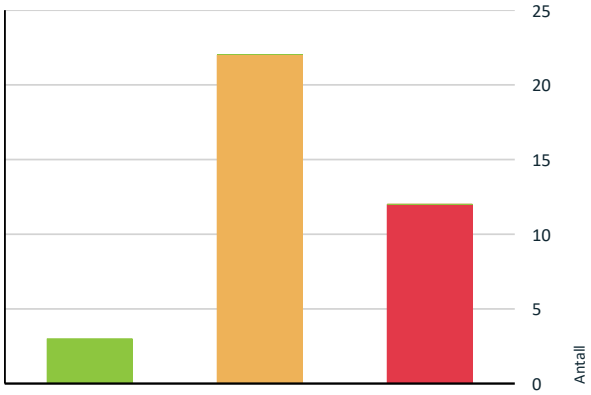
På fremlagte tegninger er øvrige rom i 2. etasje ikke benevnt med romfunksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere om dagens bruk av disse rommene avviker fra opprinnelig godkjent bruk, eller om det foreligger ytterligere søknadspliktige bruksendringer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de utførte arbeidene er omsøkt eller godkjent av kommunen der dette har vært påkrevd. Eventuelle konsekvenser knyttet til manglende godkjenning, bruksendringer eller søknadspliktige tiltak må påregnes håndtert av eier. Interessenter anbefales å undersøke forholdet nærmere og avklare eiendommens byggesaksmessige status med kommunen

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

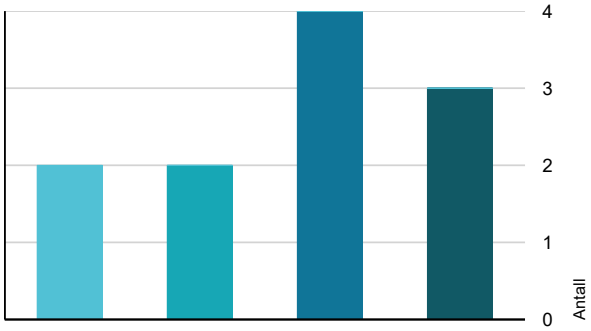
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert flere vesentlige avvik ved vinduene. Det er påvist mangelfulle innsettingsdetaljer, punkterte og/eller sprukne glassruter, samt fukt- og råteskader i enkelte vinduer. Videre er karmene betydelig slitt med oppsprekking i trevirket. Forholdene medfører redusert funksjon, svekket tetthet og økt risiko for videre fuktinntrengning og nedbrytning av konstruksjonen. Vinduenes isolerende egenskaper er også redusert som følge av skadene og alder/slitasje. Det vurderes at vinduene har behov for omfattende vedlikehold eller utskiftning. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av påviste skader og svekket funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Det er registrert en åpen konstruksjon/gjennomføring i yttervegg hvor isolasjon og deler av veggoppbygningen er eksponert. Forholdet medfører risiko for luftlekkasjer, varmetap, fuktinntrenging og kondensdannelse i konstruksjonen. Åpningen kan også gi adgang for skadedyr og insekter inn i veggkonstruksjonen. Det er videre risiko for skjulte følgeskader i form av fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne dersom forholdet har stått åpent over tid.

Forholdet vurderes som et vesentlig avvik da ytterveggen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon som tett klimaskille.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte av skadene som blant annet gulvet er svært slitt og har behov for utbedring. Alle overflater er ikke beskrevet i rapporten da det er flere omfattende skader, og interessenter må selv vurdere hvilke overflater som må utbedres. Pris er satt etter beste evne og normal standard er lagt til grunn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert store høydeforskjeller og betydelige nedbøyninger i etasjeskillerene. Forholdet går utover hva som normalt forventes som aldersrelatert skjevhet og medfører usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand. Det er utfordrende å fastslå om forholdet skyldes normal nedbøyning over tid, setningsskader eller svekkelser/konstruksjonssvikt i bærende bygningsdeler uten ytterligere undersøkelser.

Store skjevheter kan påvirke både funksjon, belastningsfordeling og konstruksjonens videre levetid. Det kan heller ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen som kan medføre behov for omfattende tiltak. På bakgrunn av avvikets omfang og usikkerhet rundt årsak vurderes forholdet til TG3. Det anbefales snarlige videre undersøkelser av kvalifisert fagperson for å avklare skadeårsak, konstruksjonens tilstand og nødvendig utbedringsmetode. Det er umulig å fastlå en pris da det ikke er mulig å konkludere med årsaken til skjevehetene. Pris estimatet er satt etter beste evne

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Kjeller venstre side > Bad > Generell Gå til side

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

Badet er oppført uten fremlagt dokumentasjon på utførelse, og det er samtidig registrert forhold som indikerer at våtrommene ikke er bygget opp på forskriftsmessig måte. Manglende dokumentasjon og usikker oppbygning medfører betydelig usikkerhet rundt utførelsen av membran, tettesjikt, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikringstiltak.

Ved visuell kontroll er det ikke mulig å avdekke skjulte feil og mangler i konstruksjonen, og det foreligger derfor økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler. På bakgrunn av manglende dokumentasjon, avvikende utførelse og den forhøyede risikoen for skjulte skader vurderes forholdet til TG3. Videre undersøkelser og eventuelle omfattende utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Kjøkken > 1. etasje venstre side > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkenet har flere svelleskader grunnet tidligere fuktskader. Dette gjenspeiles også på gulvets overflate. Full utskiftning må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. etasje venstre side > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Videre er det registrert motfall på gulvet ved badekaret mot terskel/døråpning. Forholdene medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og det foreligger økt risiko for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

Mangelfulle fallforhold på våtrom innebærer forhøyet risiko for fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner, samt skade på tilstøtende rom og bygningsdeler. På bakgrunn av avvikets omfang og risiko for vannskader vurderes forholdet til TG3. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende vannavrenning mot sluk og redusere risikoen for følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje venstre side > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er påvist skader på innredning.
Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

- Det er registrert at armaturen er løsmontert, samt fuktskader i benkeplaten rundt armaturen. Forholdet indikerer at det over tid har forekommet fuktbelastning/vanninntrenging i materialene rundt innfestingen. Fuktskader i benkeplaten medfører risiko for videre oppsvelling, nedbrytning av materialer og utvikling av skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Løs armatur øker samtidig risikoen for ytterligere lekkasjer og vannpåvirkning ved bruk. På bakgrunn av registrerte skader og risiko for videre skadeutvikling vurderes forholdet til TG3. Det anbefales utskifting/reparasjon av skadet benkeplate og forskriftsmessig innfesting av armaturen.

- Det er registrert svelleskader på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

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

Sammendrag av boligens tilstand

Badet er oppført uten fremlagt dokumentasjon på utførelse, og det er samtidig registrert forhold som indikerer at våtrommene ikke er bygget opp på forskriftsmessig måte. Manglende dokumentasjon og usikker oppbygning medfører betydelig usikkerhet rundt utførelsen av membran, tettesjikt, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikringstiltak.

Ved visuell kontroll er det ikke mulig å avdekke skjulte feil og mangler i konstruksjonen, og det foreligger derfor økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler. På bakgrunn av manglende dokumentasjon, avvikende utførelse og den forhøyede risikoen for skjulte skader vurderes forholdet til TG3. Videre undersøkelser og eventuelle omfattende utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Badet er oppført uten fremlagt dokumentasjon på utførelse, og det er samtidig registrert forhold som indikerer at våtrommene ikke er bygget opp på forskriftsmessig måte. Manglende dokumentasjon og usikker oppbygning medfører betydelig usikkerhet rundt utførelsen av membran, tettesjikt, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikringstiltak.

Ved visuell kontroll er det ikke mulig å avdekke skjulte feil og mangler i konstruksjonen, og det foreligger derfor økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler. På bakgrunn av manglende dokumentasjon, avvikende utførelse og den forhøyede risikoen for skjulte skader vurderes forholdet til TG3. Videre undersøkelser og eventuelle omfattende utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det bør monteres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen og undertaket har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er registrert værslitasje på deler av kledningen. Trevirket har oppsprekkinger og overflateforvitring som følge av langvarig eksponering for sol, regn, vind og temperaturvariasjoner. Slike forhold er vanlig etter flere års bruk, og oppstår når overflatebehandling (maling/beis) har mistet sin beskyttende effekt. Oppsprukket panel kan medføre økt fuktinntrenging i treverket, noe som over tid kan gi redusert levetid, deformasjoner eller råte.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg.
Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Det er registrert spredte råteskader i deler av kledningen. Skadene er hovedsakelig registrert på værutsatte områder og vurderes å være et resultat av alder, fuktbelastning og normal slitasje over tid. Råteskader kan medføre redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning og øker risikoen for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Kledningen har behov for vedlikehold og utskiftning av skadede bord anbefales

- Det er borret hull gjennom yttevegg blant annet ved inngangsdør for føring av fiber. Åpningene medfører økt risiko for fuktskader

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep. Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

- Det er registrert mangelfull eller manglende lufting av kaldtloftet. Utilstrekkelig ventilering kan medføre opphopning av fuktig luft og kondensdannelse i takkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til fuktskader, soppdannelse og redusert levetid på konstruksjonen. Eldre takkonstruksjoner er ofte oppført etter eldre byggeskikk, men dagens anbefalinger tilsier tilfredsstillende lufting for å redusere risiko for fuktproblematikk. Forholdet anbefales nærmere vurdert og eventuelt utbedret for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av loftskonstruksjonen.

Konsekvens / tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:
Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

- Det er foretatt hulltaking i konstruksjonen i kjeller hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Fuktkvotemåling i trevirket ble målt til 16,5 vektprosent. Måleresultatet indikerer forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen og medfører økt risiko for utvikling av fuktskader, muggsopp og råte over tid dersom forholdet vedvarer.

Kjellerkonstruksjoner mot terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning, og det anbefales å holde forholdet under observasjon samt vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen.

- Det er observert fuktskadet gulv i boden i kjelleren. Det var tidligere montert en dusjkabinett i rommet og vannskadene kan stamme fra vannsøl ved dusjing. Det kan ikke utelukkes at forholdene skyldes kapilær oppsug fra bakken. For å fastlå årsak må det ytterligere undersøkelser til.

- Det er observert saltutslag (hvite utfellinger) på overflater av betong/mur i kjeller. Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur- eller betongkonstruksjonen og løser opp salter i materialene. Når fukten fordamper på overflaten, blir saltene liggende igjen som hvitt belegg.

Fenomenet indikerer at det foregår fukttransport gjennom konstruksjonen. Årsaken kan være kapillærsug fra grunnen, mangelfull eller aldrende drenering, utilstrekkelig utvendig fuktsikring, eller periodisk høy grunnfuktighet. I eldre kjellere uten moderne fuktsikring er dette relativt vanlig.

Saltutslag i seg selv er ikke nødvendigvis konstruksjonssvekkende, men over tid kan vedvarende fuktpåvirkning bidra til nedbrytning av puss, avskalling av overflater og redusert inneklimakvalitet. Dersom kjelleren benyttes til oppholdsrom eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør forholdet vurderes nærmere.

Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, kontroll av terrengfall og utvendig fuktsikring.

Generell opplysning:
Rom under terreng, herunder kjellere, regnes som en bygningsmessig risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Dette skyldes at konstruksjonene står i direkte kontakt med grunn og omkringliggende masser som naturlig inneholder fukt. Selv ved korrekt utførelse vil det over tid være en risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmur, gulv og overganger.

Eldre konstruksjoner er ofte oppført etter tidligere byggeskikker, med begrenset eller mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Drenering, fuktsperrer og kapillærbrytende sjikt har en begrenset levetid, og effekten kan reduseres med alder. I tillegg kan terrengforhold, nedbør og lokale grunnforhold påvirke fuktbelastningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendige utforede vegger og organiske materialer mot yttervegger i kjeller øker risikoen ytterligere, da eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og gi grobunn for mugg- og råteskader uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befaring.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av slike konstruksjoner i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller avflassing, samt å sørge for god ventilasjon og jevnlig oppfølging av kjellerkonstruksjoner

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør -system.

Det er registrert forhold ved rørinstallasjonene som fremstår å være utført uten bruk av faglært rørlegger. Utførelsen bærer preg av ufagmessige løsninger og manglende håndverksmessig kvalitet enkelte steder. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført av godkjent fagperson eller i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Ufagmessig utførte rørarbeider medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på installasjonene. Det anbefales nærmere kontroll av autorisert rørlegger for vurdering av utførelse og eventuelt behov for utbedringer.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Det bemerkes at det ikke er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av faglærte. Det er derfor en usikkerhet rundt skjulte bygningsdeler

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har passert forventet teknisk levetid. Med økende alder øker risikoen for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere sannsynlighet for uforutsette feil og vannskader sammenlignet med nyere installasjoner.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid vurderes forholdet til TG2. Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på sikt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er registrert manglende topplist enkelte steder, samt tegn til fuktutslag i kjeller. Manglende topplist kan medføre åpninger mot konstruksjonen og redusert ferdigstillelse av overflater. Registrerte fuktutslag indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende konstruksjoner eller grunnforhold, noe som erfaringsmessig er vanlig i eldre kjellerkonstruksjoner mot terreng.

Fuktpåvirkning i kjeller medfører økt risiko for lukt, misfarging, nedbrytning av materialer og utvikling av muggsopp/råte over tid dersom forholdet vedvarer. Det anbefales å holde forholdet under observasjon og vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen.

- Dreneringen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Grunnmurer og fundamenter er av eldre dato og har passert store deler av forventet levetid. Eldre grunnmurskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fuktinntrenging, rissdannelser, setningsskader og slitasje som følge av alder og langvarig belastning. Det må påregnes at konstruksjonene ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og isolering.

Alder og konstruksjonstype medfører økt risiko for skjulte avvik og fremtidige vedlikeholdsbehov. Forholdet vurderes derfor til TG2.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Oljetanken anbefales fjernes da disse er utdatert som oppvarmingskilde. Selger er ikke kjent med at det foreligger saneringspålegg på tanken.

Våtrom > Kjeller venstre side > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke mulig å bore hull grunnet tilkomst. Det presiseres at badet er gitt TG3 etter en helhetsvurdering og badet står foran full renovering for å tilfredsstille dagens krav.

Kjøkken > 1. etasje venstre side > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Våtrom > 2. etasje venstre side > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Svertesopp er registrert

Det er registrert betydelig forekomst av svertesopp i fuger mellom flisene på badet. Svertesopp oppstår normalt som følge av høy fuktbelastning og kan indikere utilstrekkelig ventilasjon, langvarig fuktpåvirkning eller andre bakenforliggende forhold i konstruksjonen. Omfanget som er observert tyder på at forholdet har utviklet seg over tid.

Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2 da det foreligger tydelige tegn på fuktpåvirkning og behov for tiltak. Det anbefales rengjøring og behandling av fugene, samt nærmere vurdering av årsak til fuktbelastningen. Dersom problemet vedvarer etter rengjøring, bør ytterligere undersøkelser vurderes for å avdekke eventuelle bakenforliggende fuktproblemer

TG2 gis og da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Våtrom > 2. etasje venstre side > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

Våtrom > 2. etasje venstre side > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke mulig å bore hull grunnet tilkomst. Det presiseres at badet er gitt TG3 etter en helhetsvurdering og badet står foran full renovering for å tilfredsstille dagens krav.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke mulig å bore hull grunnet tilkomst. Det presiseres at badet er gitt TG3 etter en helhetsvurdering og badet står foran full renovering for å tilfredsstille dagens krav.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1929

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Takstein.
Alder: Ifølge eier fra ca 2009. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette, men arbeidene er utført av Areal Tak, v/ Are Fjeldberg

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

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

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

Taktekkingen og undertaket har passert halvparten av forventet brukstid. Når materialer eldes, øker risikoen for svekket funksjon, eksempelvis i form av slitasje, lekkasjer eller redusert tetthet. Selv om det ikke er registrert konkrete skader ved befaring, må videre aldring og gradvis svekkelse påregnes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av laft.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

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

Tilstandsrapport

- Det er registrert værslitasje på deler av kledningen. Trevirket har oppsprekkinger og overflateforvitring som følge av langvarig eksponering for sol, regn, vind og temperaturvariasjoner. Slike forhold er vanlig etter flere års bruk, og oppstår når overflatebehandling (maling/beis) har mistet sin beskyttende effekt. Oppsprukket panel kan medføre økt fuktinntrenging i treverket, noe som over tid kan gi redusert levetid, deformasjoner eller råte.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Det er registrert spredte råteskader i deler av kledningen. Skadene er hovedsakelig registrert på værutsatte områder og vurderes å være et resultat av alder, fuktbelastning og normal slitasje over tid. Råteskader kan medføre redusert beskyttelse mot fuktpåvirkning og øker risikoen for videre nedbrytning dersom forholdet ikke utbedres. Kledningen har behov for vedlikehold og utskiftning av skadede bord anbefales

- Det er borret hull gjennom yttevegg blant annet ved inngangsdør for føring av fiber. Åpningene medfører økt risiko for fuktskader

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Kryploft med adkomst via loftsluke.
Gangbart gulv på loftet.
Alder: Loftskonstruksjonen er fra byggeåret.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og

Tilstandsrapport

vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.
Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

- Det er registrert mangelfull eller manglende lufting av kaldtloftet. Utilstrekkelig ventilering kan medføre opphopning av fuktig luft og kondensdannelse i takkonstruksjonen, noe som over tid kan føre til fuktskader, soppdannelse og redusert levetid på konstruksjonen. Eldre takkonstruksjoner er ofte oppført etter eldre byggeskikk, men dagens anbefalinger tilsier tilfredsstillende lufting for å redusere risiko for fuktproblematikk. Forholdet anbefales nærmere vurdert og eventuelt utbedret for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av loftskonstruksjonen.

Konsekvens / tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.







TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med 1+1 glass
Alder: Ukjent

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Tilstandsrapport

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert flere vesentlige avvik ved vinduene. Det er påvist mangelfulle innsettingsdetaljer, punkterte og/eller sprukne glassruter, samt fukt- og råteskader i enkelte vinduer. Videre er karmene betydelig slitt med oppsprekking i trevirket. Forholdene medfører redusert funksjon, svekket tetthet og økt risiko for videre fuktinntrengning og nedbrytning av konstruksjonen. Vinduenes isolerende egenskaper er også redusert som følge av skadene og alder/slitasje. Det vurderes at vinduene har behov for omfattende vedlikehold eller utskiftning. Tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av påviste skader og svekket funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene er av eldre dato, og flere av dem er i dårlig forfatning. Det må påregnes å skifte ut samtlige vinduer i boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000






TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Dører av tre og dører av tre med glassfelt.
Alder: Ukjent

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

TG 3 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er etablert en ulovlig lukket bod mellom Entréen og kjøkkenet på husets venstre side. Saken er henlagt hos PBE.

Tilstandsrapport

Type: Bod
Adkomst fra: Entré
Konstruksjon: Trebjelkelag kledd med tregulv.
Størrelse: ca. 6 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en åpen konstruksjon/gjennomføring i yttervegg hvor isolasjon og deler av veggoppbygningen er eksponert. Forholdet medfører risiko for luftlekkasjer, varmetap, fuktinntrenging og kondensdannelse i konstruksjonen. Åpningen kan også gi adgang for skadedyr og insekter inn i veggkonstruksjonen. Det er videre risiko for skjulte følgeskader i form av fuktskader, råte og redusert isolasjonsevne dersom forholdet har stått åpent over tid.

Forholdet vurderes som et vesentlig avvik da ytterveggen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon som tett klimaskille.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales snarlig utbedring med lukking og forskriftsmessig oppbygging/tetting av konstruksjonen. Det kan ikke utelukkes at dette forekommer andre steder i huset. Det presiseres at prisestimatet kun er for avdekket forhold på innebygget terrasse

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse
Overflatene er svært slitt i enkelte deler av boligen. Det er og flere uferdige overflater som krever utbedring.

I kjelleren var det tidligere et innredet bad med dusjkabinett. Gulvet har vannskader som trolig skyldes vannsøl fra dusjingen. Det kan ikke utelukkes at vannskaden skyldes kapilæroppsug fra grunn og gulvet må rives for å konkludere med årsak til skadene.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte av skadene som blant annet gulvet er svært slitt og har behov for utbedring. Alle overflater er ikke beskrevet i rapporten da det er flere omfattende skader, og interessenter må selv vurdere hvilke overflater som må utbedres. Pris er satt etter beste evne og normal standard er lagt til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert store høydeforskjeller og betydelige nedbøyninger i etasjeskillerene. Forholdet går utover hva som normalt forventes som aldersrelatert skjevhet og medfører usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand. Det er utfordrende å fastslå om forholdet skyldes normal nedbøyning over tid, setningsskader eller svekkelser/konstruksjonssvikt i bærende bygningsdeler uten ytterligere undersøkelser.

Store skjevheter kan påvirke både funksjon, belastningsfordeling og konstruksjonens videre levetid. Det kan heller ikke utelukkes skjulte forhold i konstruksjonen som kan medføre behov for omfattende tiltak. På bakgrunn av avvikets omfang og usikkerhet rundt årsak vurderes forholdet til TG3. Det anbefales snarlige videre undersøkelser av kvalifisert fagperson for å avklare skadeårsak, konstruksjonens tilstand og nødvendig utbedringsmetode. Det er umulig å fastslå en pris da det ikke er mulig å konkludere med årsaken til skjevehetene. Pris estimatet er satt etter beste evne

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimatet nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyns til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det bemerkes at det er store forskjeller i pris hos de forskjellige aktørene i markedet. Prisen er derfor satt etter beste evne, og det må påregnes avvik i enten positiv eller negativ favør

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de
branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og
redningsetaten. Selger hadde sist tilsyn i 2021 uten bemerkninger. TG er satt utifra denne rapporten

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Fuktmåling/søk og observasjoner: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,5.

Ventilasjon: Det er mangelfull ventilasjon av kjelleren.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

- Det er foretatt hulltaking i konstruksjonen i kjeller hvor det ble registrert forhøyede fuktverdier. Fuktkvotemåling i trevirket ble målt til 16,5 vektprosent. Måleresultatet indikerer forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen og medfører økt risiko for utvikling av fuktskader, muggsopp og råte over tid dersom forholdet vedvarer.

Kjellerkonstruksjoner mot terreng er generelt utsatt for fuktpåvirkning, og det anbefales å holde forholdet under observasjon samt vurdere nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen.

- Det er observert fuktskadet gulv i boden i kjelleren. Det var tidligere montert en dusjkabinett i rommet og vannskadene kan stamme fra vannsøl ved dusjing. Det kan ikke utelukkes at forholdene skyldes kapilær oppsug fra bakken. For å fastlå årsak må det ytterligere undersøkelser til.

- Det er observert saltutslag (hvite utfellinger) på overflater av betong/mur i kjeller. Saltutslag oppstår når fukt transporteres gjennom mur- eller betongkonstruksjonen og løser opp salter i materialene. Når fukten fordamper på overflaten, blir saltene liggende igjen som hvitt belegg.

Fenomenet indikerer at det foregår fukttransport gjennom konstruksjonen. Årsaken kan være kapillærsug fra grunnen, mangelfull eller aldrende drenering, utilstrekkelig utvendig fuktsikring, eller periodisk høy grunnfuktighet. I eldre kjellere uten moderne fuktsikring er dette relativt vanlig.

Saltutslag i seg selv er ikke nødvendigvis konstruksjonssvekkende, men over tid kan vedvarende fuktpåvirkning bidra til nedbrytning av puss, avskalling av overflater og redusert inneklimakvalitet. Dersom kjelleren benyttes til oppholdsrom eller lagring av fuktømfintlige materialer, bør forholdet vurderes nærmere.

Tiltak kan omfatte forbedring av drenering, kontroll av terrengfall og utvendig fuktsikring.

Generell opplysning:
Rom under terreng, herunder kjellere, regnes som en bygningsmessig risikokonstruksjon med tanke på fuktproblematikk. Dette skyldes at konstruksjonene står i direkte kontakt med grunn og omkringliggende masser som naturlig inneholder fukt. Selv ved korrekt utførelse vil det over tid være en risiko for fuktinntrengning gjennom grunnmur, gulv og overganger.

Eldre konstruksjoner er ofte oppført etter tidligere byggeskikker, med begrenset eller mangelfull fuktsikring sammenlignet med dagens krav. Drenering, fuktsperrer og kapillærbrytende sjikt har en begrenset levetid, og effekten kan reduseres med alder. I tillegg kan terrengforhold, nedbør og lokale grunnforhold påvirke fuktbelastningen.

Innvendige utforede vegger og organiske materialer mot yttervegger i kjeller øker risikoen ytterligere, da eventuell fukt kan bli innestengt i konstruksjonen og gi grobunn for mugg- og råteskader uten at dette nødvendigvis er synlig ved en visuell befaring.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen av slike konstruksjoner i hovedsak er basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige målinger på befaringstidspunktet. Skjulte forhold kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på lukt, misfarging, saltutslag eller avflassing, samt å sørge for god ventilasjon og jevnlig oppfølging av kjellerkonstruksjoner

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming:
Peis

Romhøyde:
1. Etasje:

Tilstandsrapport

Det er målt 2,42 meter på kjøkkenet
Det er målt 2,45 meter i stuen

2.etasje:
Det er målt 2,53 meter i stuen i
Det er målt 2,45 meter i gangen

Kjeller:
Det er målt 1,93 meter i bod arealet

VÅTROM

KJELLER VENSTRE SIDE > BAD

TG 3 Generell

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

Badet er oppført uten fremlagt dokumentasjon på utførelse, og det er samtidig registrert forhold som indikerer at våtrommene ikke er bygget opp på forskriftsmessig måte. Manglende dokumentasjon og usikker oppbygning medfører betydelig usikkerhet rundt utførelsen av membran, tettesjikt, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikringstiltak.

Ved visuell kontroll er det ikke mulig å avdekke skjulte feil og mangler i konstruksjonen, og det foreligger derfor økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler. På bakgrunn av manglende dokumentasjon, avvikende utførelse og den forhøyede risikoen for skjulte skader vurderes forholdet til TG3. Videre undersøkelser og eventuelle omfattende utbedringer må påregnes.

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

I etterkant av befaringen er våtrommet fjernet og rommet er satt tilbake til bod. Det er imidlertidig fuktskader i gulvet. Dette er ytterligere beskrevet under overflater. Prisestimatet er satt for å tilbakesette rommet som bod.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER VENSTRE SIDE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke mulig å bore hull grunnet tilkomst. Det presiseres at badet er gitt TG3 etter en helhetsvurdering og badet står foran full renovering for å tilfredsstille dagens krav.

Tilstandsrapport

2. ETASJE VENSTRE SIDE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra ca 2002. Det finnes ikke dokumentasjon på arbeidene og kontrollen er begrenset til hva som er synlig.

Badet fremstår med behov for oppgradering og det anbefales å bygge et nytt bad. Badets helhetsvurdering er gitt TG3.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

2. ETASJE VENSTRE SIDE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Delvis flislagte vegger. Øvrige deler av laft og slette, malte overflater
Himling: Panel

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Svertesopp er registrert

Det er registrert betydelig forekomst av svertesopp i fuger mellom flisene på badet. Svertesopp oppstår normalt som følge av høy fuktbelastning og kan indikere utilstrekkelig ventilasjon, langvarig fuktpåvirkning eller andre bakenforliggende forhold i konstruksjonen. Omfanget som er observert tyder på at forholdet har utviklet seg over tid.

Forholdet vurderes til tilstandsgrad 2 da det foreligger tydelige tegn på fuktpåvirkning og behov for tiltak. Det anbefales rengjøring og behandling av fugene, samt nærmere vurdering av årsak til fuktbelastningen. Dersom problemet vedvarer etter rengjøring, bør ytterligere undersøkelser vurderes for å avdekke eventuelle bakenforliggende fuktproblemer

TG2 gis og da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport







2. ETASJE VENSTRE SIDE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen. Videre er det registrert motfall på gulvet ved badekaret mot terskel/døråpning. Forholdene medfører at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og det foreligger økt risiko for at vann blir stående på gulvet eller renner ut av våtrommet til tilstøtende konstruksjoner.

Mangelfulle fallforhold på våtrom innebærer forhøyet risiko for fuktskader i gulv- og veggkonstruksjoner, samt skade på tilstøtende rom og bygningsdeler. På bakgrunn av avvikets omfang og risiko for vannskader vurderes forholdet til TG3. Utbedring anbefales for å sikre tilfredsstillende vannavrenning mot sluk og redusere risikoen for følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE VENSTRE SIDE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.

Tilstandsrapport

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 2002
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.



2. ETASJE VENSTRE SIDE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

- Det er registrert at armaturen er løsmontert, samt fuktskader i benkeplaten rundt armaturen. Forholdet indikerer at det over tid har forekommet fuktbelastning/vanninntrenging i materialene rundt innfestingen. Fuktskader i benkeplaten medfører risiko for videre oppsvelling, nedbrytning av materialer og utvikling av skjulte fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Løs armatur øker samtidig risikoen for ytterligere lekkasjer og vannpåvirkning ved bruk. På bakgrunn av registrerte skader og risiko for videre skadeutvikling vurderes forholdet til TG3. Det anbefales utskifting/reparasjon av skadet benkeplate og forskriftsmessig innfesting av armaturen.

- Det er registrert svelleskader på innredningen. Slike skader oppstår normalt når fukt trenger inn i materialer som spon- eller MDF-plater, og fører til at overflaten hever seg eller mister sin opprinnelige form. Svellingen er som regel et resultat av langvarig fuktpåvirkning, for eksempel fra vannsøl, lekkasje eller høy luftfuktighet over tid

Konsekvens/tiltak
• Dersom utstyr ikke skiftes ut, vil det kunne oppstå funksjonsfeil og mangler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





2. ETASJE VENSTRE SIDE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

2. ETASJE VENSTRE SIDE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke mulig å bore hull grunnet tilkomst. Det presiseres at badet er gitt TG3 etter en helhetsvurdering og badet står foran full renovering for å tilfredsstille dagens krav.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

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

Badet er oppført uten fremlagt dokumentasjon på utførelse, og det er samtidig registrert forhold som indikerer at våtrommene ikke er bygget opp på forskriftsmessig måte. Manglende dokumentasjon og usikker oppbygning medfører betydelig usikkerhet rundt utførelsen av membran, tettesjikt, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikringstiltak.

Ved visuell kontroll er det ikke mulig å avdekke skjulte feil og mangler i konstruksjonen, og det foreligger derfor økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler. På bakgrunn av manglende dokumentasjon, avvikende utførelse og den forhøyede risikoen for skjulte skader vurderes forholdet til TG3. Videre undersøkelser og eventuelle omfattende utbedringer må påregnes.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ikke mulig å bore hull grunnet tilkomst. Det presiseres at badet er gitt TG3 etter en helhetsvurdering og badet står foran full renovering for å tilfredsstille dagens krav.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

Badet er oppført uten fremlagt dokumentasjon på utførelse, og det er samtidig registrert forhold som indikerer at våtrommene ikke er bygget opp på forskriftsmessig måte. Manglende dokumentasjon og usikker oppbygning medfører betydelig usikkerhet rundt utførelsen av membran, tettesjikt, slukløsninger, fallforhold og øvrige fuktsikringstiltak.

Ved visuell kontroll er det ikke mulig å avdekke skjulte feil og mangler i konstruksjonen, og det foreligger derfor økt risiko for skjulte fuktskader, lekkasjer og følgeskader i omkringliggende bygningsdeler. På bakgrunn av manglende dokumentasjon, avvikende utførelse og den forhøyede risikoen for skjulte skader vurderes forholdet til TG3. Videre undersøkelser og eventuelle omfattende utbedringer må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke mulig å bore hull grunnet tilkomst. Det presiseres at badet er gitt TG3 etter en helhetsvurdering og badet står foran full renovering for å tilfredsstille dagens krav.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE VENSTRE SIDE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i Laminat
Oppvaskkum av kompositt med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Kjøkkenet har flere svelleskader grunnet tidligere fuktskader. Dette gjenspeiles også på gulvets overflate. Full utskiftning må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas full utskiftning av overflater/innredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE VENSTRE SIDE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Komfyr og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgpres blandebatteri
Alder på innredning: Ukjent
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har hverken tilluft eller avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det bør monteres mekanisk avtrekk og tilluft til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Sanitær: Toalett og servant

Ventilasjon:

Tilstandsrapport

Avtrekk: Ingen
Tilluft: Ingen

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: Ukjent
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er registrert forhold ved rørinstallasjonene som fremstår å være utført uten bruk av faglært rørlegger. Utførelsen bærer preg av ufagmessige løsninger og manglende håndverksmessig kvalitet enkelte steder. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter at arbeidene er utført av godkjent fagperson eller i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Ufagmessig utførte rørarbeider medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og redusert levetid på installasjonene. Det anbefales nærmere kontroll av autorisert rørlegger for vurdering av utførelse og eventuelt behov for utbedringer.





Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

Det bemerkes at det ikke er fremlagt dokumentasjon på arbeider utført av faglærte. Det er derfor en usikkerhet rundt skjulte bygningsdeler

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via åpningbare vinduer

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsdato: Ukjent
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Sluk
Plassering: Vaskerom i kjelleren
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke

Tilstandsrapport

kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel og har passert forventet teknisk levetid. Med økende alder øker risikoen for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Eldre varmtvannsberedere har generelt høyere sannsynlighet for uforutsette feil og vannskader sammenlignet med nyere installasjoner.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid vurderes forholdet til TG2. Det anbefales jevnlig kontroll og å påregne utskifting på sikt.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget fremstår med en alder og utførelse som tilsier at deler av installasjonen kan være av eldre dato. Basert på en visuell vurdering og tilgjengelige opplysninger kan det ikke utelukkes at anlegget har komponenter eller løsninger som ikke oppfyller dagens sikkerhetsnivå. Det er heller ikke foretatt funksjonskontroll eller tekniske målinger av anlegget som en del av denne gjennomgangen.

    På bakgrunn av anleggets antatte alder og den begrensede kontrollformen som ligger til grunn for vurderingen, anbefales det at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av autorisert elektroinstallatør. En slik kontroll vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil, slitasje eller sikkerhetsmessige avvik, og bidra til å redusere risiko for brann eller personskade.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder: Ifølge eier fra 2008. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene, men de er utført av anleggsfirmaet Hjelmerud maskin og transport AS
Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast, men topplisten mangler

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er registrert manglende topplist enkelte steder, samt tegn til fuktutslag i kjeller. Manglende topplist kan medføre åpninger mot konstruksjonen og redusert ferdigstillelse av overflater. Registrerte fuktutslag indikerer fuktpåvirkning fra omkringliggende konstruksjoner eller grunnforhold, noe som erfaringsmessig er vanlig i eldre kjellerkonstruksjoner mot terreng.

Fuktpåvirkning i kjeller medfører økt risiko for lukt, misfarging, nedbrytning av materialer og utvikling av muggsopp/råte over tid dersom forholdet vedvarer. Det anbefales å holde forholdet under observasjon og vurdere tiltak for å redusere fuktbelastningen.

- Dreneringen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Eldre dreneringsløsninger har erfaringsmessig redusert funksjon over tid som følge av tilslamming, setninger og svekket filterduk. Dette kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det foreligger ingen dokumentasjon på senere utskifting eller vesentlig oppgradering. Selv om det ikke er registrert klare tegn til svikt på befaringsdagen, innebærer alder en forhøyet risiko for redusert funksjon. Det må påregnes behov for tiltak eller utskifting på sikt.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Naturstein og leca. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Grunnmurer og fundamenter er av eldre dato og har passert store deler av forventet levetid. Eldre grunnmurskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fuktinntrenging, rissdannelser, setningsskader og slitasje som følge av alder og langvarig belastning. Det må påregnes at konstruksjonene ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og isolering.

Alder og konstruksjonstype medfører økt risiko for skjulte avvik og fremtidige vedlikeholdsbehov. Forholdet vurderes derfor til TG2.

Tilstandsrapport







TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligens fremside er i hovedsak flatt For å redusere risiko for fuktbelastning på mur og drenering bør terrenget ha tydelig helning ut fra grunnmuren slik at overflatevann ledes bort. Ideelt anbefales det en jevn helning utover de første 3 meterne fra grunnmuren. Opplysningen gis som generell anbefaling og til orientering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Konsekvens:
Fall inn mot grunnmur gir økt risiko for at overflatevann samler seg inntil grunnmuren. Dette kan medføre økt fuktbelastning på mur og drenering, som igjen kan føre til fuktskader, saltutslag og redusert levetid for konstruksjonene.

Tiltak:
Det anbefales å etablere eller forbedre terrengfall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann effektivt ledes bort fra bygningskroppen. Tiltak bør vurderes i kombinasjon med øvrig vedlikehold eller oppgradering av utearealer



TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i stål. Oljetank er fra Ukjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.
• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Oljetanken anbefales fjernes da disse er utdatert som oppvarmingskilde. Selger er ikke kjent med at det foreligger saneringspålegg på tanken.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

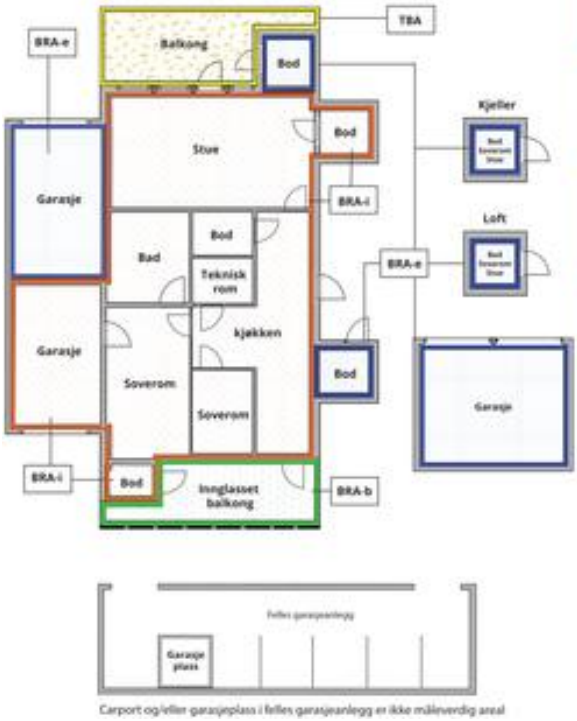
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje venstre side	27			27	6
Kjeller venstre side	22			22	
2. etasje venstre side	52			52	
Kjeller	43			43	
1. Etasje	59			59	
2. Etasje	30			30	
SUM	**233**				**6**
SUM BRA	**233**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje venstre side	Entré, kjøkken, bod, stue		
Kjeller venstre side	Bod, bad		
2. etasje venstre side	Stue, bad, to soverom		
Kjeller	Gang, boder, toalettrom, badstue, bad/vaskerom		
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, stue, soverom		
2. Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue		

Kommentar

Venstre del av huset 1. etasje 27 kvm.
2. etasje: 52 kvm
Kjeller 22 kvm

Høyre del
1. etasje: 59 kvm
2. Etasje 30

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er registrert flere endringer i planløsningen sammenlignet med fremlagte tegninger.

I kjelleren er det etablert et toalettrom i et areal som tidligere var benyttet til plassering av varmtvannsbereder. I 1. etasje er opprinnelig stue omgjort til soverom, tidligere værelse er omgjort til stue og kjøkken, det er etablert en innvendig bod, samt ny inngangsdør med tilhørende entré. I 2. etasje er kjøkkenet flyttet fra opprinnelig plassering, og tidligere WC-rom er revet.

På fremlagte tegninger er øvrige rom i 2. etasje ikke benevnt med romfunksjon. Det er derfor ikke mulig å vurdere om dagens bruk av disse rommene avviker fra opprinnelig godkjent bruk, eller om det foreligger ytterligere søknadspliktige bruksendringer.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at de utførte arbeidene er omsøkt eller godkjent av kommunen der dette har vært påkrevd. Eventuelle konsekvenser knyttet til manglende godkjenning, bruksendringer eller søknadspliktige tiltak må påregnes håndtert av eier. Interessenter anbefales å undersøke forholdet nærmere og avklare eiendommens byggesaksmessige status med kommunen

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under byggetegning

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Selma Therese Lyng	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	52		0	1106.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vardeveien 14

Hjemmelshaver
Lyng Selma Therese

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	10.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	10.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	17.06.2026	
3	17.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Selma Therese Lyng	9578-5999-4-1390106	2026-06-17 10:08:06

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. juni 2026

Oppdragsnummer
44-0051/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vardeveien 14, 1182 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Selma Therese Lyng

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2008

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0882468
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har fått opplyst at bad i 2. etg ble oppført/utvidet/utbedret i 2002 (tidligere eiertid) av Mitthassel rørleggerbedrift, men vet ikke sikkert og har ikke dokumentasjon på dette. Leietaker som har leid siden 2011 (og selv eier rørlegger-firmaet har gjort VVS-innstallasjoner/endringer (bl.a. innsetting av dusjkabinetter, toaletter og servanter) uten å spørre meg som eier, uten å søke/melde fra til kommunen og uten å kunne framvise dokumentasjon på utført arbeid. Min kjennskap til hva som er gjort begrenser seg til det som påvises i tilstandsrapport fra 2026. Se forøvrig tilstandsrapport fra 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Se tilstandsrapport fra 2026.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke; har etterspurt men ikke funnet eller mottatt. Se tilstandsrapport fra 2026.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Faglært: Nytt tak 2009. Utført på mitt oppdrag av taktekker Are Fjeldberg, Areal Tak. Knattåsveien 16, 1712 Grålum. Orgnr 994254162. Overbygd veranda (vestvendt): Her har leietaker utført endringer uten å spørre meg som eier. (Se sak dokumentert på eiendommen på Saksinnsyn, saksnr 201507151). Det dreier seg om innbygging (inkl innsetting av vinduer mot vest) av overbygd veranda (som opprinnelig hadde ett innsatt vindu mot nord). Problematiske forhold, feil og mangler ved denne innebyggingen er beskrevet i tilstandsrapport fra 2026. Ildsteder: Leietakere koplet fra nyere parafin/oljeovn i kjøkken/oppholdsrom i 1. etg (innkjøpt og innstallert ca 2002) og murte igjen hullet til rør mellom ovn og pipeløp uten å spørre meg, og jeg vet ikke hva de har gjort i den forbindelse). Slangen for påkopling til parafin/oljeovn står fortsatt åpent tilgjengelig i dette rommet. Samme leietaker har uten å spørre meg frakoplet eldre peisovn i 2. etg og murt igjen hull for avtrekk i mur til pipeløp, og jeg vet ikke hva de har gjort i den forbindelse. Se forøvrig tilstandsrapport fra 2026.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering utført på mitt oppdrag, i 2008 av Hjelmerud maskin & transport, 1480 Slattum, tlf 95154251. Som del av arbeidet ble hage/uteområde mot nord opparbeidet og planert.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Leietaker har gjort endringer uten å spørre meg som eier, men jeg har ikke oversikt over omfang eller konkrete endringer. Viser forøvrig til tilstandsrapport fra 2026..

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Se tilstandsrapport fra 2026.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Se tilstandsrapport fra 2026.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Se tilstandsrapport.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt. Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn i 2021 og skriver følgende i sin tilsynsrapport: "Vi gjennomførte tilsyn hos deg den 14.06.2021. Under tilsynet fant vi ingen avvik på fyringsanlegget ditt." Rapporten kan framvises hvis ønskelig.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Jeg kjenner til de feil og mangler som er påvist i to verdi-/lånetakst med tilstandsrapport utført i 2007 av hhv Bjørg Strømmen, Takstformidlingen AS og Haakon Rygh AS, som kan framvises hvis ønskelig, samt tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i juni 2026 som ligger ved prospekt.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Ifm takstrapport i 2007 (utført Haakon Rygh AS) ble det ved befaring av takkonstruksjon/loft påvist "tegn til borebiller el på treverk, bærende konstruksjon men disse er bekreftet av representant fra Mycoteam og være ufarlige". Har ikke lenger rapporten fra Mycoteam. Så vet ikke om disse merkene var på tømmeret før huset ble bygget, eller om det har vært borebiller el i huset. Viser forøvrig til ny tilstandsrapport fra 2026.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Siste leietaker har uten å spørre koplet fra parafinovn (innsatt ca 2002) i kjøkken/oppholdsrom i 1. etg, murt igjen hullet for avtrekk og plassert denne ovnen i bod. Jeg kjenner ikke til om ovnen fortsatt fungerer.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Viser til følgende som er vedlagt prospektet: - verdi/lånetakst utført av Ing. H. Rygh AS i 2007 (kan framvises hvis ønskelig) - Verdi/lånetakst med tilstandsrapport utført av Takstformidlingen AS v/ Bjørg Strømmen i 2007 (kan framvises hvis ønskelig) - Tilstandsrapport utført av Haugane takst AS i 2026 (vedlagt prospekt)

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling er utført av Haugane takst AS i 2026 og areal er oppgitt i tilstandsrapport.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Viser til tilstandsrapport fra 2026.

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Kjenner til at Oslo kommune har vedtatt forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak som gjelder alle eiendommer som er omfattet av reguleringsplan S-4220 (småhusplanen).

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Ja

Beskriv: Naboeiendommen, Vardeveien 14 B (gnr 149/bnr 693) har tinglyst rett til a) plassering av avfallsbeholder langs Vardeveien ihht kommunens til enhver til gjeldende renovasjonsbestemmelser, b) en biloppstillingsplass (oppe ved parkeringsplass mot Vardeveien), c) atkomstvei inn fra Vardeveien. Biloppstillingsplassen og atkomstveien fram til oppgangen på huset for gnr 149/bnr 52 vedlikeholdes av de 2 eiendommers eiere med en halvpart på hver. Den resterende del av veien vedlikeholdes av eieren av gnr 149/bnr 693.

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Viser forøvrig til oppføringer om eiendommen på Sakshensyn.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Ja

Beskriv: Naboeiendommen, Vardeveien 14 B (gnr 149/bnr 693) har tinglyst rett til a) plassering av avfallsbeholder langs Vardeveien ihht kommunens til enhver til gjeldende renovasjonsbestemmelser, b) en biloppstillingsplass (oppe ved parkeringsplass mot Vardeveien), c) atkomstvei inn fra Vardeveien. Biloppstillingsplassen og atkomstveien fram til oppgangen på huset for gnr 149/bnr 52 vedlikeholdes av de 2 eiendommers eiere med en halvpart på hver. Den resterende del av veien vedlikeholdes av eieren av gnr 149/bnr 693. Viser forøvrig til oppføringer om eiendommen hos Kartverket og Saksinnsyn (Oslo kommune).

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Den eneste olje/parafin-tanken som jeg kjenner til står over bakken på baksiden av huset og åpent og lett tilgjengelig for fylling. Den var i bruk i hvert fall til ca 2010 eller senere. Jeg kjenner ikke til om andre oljetanker eller om det finnes en nedgravd oljetank på eiendommen.

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Siste leietaker koplet fra parafin/oljeovn i kjøkken/oppholdsrom i 1. etg (innkjøpt og innstallert ca 2002) og murte igjen hullet til rør mellom ovn og pipeløp uten å spørre meg, og jeg vet ikke når dette ble gjort, eller hva de har gjort i den forbindelse. Slangen for påkopling til parafin/oljeovn står fortsatt åpent tilgjengelig i dette rommet. Samme leietaker har koplet fra eldre peisovn i 2. etg og murt igjen hull til avtrekk i mur til pipeløp. Jeg vet ikke når dette ble gjort, eller hva de har gjort i den forbindelse.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0051/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Selma Therese Lyng	**2026-06-17**

Identifikasjon

Selma Therese Lyng

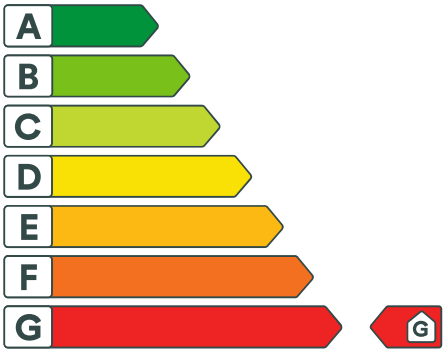
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Vardeveien 14, 1182 OSLO**	
Dato for energimerking **15.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312063**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80344465**
Gårdsnummer **149**	Bruksnummer **52**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1929**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **239,0 m²**	Oppvarma bruksareal **173,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **397,41 kWh/m²**

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **397,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **68 752 kWh**



Vardeveien 14, 1182 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindauge **Nei**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

Vardeveien 14, 1182 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 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.

Tiltak 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.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

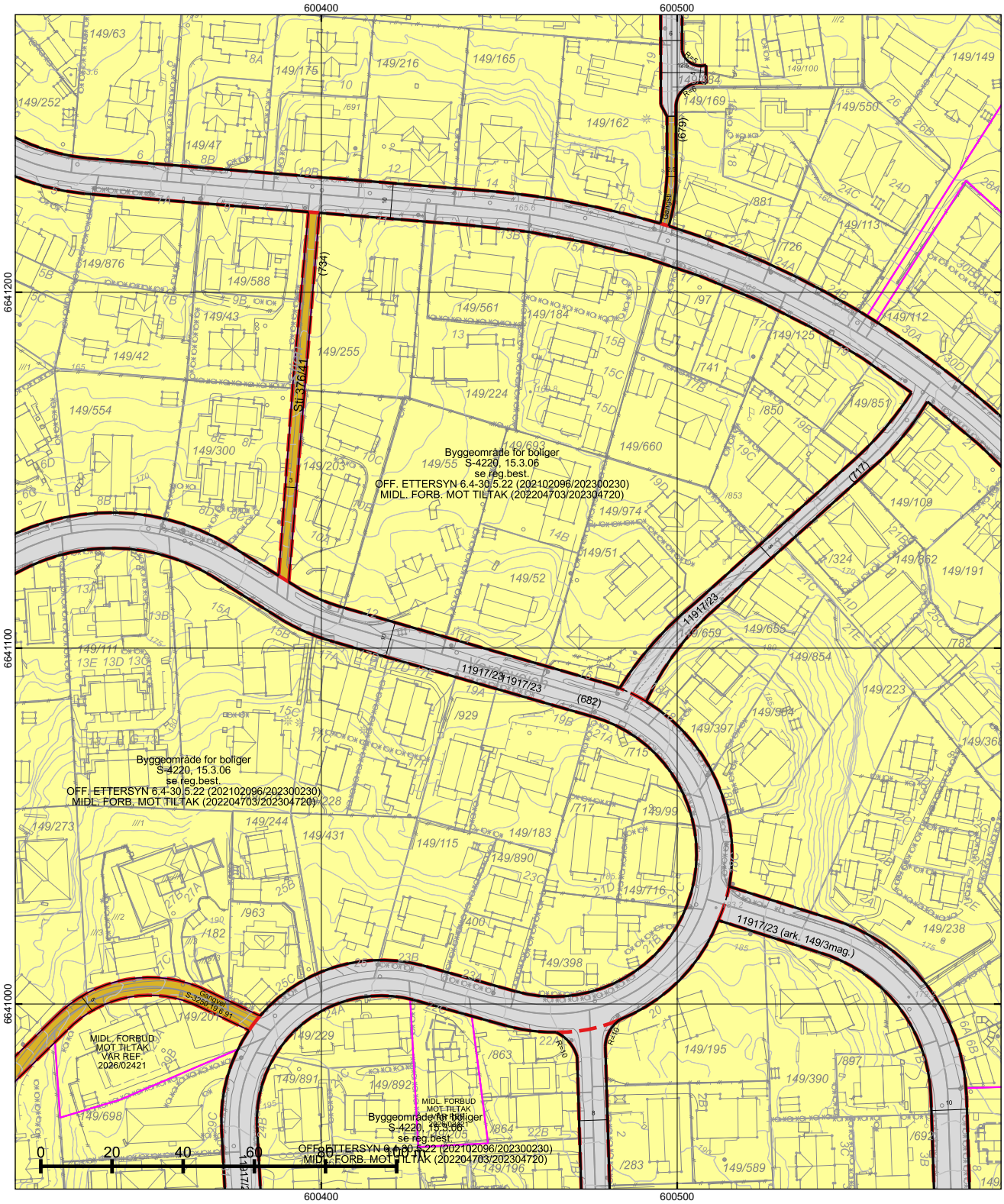
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

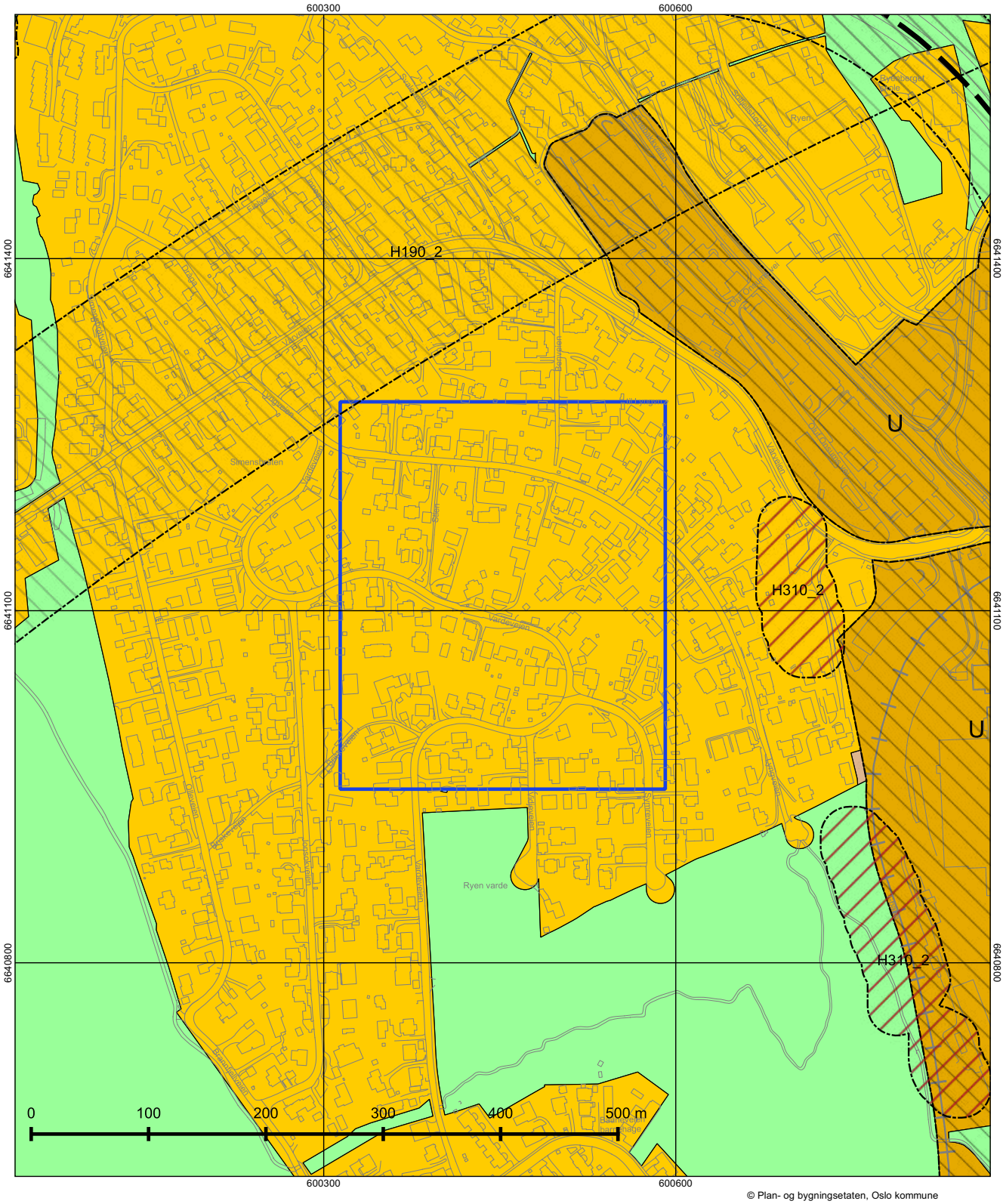
PlottID/Best.nr: 159278/ 86534709
Deres ref.:
Adresse: Vardeveien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 149/52

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159278/86534709
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.06.2026
Kunde: Philip Magnussen
Laget for: n.fjellheim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534709
Deres ref: 9276550

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 149, BNR. 52.

Vi viser til bestilling av 10.06.2026 for eiendom gnr. 149, bnr. 52.

GNR. 149 BNR. 52

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.02.1911.

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

1107 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

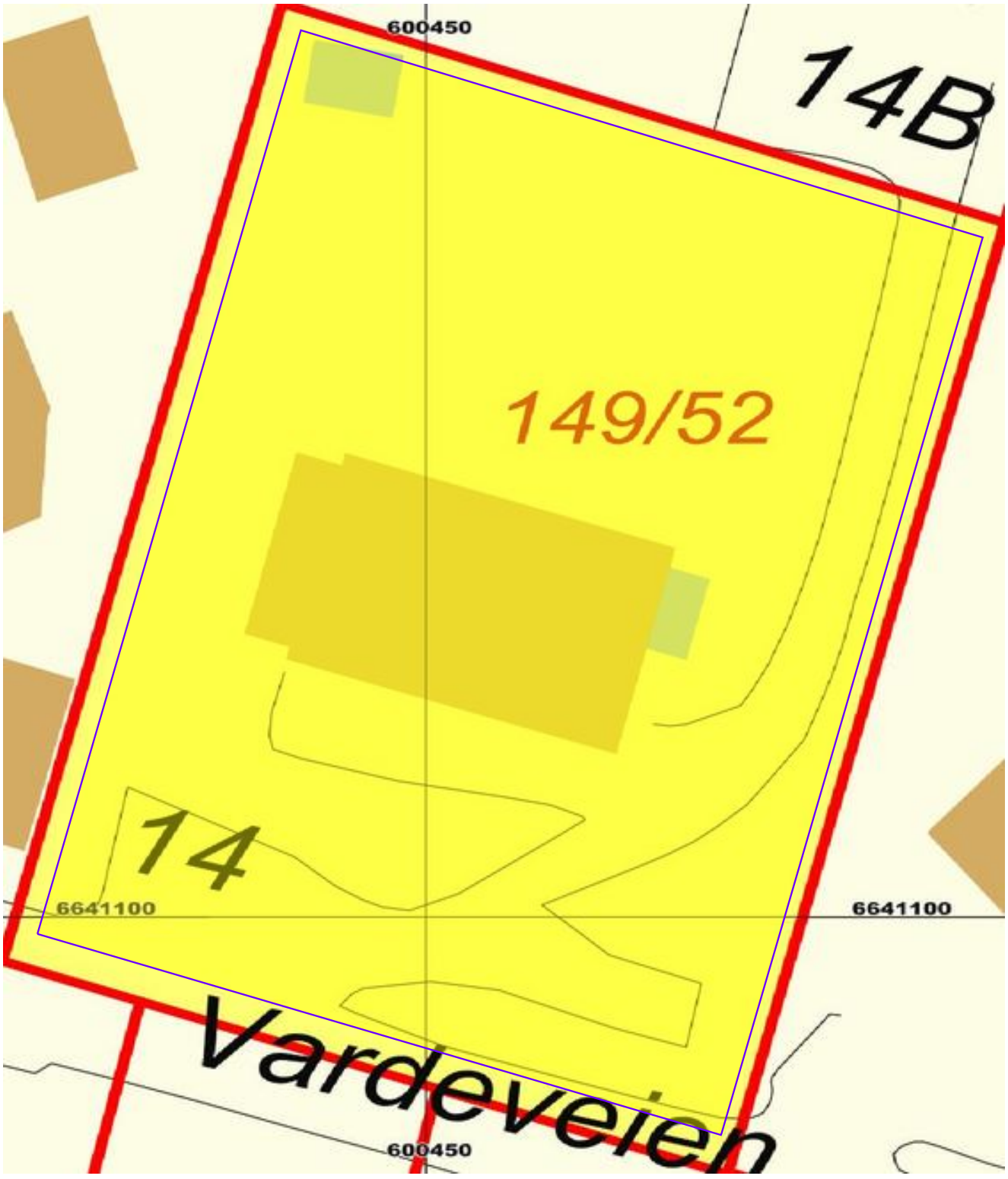
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

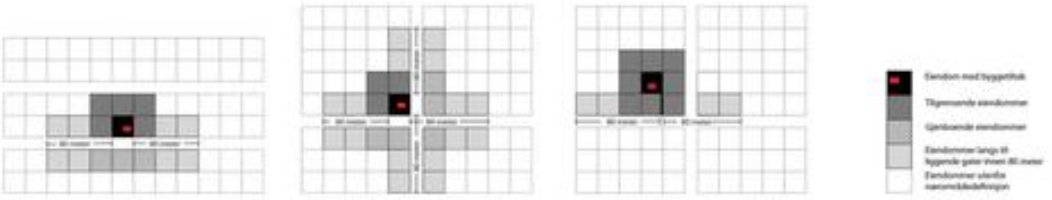
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

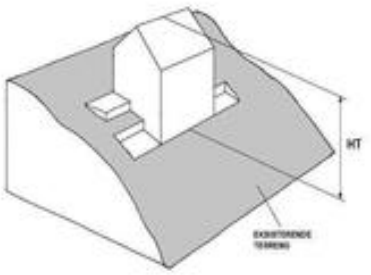
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

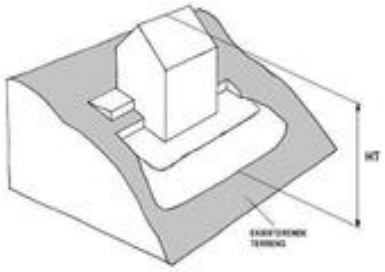
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

1. Tinglysning nr. 11 for Aarhus Skjøde (underskrevet Aktieselskabet Randersbanken) og pantebrev (med kr. 11.000 Tusind Kroner) til kr. 11.000 pro Femtusinde, hvilken Gæld ved dags Tidsbetalingsforretning, der fandt Sted den 11/9, blev nedskrevet til kr. 7000. — Ejendommen matr. nr. 11 Aarhus Markjorder, Aarhus Amtsvejstrækning nr. 11 Aarhus Landsogn, Aarhus Herred, Aarhus Amt, Ejendommen er vurderet til kr. 11.000. — Købesummen er fastsat til kr. 7000. Købesummen er erlagt ved Overtagelsen. Tinglysningsafgift kr. 7,00. Kvittering er udstedt.

2. Tinglysning nr. 6. for Aarhus Skjøde (underskrevet Aktieselskabet Randersbanken) og pantebrev (med kr. 4000 Fire Tusind Kroner) til kr. 4000 pro Fireogtyve Hundrede, hvilken Gæld ved dags Tidsbetalingsforretning, der fandt Sted den 11/9, blev nedskrevet til kr. 3000. — Ejendommen matr. nr. 6. for Aarhus Markjorder, Aarhus Amtsvejstrækning nr. 11 Aarhus Landsogn, Aarhus Herred, Aarhus Amt, Ejendommen er vurderet til kr. 6000. — Købesummen er fastsat til kr. 3000. Købesummen er erlagt ved Overtagelsen. Tinglysningsafgift kr. 3,00. Kvittering er udstedt.

10. Tinglysning kr. 6000. (underskrevet Aktieselskabet Randersbanken) skjøde af samme Dato på Ejendommen matr. nr. 10 Aarhus Markjorder, Aarhus Amtsvejstrækning nr. 11 Aarhus Landsogn, Aarhus Herred, Aarhus Amt, Ejendommen er vurderet til kr. 6000. — Købesummen er fastsat til kr. 3000. Købesummen er erlagt ved Overtagelsen. Tinglysningsafgift kr. 3,00. Kvittering er udstedt.

16 Mai 1929

2 Vitnes... vedlegges Oslo d. 2 mai 1929. Joakim Johansen Som skjøtemedhaver samt jeg i at utlegning tinglyses på eiendommen Oslo d. 2 mai 1929. Joakim Johansen 86-72-113.

129 Erklæring Undertegn... møte, gnr 106, bnr 43 + 44 tillates tilbygget... bestemmes: I Vei 1427 sparbiedes langs tomten med inntil videre 4 m. bred kjørebane. Eieren deltar i sparbiedelsen av vei 1427 på godkjent vei og frem til tomten efter formannskapets nærm. bestemmelse. 2 Eieren... vedlegges dennelse. 9° Kloakk anlegges langs tomten. 2 Eieren... vedlegges Wilh. Kristoffersen Som... eiendommen Wilh. Kristoffersen 86-72-113.

130 Erklæring Undertegn... møte, gnr 92, bnr 36 tillates... bestemmes: I Vei 1364 sparbiedes på godkjent vei frem til og langs tomten med inntil videre 4 m. bred kjørebane. Kloakk anlegges efter formannskapets nærm. bestemmelse. 2 Eieren... vedlegges Karl Jensen Som... eiendommen Karl Jensen 86-72-113.

131 Erklæring Undertegn... møte, gnr 158 bnr 228 tillates... bestemmes: I Vei 1666 godkjennes inntil videre i sin nuv bredde med 4 m. bred kjørebane. Kloakk anlegges efter formannskapets nærm. bestemmelser. 2 Eieren... vedlegges Ole Halvorsen Som... eiendommen. Ole Halvorsen 86-72-113.

132 Erklæring Undertegn... møte, gnr 181, bnr 280 tillates... bestemmes: I Nordahandveien godkjennes inntil videre i sin nuv bredde med 4 à 5 m. bred kjørebane. Kloakk i Nordahandveien kan utbås inntil videre efter formannskapets nærm. bestemmelser. 2 Eieren... eiendommen. Nordahand d. 4-5-1929. A. Jakobsen. 86-72-113.

133 Erklæring Undertegn... møte, gnr 197, bnr 71 tillates. bestemmes: I Solveien godkjennes inntil videre i sin nuv bredde med ca. 5 m. bred kjørebane. Bakkelagsterrassen godkjennes inntil videre i sin nuv bredde med 4 m. bred kjørebane. Anlegg av kloakk i Bakkelagsterrassen utstår inntil videre efter formannskapets nærm. bestemmelser. 2 Eieren... vedlegges. O. P. Aamodt. Som... eiendommen. O. P. Aamodt. 86-72-113.

137 Erklæring Undertegn... møte 20/2-1929. gnr 149, bnr 52 tillates... bestemmes: I Øje i Aasen sparbiedes langs tomten med inntil videre 4 m. bred kjørebane. Eieren deltar i sparbiedelsen av adkomstvei på godkjent vei og frem til tomten efter formannskapets nærm. bestemmelse. 2. Eieren... vedlegges. Trettes d. 9 mai 1929. Som... eiendommen. Trettes d 9 mai 1929. Selma Johnsens gård Ekeby 86-72-113.

139 Erklæring Undertegn... møte, gnr 144 bnr 98 tillates... bestemmes: I Vei 1501 sparbiedes langs tomten med inntil videre 4 m. bred kjørebane. Eieren deltar i sparbiedelsen av vei 1501 på godkjent vei og frem til tomten efter formannskapets nærm. bestemmelse. 2 Eieren... vedlegges. Aker d. 15/11-1928. Sigurd Olsen. Som... eiendommen. Aker d. 15/11-1928. Sigurd Olsen. 82-502-80.

140 Erklæring Undertegn... møte, gnr 112, bnr 17 + 18 parsell 1 av bnr 1 tillates... bestemmes: I Michelsbrekken godkjennes inntil videre

øyeblikkelig eftersom bedre prioriterte heftelser innfries eller fornyes
såfremt den stipulerte leieavgift m.m. kr 220.- pr. mnd. ikke
innegår punktlig til Akers boligkontor eller innbetales innen
14 - fjorten - dager efter påkrav, anses den hele gjeld om kre-
ditor så ønsker det, forfalt til betaling i sin helhet og
kreditor efter nærværende skadesløsbrev skal da kunne inn-
drive sitt tilgodehavende og være berettiget til, ikke bare
å holde seg til meg og det pantsatte, senere tiere - idet også
den kan inndrives uten søksmål men også til overens-
stemmende med lov om tvangsfullbyrdelse av 13/8-1915 -
å realisere pantet ved auksjon. Forkjøpsrettighet og medbudsplikt i
den anledning kan, med hvert som for innenbygdsboende, skje
enten for meg eller på den pantsatte eiendom for tiereren (eller
mederen) eller om ingen tier bor der, for den der på tiererens
vegne har tilsyn med eiendommen, eller om den av kortvarig
fra noen forpakter eller leietaker for søksmål, som utspringer
av nærværende forhold, nektar jeg for meg og etterfølgende tiere
av pantet Akers formannskap og Akers herredsrett som verneting Aker den
29 august 1929. Sverre Larsen Selma Larsen (hustru) Til vitterlighet Ove
Lunde.

173 Skjøtelmerke 200 kr. Skjøte. Undertegnede Ove B. Holtermann skjøter og
overdrar herved til aktieselskapet Alna Trevarefabrik min eiendom
Alna Nordre, gnr 121, bnr 17 av skyld mk 28 øre i Gj. Akers kretsfog
med paastaaende bygninger for en kjøpesum stor kr. 20 000 -
tyve tusen kroner - de avgjøres med kr 10 000 - tiretusen kroner -
kontant ved utfærdelse av heftelses pitt skjøte. For restbeløpet kr 10000 -
tiretusenkroner - utskrives kjøpers vandbrev en lste prioritets obligasjon
5½% rentebærende der avdrages med kr 500 - femhundre kroner -
halvaarlig - første gang den 31te desember 1929. Kjøperne forbeholder
ret til større avdrag og/eller hel indløsning av obligationen. Kjøper-
ne overdrages den rådgiven ved skjøte av 6te september 1913
sikrede retter på Alnabruveien til vannbruk. Det bemerkes at
der på eiendommen hviler forpliktelse til at avgi på grunn
av Alnabruveiens utvidelse. Samtlige ved salget forbundne
omkostninger bæres av kjøperne. Kjøpekontrakt er ikke opprettet. Gj.
Aker den 29. juni 1929. Ove B. Holtermann Til vitterlighet
Ingeborg Bauer. O. Hafskjold. Kartforretning av 3/12-28 vedlagt Akers
Herredsskrivermbede den 6/9-29. For Herredsskriveren Sverre Nilsen.

174 Erklæring. Undertegnede tier av gnr 160 bnr 238 av Gj. Aaldrø
erklærer..... eiendommen Gj. Aker den 21/8 1929 tinglyst Bjerke Som
.....tinglyses Gj. Aker den 21/8 1929 tinglyst Bjerke. 86-100-132.

175 Erklæring. Undertegnede eier av gnr 160 bnr 254 av Gj. Aaldrø
erklærer..... eiendommen Gj. Aker den Rich Jensen som.....tinglyses
Gj. Aker den R. Jensen. 86-100-132.

176 Erklæring. Undertegnede eier av gnr 160 bnr 256 av Gj. Aaldrø erklærer
.....eiendommen Gj. Aker den 21/8 1929 Nils M. Nilsen. Som
.....tinglyses. Gj. Aker den 21/8 1929. Nils M. Nilsen. 86-100-132.

177 Erklæring. Undertegnede eier av gnr. 149 bnr 52 erklærer.... eiendommen
Oslo den 10 August 1929. Selma Johnsgård Thorn. Som.....

6 September 1929

tinglares Sirene-bråten den 17 august 1929 Selma Johnsgård Thoin.
86 100 132.

178 Påtegn. på pantobligasjon fra kjøbmand Joh. Bjerke til Dr. Herman Aall dat. 29/6 tl. 19/7 1929 m. 27 stw. Kr. 25000 - mpl. gnr. 178 bnr. 4, sdl. Ved en feilskrift er formaalaasende pantobligation kommet til at omfatte gnr. 178 bnr. 4 istedetfor gnr. 178 bnr. 14 av Tredenslong ved Hille Træer i Q. Aker. Dette bedes herved berettiget saaledes at obligationen anmerkes paa bnr. 14 og slettes forsaavidt angaar bnr. 4. Oslo, den 29 August 1929. (sign.) Joh. Bjerke (sign.) Herman Aarre aall. Til vitterlighet (sign.) Johan Laede Oksaasen Kontorbetjent herved i overstaaende panteattest. Oslo 4/9 1929. (sign.) Anna Mathilde Bjerke f. Andersen. Til vitterlighet (sign.) Kjørstad Bjerke (efter gjenpart).

179 Utskrift av Q. Akers lensmannsforretnings skriftlige protokoll år 1929 den 30 april blev efter forlangende av [illegible] på egne vegne en avsetningsforretning avholdt hos fru Helga Heide på bopæl Tagalivien 31 i Q. Aker. Forretningen bestyrtes av autl. lensmandsfullm. Arne Vorlie i overvær av undertegnede vidner hvor da rekvirenten lot fremlegge: 1) Begjæring dateret 22/4 29 2) Utskrift av dom avsagt ved Akers Forliksråd den 11/3 29 forkynt 27/3 29 ff. 2 uker senere. I henhold hertil begjærtes forretningen fremmet idet saldo for møbler blev påstat. Beregning i hovedstol Kr. 87.80 32 Sakomk. Kr. 17-3 Utskrift og forkynnelse Kr. 4.80 4. Omk. forretnings kostende a administrasjon Kr. 6.- b rekvirentens 2.- c. ved. nerne 1.20 - 9.20 - Kr. 118.80 Sakøkkes som Ruf Heide var tilstede. Han bortsa at gi sine fraldke tilsked om denne forretning idag. Til utlegg blev skrevet gr. 1 salonmøblement bestående av sofa, 2 lænestoler og 4 stoler kr. 150.- 1 mahogny salonbord kr. 80.- 1 blekkr. kasse storrunde 150.- hvilke ting anses å være utilstrekkelig. Undtas fra utlegg blev sakøkkes øvrige inventar som blev gjennemgått og som anses at ha en verdi neppe av kr. 1200.-. Bestyreren erklærte det der til sikkerhet for sakøkkens krav av gjit utlegg i det foran opførte og forbød enhver forføining over utlegget som strider mot sdl. sakøkkens rett. Partene blev dernst bekjendt med tvangsloven § 49 Arne Vorlie. Hans Bråthen. Utskriftens riktighet attesteres Arne Vorlie. fullm.

181 Måtebrev fra Opmålingssjefen i Aker år 1929 den 28 august blev avholdt en lovlig skjøt- og opmålingsforretning samt skyldfordelings forretning over en parsell av gården 189 brukene 14 Forretningen administreres av undertegnede i overvær av nabomen H. Bjelland og H. Aune. Ved forretningen møtte for Anna Johansen som eier av bnr. 14 og som møtte T. Thorholt som eier av gnr. 189 bnr. 22 og for Ullenger som eier av gnr. 189, bnr. 22 b efter at den nye skyldfordelinge var utarbeidet overensstemmende med reguleringsvedtak godkjendelse måltes parsellen og fantes grensene å måle i meter: mot nord til gnr. 189, bnr. 28: 32,67 mot øst til gnr. 189 bnr. 14: 41,05, mot syd til vei 1803: 8,51 - 18,40 mot vest til gnr. 189, bnr. 22 og 13: 51,65 og å inneholdet 1341,7 kvadratmeter Grensen mot vei 1803 blev satt overensstemmende med veilovens bestemmelser. Grundlingen avsattes efter oversikt kartet. Ved den av administrator med undertegnede kartbinder avholdte

1939 - 7 499

Skpf-14-4250

V

ERKLÆRING:

Undertegnede eier av Vardeveien 14, Simensbråten, gr.nr. 149, br.nr. 52, gir herved eier av gr.nr. 149, br.nr. 51, tillatelse til å føre kloakk fra sin eiendom inn på min kloakkledning, mot at eieren anlegger en kum i forgreningspunktet for min kloakledning

Selma Johnsgård Thoms

Undertegnede eier av gr.nr. 149, br.nr. 51, forplikter sig til sammen med eieren av 149 - 52 å vedlikeholde den felles kloakledning frem til Kommunens ledning.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Aker vann- og kloakvesens samtykke.

Vedk. 4250.00

Østre Aker 4/10 - 1937.

C. Kittelsen

Dagbokf. nr.
6. OKT. 1937
Avskrift. Anker

439

Skj.m. kr. 1.00 16732 37

V

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier og skjöteinnehaver av gnr. 149 bnr. 52 i Aker gir herved eierne av gnr. 149, bnr. 55, 203 og 51 rett til å anlegge ledninger for vann- og kloakk over min eiendom efter utstukken linje i marken, samt rett til å före tilsyn med ledningene og utföre de nödvendige vedlikeholdsarbeider.

Jeg forplikter mig til ikke å bygge over ledningene eller foreta arbeider som kan skade disse.

Eventuell skade på eiendommen som följe av anlegget skal erstattes efter mindelig overenskomst eller lovlig skjönn.

Erklæringen kan tinglyses.

Simensbråten 24/10 1936.

(s.) Selma Johnsgård Ström.

239

Dagbokf. den 17. SEPT. 1937 DAGB. NR. 9916 17 AVSKRIFT: AKER

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 149 bnr. 52 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hoved-kloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakk-ledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~til teknisk bruk.~~

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger Akers Rørleggerbedrift

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 32 mm. (1¼") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i Haveien

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 127 mm. (5") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i Haveien

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 13 septbr 1937

Selma Johnsgård Strøm
Skjøteinnehaverens underskrift

Selma Johnsgård Strøm
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19
For herredsskrivere

18419/20

ERKLÆRING.

5 OKT. 1973

Undertegnede, som eiere av matr.nr. 14, G.nr. 149, B.nr. 52, Vardeveien, og matr.nr. 12, G.nr. 149, B.nr. 55, Vardeveien, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av matr.nr. 12, G.nr. 149, B.nr. 55, Vardeveien gir eierene av fremtidig utskilte parseller av matr.nr. 14, G.nr. 149, B.nr. 52, Vardeveien, rett til å føre overvann- og spillvannsledninger fra og vannledning til sine eiendommer over matr.nr. 12, G.nr. 149, B.nr. 55, Vardeveien, samt adgang til nödvendige reparasjoner og vedlikehold av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjönn.

Undertegnede, som eier av matr.nr. 14, G.nr. 149, B.nr. 52, Vardeveien, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsuttrekk til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det. Eieren er villig til å betale kommunen det fastsatte gebyr når overvannsledning blir lagt.

Oslo, den 3/10 1973

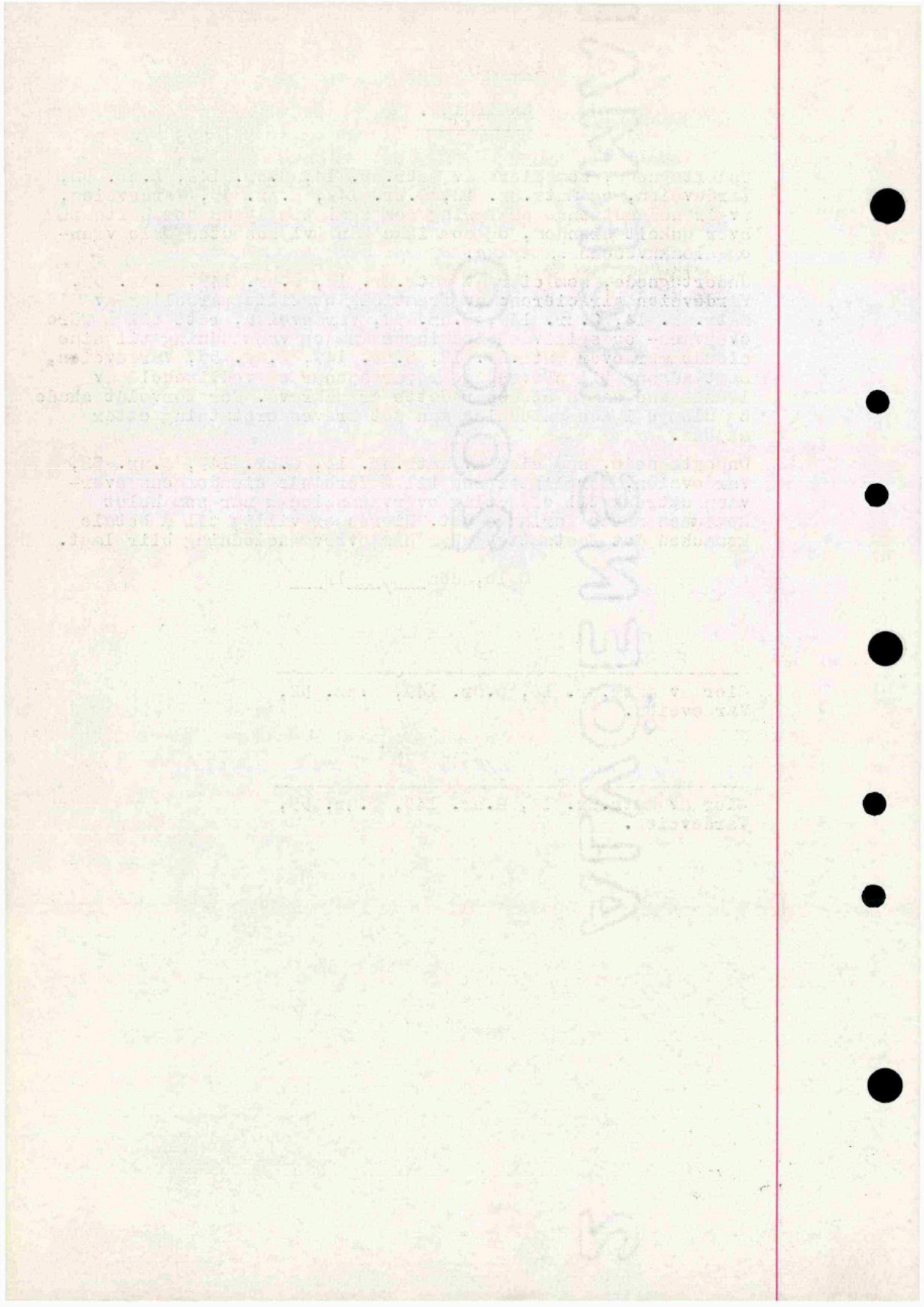
× Selma Johnsgård Strøm.

Eier av matr.nr. 14, G.nr. 149, B.nr. 52, Vardeveien.

× Odd Iversen

Eier av matr.nr. 12, G.nr. 149, B.nr. 55, Vardeveien.

Avskriftens riktighet bekreftes
OF



22671

23 NOV. 1973

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr. 149 bnr. 52, Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller av eiendommen 149/52, er undertegnede eier innforstått med følgende:

1) I henhold til bygningslovens § 66.1, har den nordre parsell bruksrett til den nødvendige atkomst over den søndre parsell frem til Vardeveien.

2) Den nordre parsell har rett til biloppstillingsplass på den søndre parsell fremme ved Vardeveien.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 149 bnr. 52, og kan ikke forandres eller avlyses uten etter samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 20-11-1973

Hjemmelsinnehaver: Selma Ström

Avskriftens riktighet bekreftes

Stemplet for kr. 150,-
den 12.3.74 av byskriveren.

5115

GAVEBREV OG SKJØTE

12 MARS 1974

Undertegnede fru Selma Strøm, f. 21/4-1901 skjenker og skjøter herved til min datter fru Birgit Strøm Lyng, f. 9/8-1931 en ubebygget parsell av min eiendom Vardeveien 14, gnr. 149, bnr. 52 i Oslo, hvilken parsell ved kart- og oppmålingsforretning av 16/11-1973 har fått benevnelsen gnr. 149, bnr. 693 i Oslo.

Parsellen er som nevnt ubebygget og gavemottageren må helt ut selv bekoste fremføring av vei- vann- og kloakk til parsellen.

I forbindelse med fraskylddelingen har jeg avgitt erklæring av 20/11-1973, tinglyst 25/11-1973 vedrørende adkomstvei og biloppstillingsplass. I tillegg til det som fremgår av erklæringen føyes til:

Eieren av bnr. 52 skal ha rett til den ene biloppstillingsplassen. ~~23/11 1973~~

Biloppstillingsplassen og veien frem til oppgangen til huset på bnr. 52 vedlikeholdes av de 2 eiendommers eiere med en halvpart på hver. Den resterende del av veien vedlikeholdes av eieren av bnr. 693.

For gjerde mellom de 2 eiendommer gjelder lovens bestemmelser.

Oslo, den 4. mars 1974

Selma Strøm (s)

Jeg bekrefter at fru Selma Strøm har underskrevet gavebrevet og skjøtet i mitt nærvær, og at hun er over 20 år.

Oslo, den 4. mars 1974

Åsmund Espeland (s)
H.r.advokat

Som ektefelle samtykker jeg i gavebrevet og skjøtet.

Oslo, den 4. mars 1974

Julian Strøm (s)

Jeg bekrefter at Julian Strøm har underskrevet gavebrevet og skjøtet i mitt nærvær, og at han er over 20 år.

Oslo, den 4. mars 1974

Åsmund Espeland (s)
H.r.advokat

Rett avskrift bekreftes:

Åsmund Espeland

Avskriftens riktighet bekreftes
AN

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: Selma Therese Lyng
Adresse: Bjerkåsveien 63
Postnr.: 1391 Poststed: VOLLEN
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 300672 [redacted] Ref.nr.:

Doknr: 503486 Tinglyst: 20.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
	OSLO	149	52			1/2

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd ☐ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☒ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☒ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 1.750.000

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☐ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☒ 6 Skifteoppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
160575 [redacted]	NINA BEATE LYNG-VAGSTEIN	1/2

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
300672 [redacted]	SELMA THERESE LYNG	☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Naboeiendommen, gnr. 149, bnr 693, har rett til plassering av avfallsbeholdere langs Vardeveien, gnr. 149, bnr 5[illegible] i h.h.t. kommunens til enhver tid gjeldende renovasjons-bestemmelser.

Dato: 8/12-07 Utstedersens underskrift: Nina Lyng-Vagstein

GA-5400 B Godkj. (02.07) Elektronisk utgave Skjøte Side 1 av 3

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato: 8/12-07 | Sted: OSLO

Kjøpers/erververs underskrift: Selma Th. Lyng | Gjenta med blokkbokstaver: SELMA THERESE LYNG

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato: 8/12-07 | Sted: OSLO

Utsteders underskrift [7] | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver: NINA BEATE LYNG-VAGSTEIN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: 8/12-07 | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver: GISLE LYNG-VAGSTEIN

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift: Marit Steinsli | Gjenta med blokkbokstaver: MARIT STEINSLI
Adresse: Rolf E. Skeiersensalle 42, 4070, 0858 OSLO

2. Vitnes underskrift: Liv Hernes Evanvig | Gjenta med blokkbokstaver: LIV HERNES EVANVIG
Adresse: Trondheimsvn. 197A, postkasse 25, 0570 OSLO

Bortfesters underskrift | Gjenta med blokkbokstaver

Dato: 8/12-07 | Utstederens underskrift: Nina Lyng-Vagstein

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [1]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato	Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Oslo, 8/12-07		Nina Lyng-Vagstein	NINA BEATE LYNG-VAGSTEIN

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
8/12-07	Gisle Lyng-Vagstein	GISLE LYNG-VAGSTEIN

[6] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

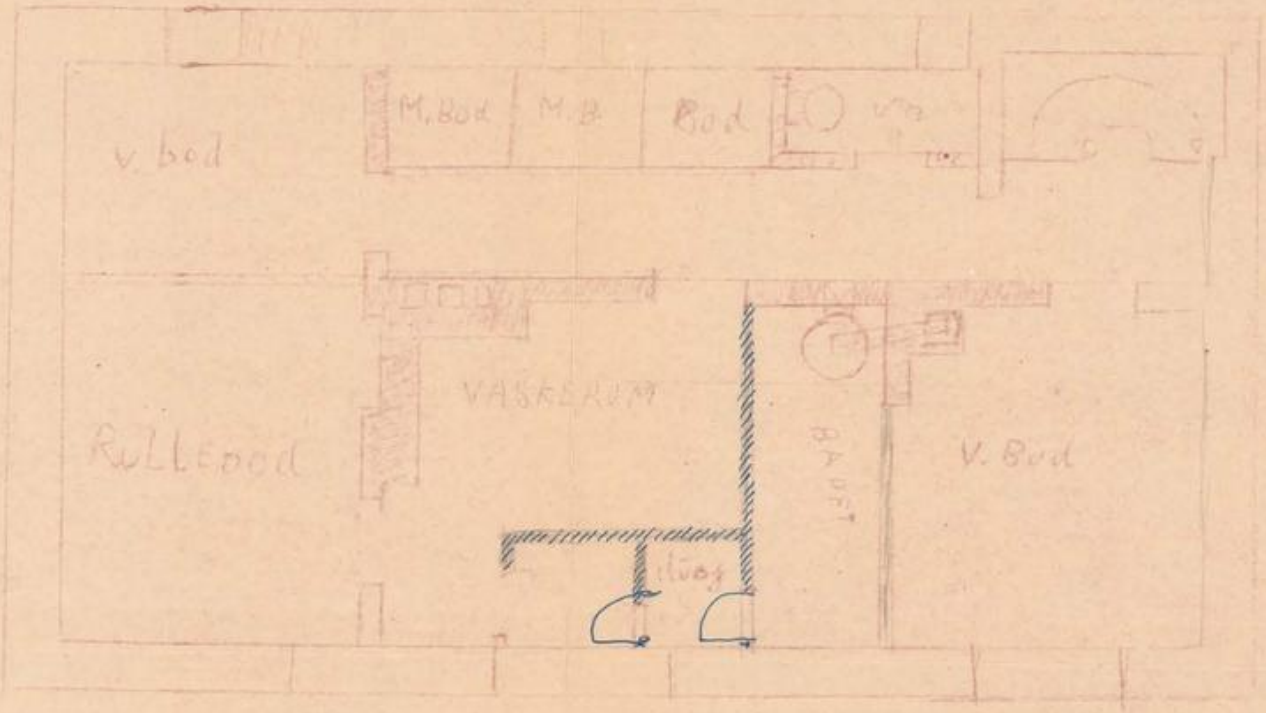
1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av tingretten/Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes den lokale tingrett eller Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekrefteIse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
8/12-07	Nina Lyng-Vagstein

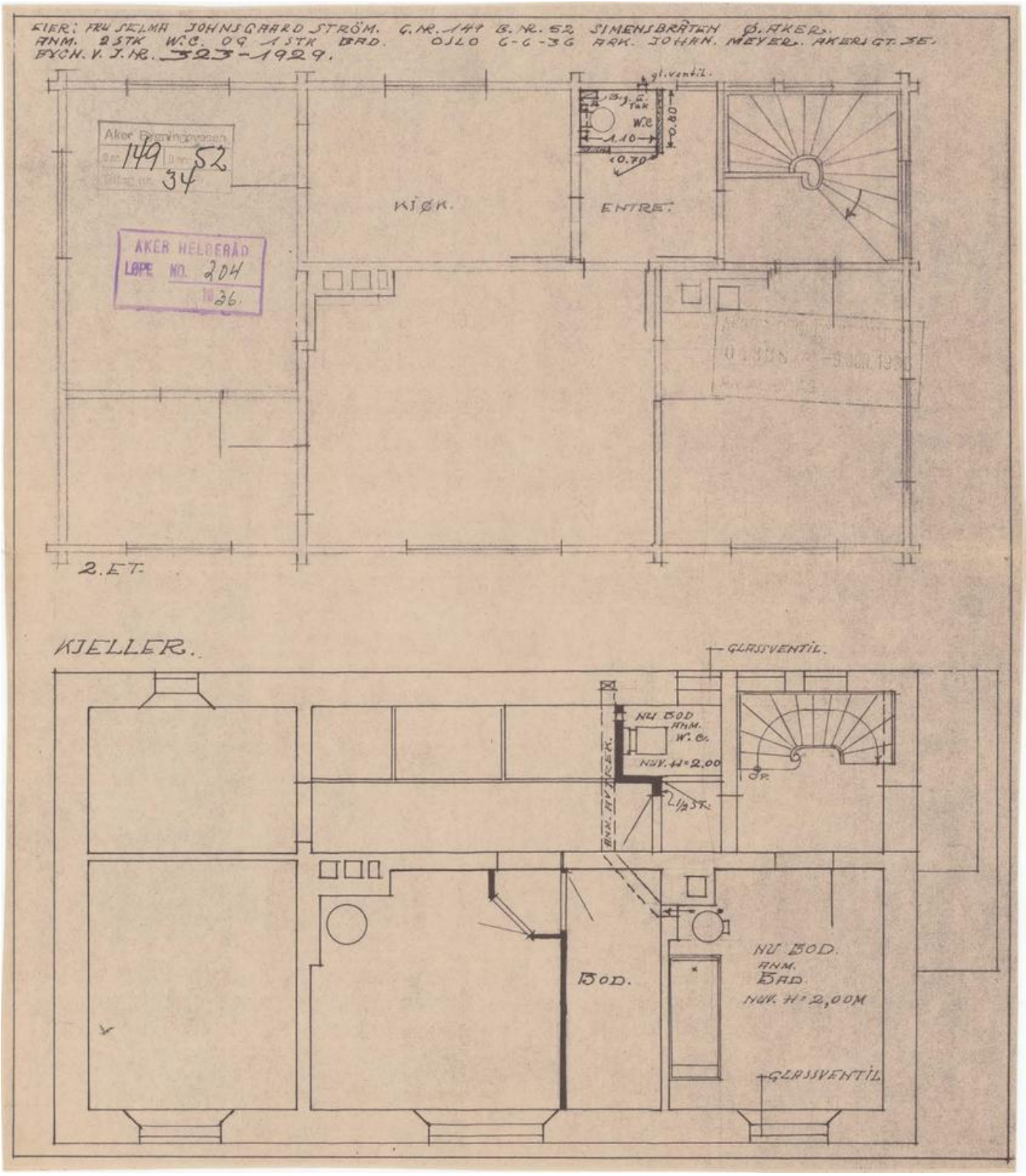
GA-5400 B Skjøte Side 3 av 3

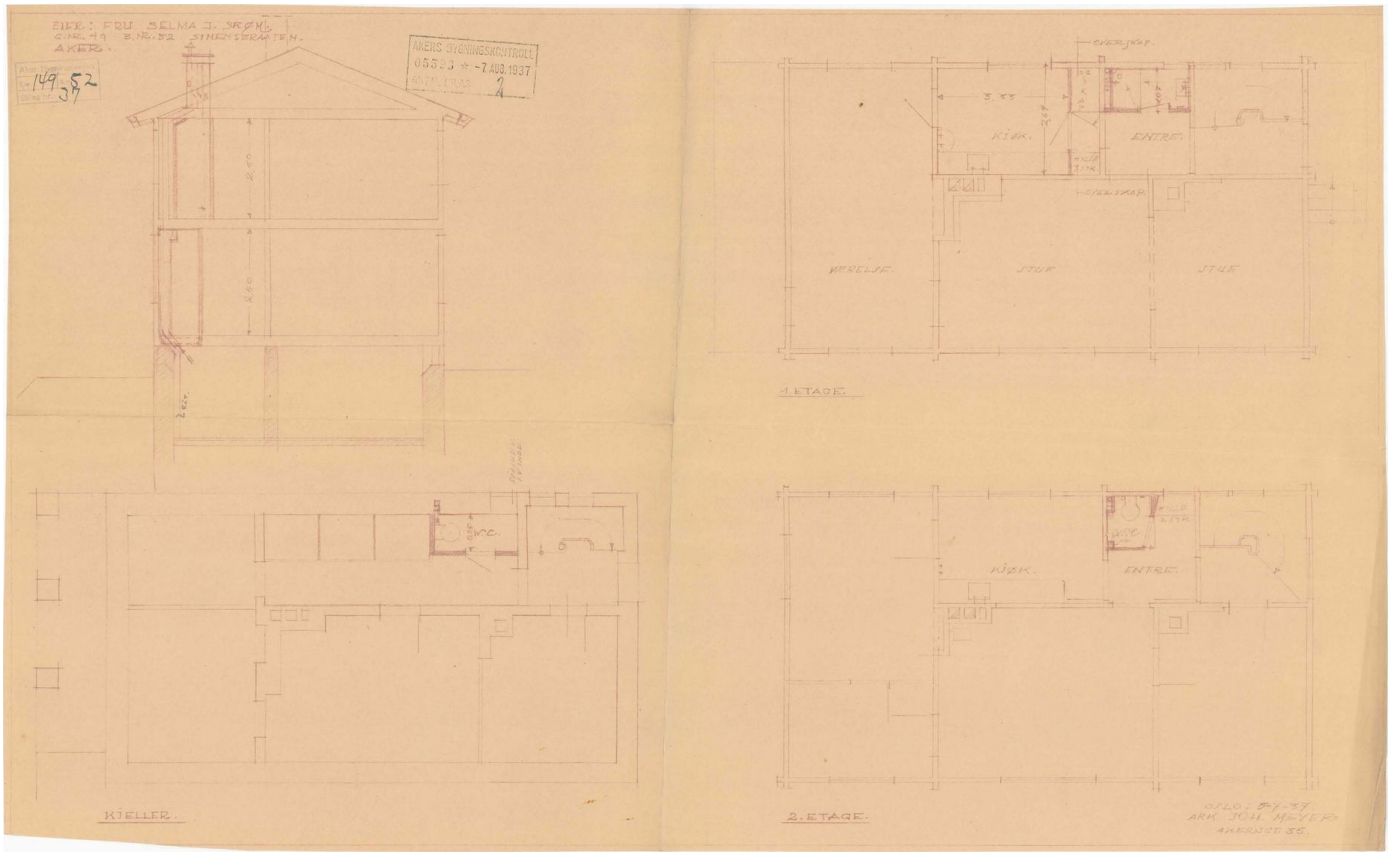
TINGLYST
DAGBOKNR: 503486
20 JUNI 2008
STATENS KARTVERK

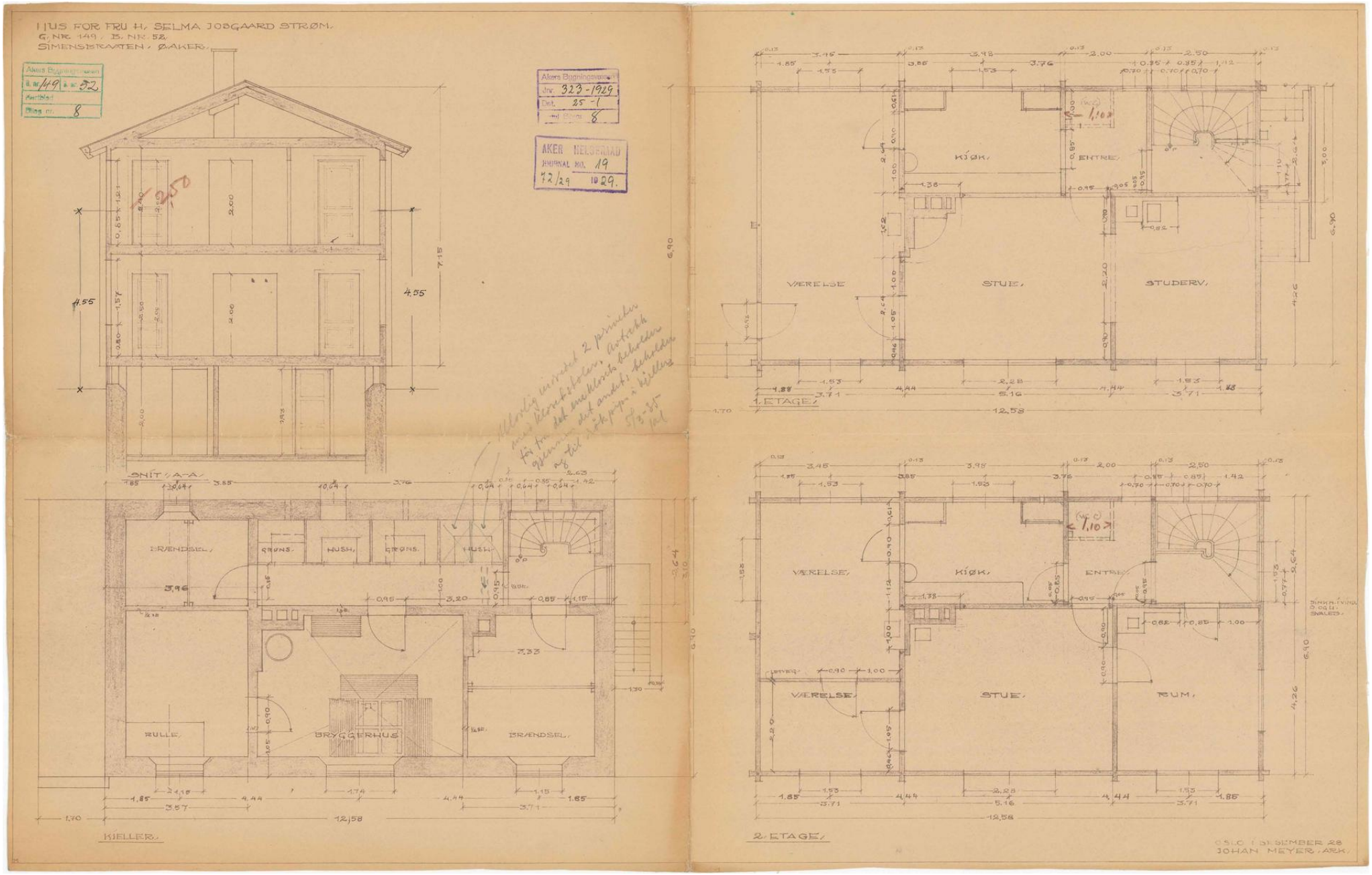
1873

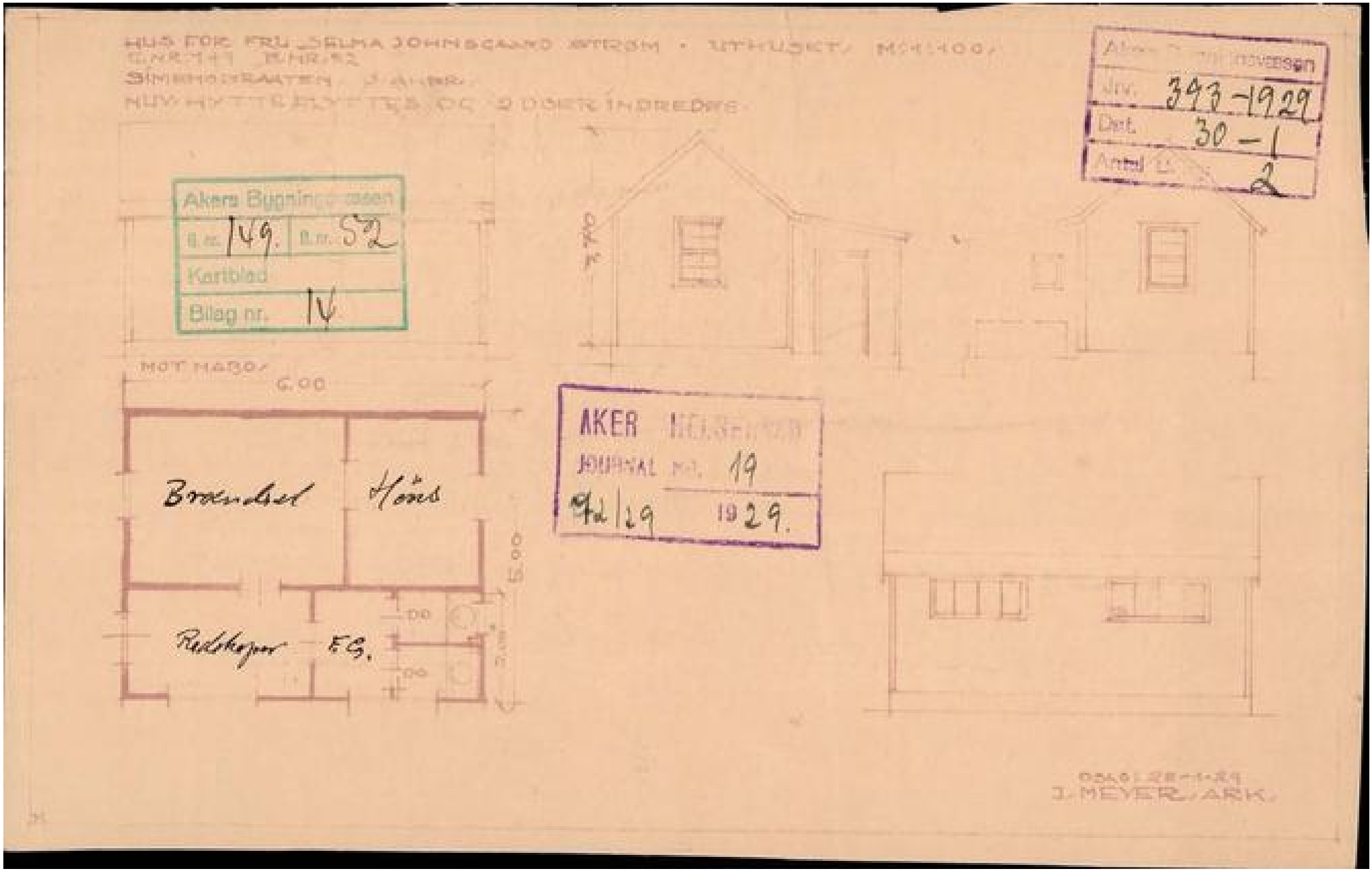


APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
5 JUL 1952


EIER: FRU SELMA JOHNSGAARD STRÖM. G.NR. 141 B.NR. 52 SIMENSBRÅTEN Ø. AKER.
ANM. 2 STK W.C. OG 1 STK BAD. OSLO 6-6-36 ARK. JOHAN. MEYER. AKERSGT. 35.
FYCN. V. J.NR. 323-1929.
Aker Byggingsvesen
Gnr. 149 Bnr. 52
Tilbygn. nr. 34
AKER HELSERÅD
LØPE NO. 204
1936.
gl. ventil.
W.C
1.10
0.70
0.80
KJØK.
ENTRE.
2. ET.
KJELLER.
GLASSVENTIL.
NU BOD.
ANM.
W. C.
NUV. H=2.00
NY MUR
L½ ST.
BOD.
NU BOD.
ANM.
BAD
NUV. H=2,00M
GLASSVENTIL


EIER: FRU SELMA J. SRØM
GNR. 49 B.NR. 52 SINNERSKRATEN
AKER.
149/52
AKERS BYGNINGSKONTROLL
05533
7 AUG. 1937
1
KJELLER.
1. ETAGE.
2. ETAGE.
KJØK.
ENTRE.
VERELSE.
STUE
STUE
WC.


HUS FOR FRU H. SELMA JODGAARD STRØM.
G. NR. 149. B. NR. 52.
SIMENSBRAATEN. ØAKER.
Akers Bygningsvesen
B. nr. 149 B. nr. 52
Aarsblad
Bilag nr. 8
Akers Bygningsvesen
Jnr. 323-1929
Deb. 25-1
Bilag 8
AKER HERREDSRAD
JOURNAL NO. 19
12/29 1929
SNITT A-A
BRÆNDSEL
GRØNS.
HUSH.
RULLE
BRYGGERHUS
BRÆNDSEL
KJELLER.
1. ETAGE
VÆRELSE
STUE.
STUDERV.
KJØK.
ENTRE.
2. ETAGE
VÆRELSE
KJØK.
ENTRE.
STUE.
RUM.
OSLO 1 DESEMBER 28
JOHAN MEYER. ARK.


HUS FOR FRU SELMA JOHNSGAARD ØSTRØM · UTHUGGET/ M=1:100/
GNR 149 BNR 52
SIMENSBRAATEN 2 ALNER/
NUV HYTTE/LOFTTEGN OG 2 OBJEKTINDRETNG/
Akers Bygningsvesen
G.nr. 149. B.nr. 52
Kartblad
Bilag nr. IV
MOT NABO/
6.00
Brændsel
Høns
Rekkverk EG.
5.00
AKER
JOURNAL nr. 19
9/12 29
1929.
Akers Bygningsvesen
Jnr. 393-1929
Dnt. 30-1
Antal
2
OSLO 28-11-29
J. MEYER/ARK/

Rapport til Oslo bygningskontroll

Prosjekterte: Johan Storm

G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
149/52	Vaaler. H.

Vedr. Innredn. av Badstue i Kjelle 52/1873

Mangler var fremdeles ikke rettet

Henlagt inntil videre 23.12.59. O.V.

Oslo, den 24/8 1959

Underskrift

O. b. 34000. 11-58. R. A. —

G.nr. 149	B.nr. 52
Kartblad	
Bilag nr. 32	

AKER KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 4338 - 1936
Dat. 9/6 - 36
Antall bilag 3

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående innredning av bad og w.c i kjeller.

Eier:
Frk. I. J. Strøm

adr. Simenskråten

Anmelder:
Snkr. Johan Meyer.

adr. Skeigata 35

Sted:
Simenskråten.

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdigattest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Tømmerm. H. Abelson,
Schouterrasseb, blokk 28,
Kvartal 6.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: 4/7-36.

Ferdigattest:

Hevet
9/6 36

Oversendes Aker helseraad under henvisning til bilag nr. 32 - 34

Aker bygningschefs kontor den 12/6 1936

Johan Meyer

AKER HELSERÅD
LØPE NO. 204
13/6- 1936

Aker Bygningskontroll

149	52	Byggherre: Strøm
		Arbeidssted: Scandiabråten

Vedr. dusjrom =

Dør til dusjrom er smuss - som for langt ned fra lås.

Vedr. senen mest lukt fra dusjrommet:

Eier eller frue ikke tilstede, kan ikke sees noen spekk eller ufullstendighet, og heller ikke merker efter fuktighet i rom under dusjen. Tilstedeværende hushjelp blev anmodet om å be eieren ringe til Ing. kontor i morgen, hvis han har noget å bemerke ved dusjen.

Oslo 21/10-38 Jal

Besiktiget av: Jal den 13/10 1938

Forlangt innsendt anmeldelse av bygning av uthus 29/1-1929

G.nr. 449	B.nr. 52
Kartblad	
Bilag nr. 5	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 323-1929	
Dat. 25-1	
Antal bilag 8	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående vaaningshus samt flytten av uthus.

Eier:
Fru Selma Johnsgård Strøm
Trettern st.
adr. Gudbrandsdalen

Anmelder:
Arkit. Johan Meyer
adr. Torvalmstyrkesgt. 11

Sted:
Simensbråten

Parsell nr.:

av

Tomt nr.: 14

til vei 682 Opi Aasen

Ansvarshavende:
Byggmester O. Jettestad,
Ekeberg haveby.

Adr.

Veierklæring innkommet: 17/5. 29

Gebyr: 20/1-1930 20/552 Utt. 63/1930

Ferdigattest:

Akers Helseråds stempel
AKER HELSERÅD
19
12/29. 1929.

Akers Reguleringsvesens stempel

Tilkjendt gnr 57/29
Klasse 14
Fein 9/2-1930

9/1 1929.

Tillatt sei vei (29/1. 29)
29/1.29 Fr.

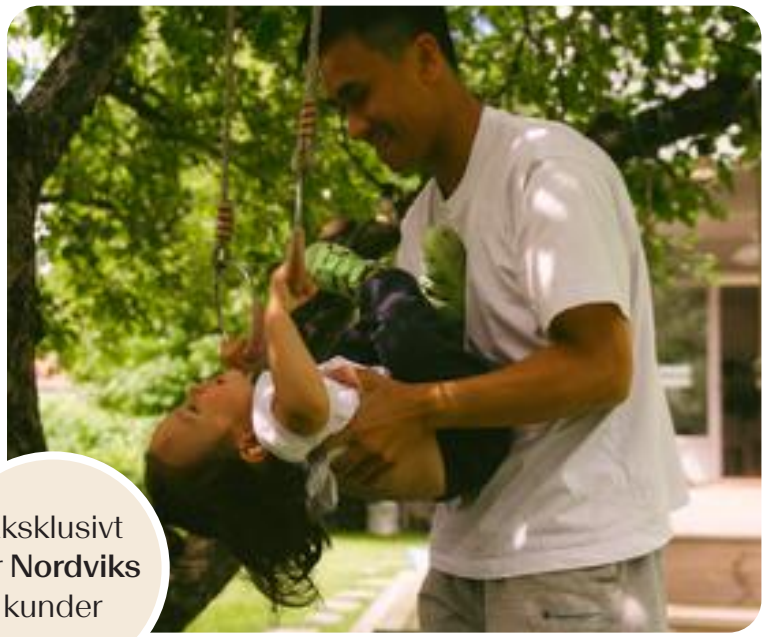
3420 32
10

1391-32
3

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0051/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vardeveien 14 1182 OSLO
Matrikkel: Gnr 149, bnr 52 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanne Eika Klempe
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
h.klempe@nordvikbolig.no
959 24 589



Hanne Larsen
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Nordstrand
hanne.larsen@nordvikbolig.no
913 76 360

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: