NORDVIK

Slireveien 4

4 soverom | 298 kvm | Enebolig



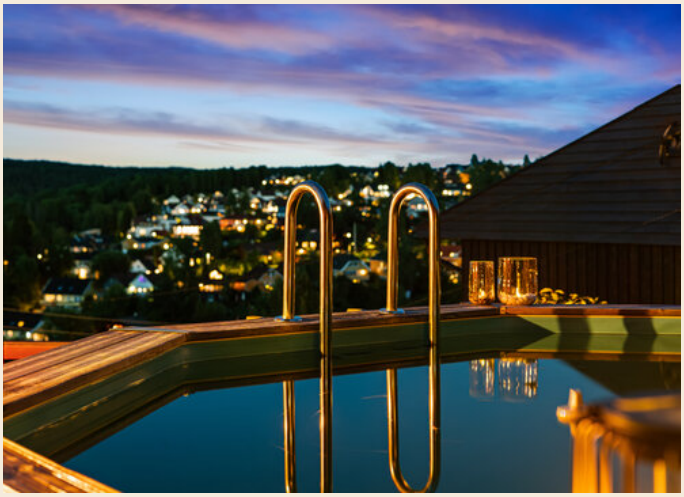
Velkommen til

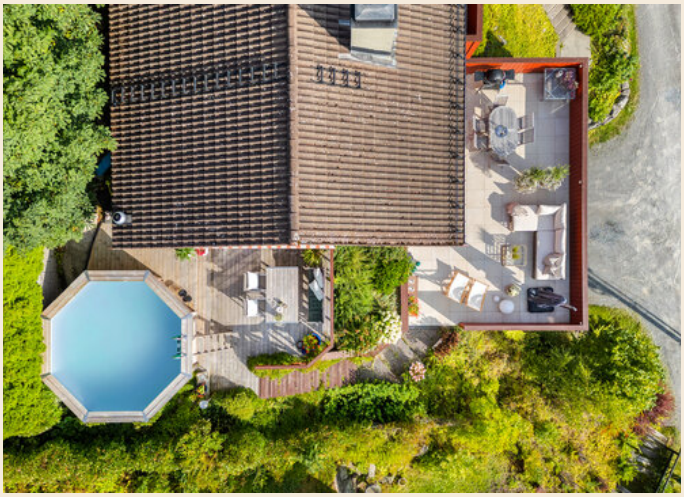
Slireveien 4

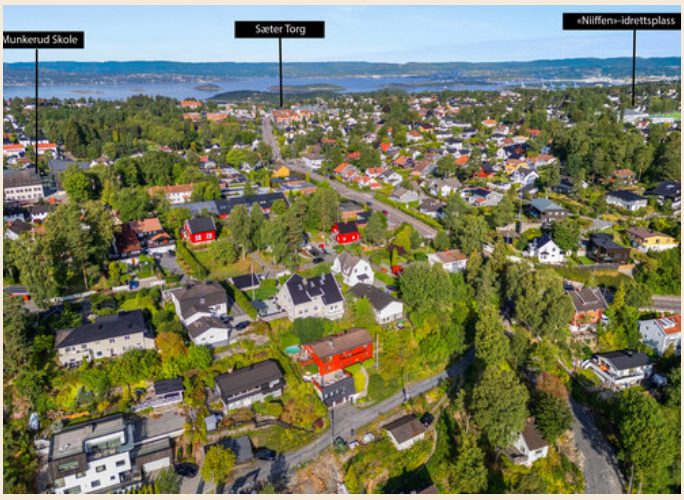
Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
30	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
74	Egenerklæringsskjema
83	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.08.2026









Nøkkelinformasjon

Sjelden enebolig m/basseng, utleiedel og dobbelgarasje | Flotte og solrike uteplasser | Utsikt og lite innsyn

Prisantydning	**14 000 000,-**
Omkostninger	**351 090,-**
Totalpris	**14 351 090,-**
BRA-i	**298 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1989**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

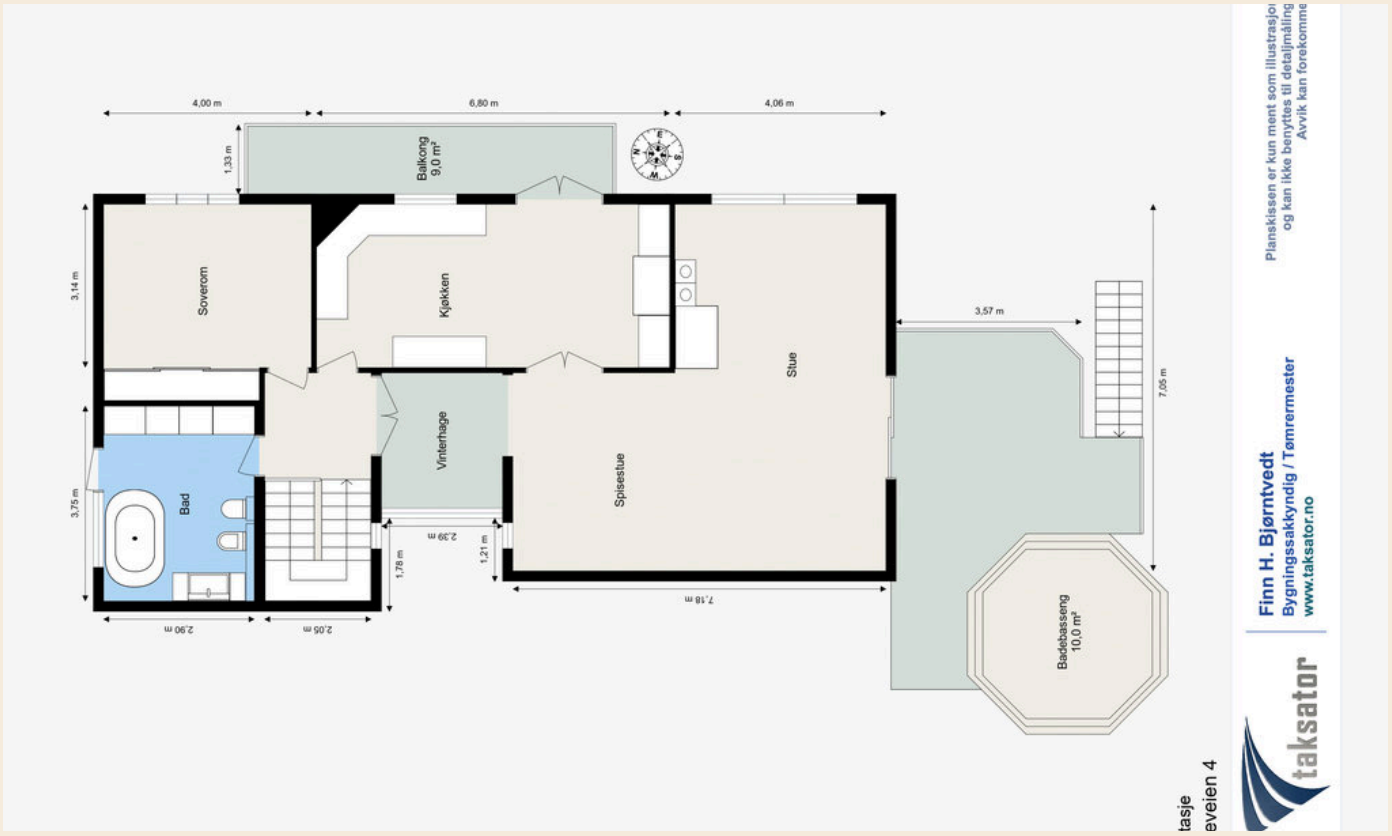
En sjelden og innholdsrik enebolig med høyt og fritt beliggenhet, lite innsyn og flotte utsiktsforhold over grønne omgivelser. Eiendommen byr på særdeles attraktive utearealer med flere terrasser, balkong og eget oppvarmet basseng – kvaliteter som gjør dette til noe helt utenom det vanlige. Boligen går over to etasjer og har i tillegg separat leilighetsdel over dobbelgarasjen.

Høydepunkter:
Eget basseng med varmepumpe og renseanlegg
Terrasse på ca. 18 m² ved bassengområdet
Stor, flislagt terrasse på ca. 47 m²
Balkong på ca. 9 m²
Svært gode solforhold – sol til ca. kl. 18
Høyt og fritt med lite innsyn og flott utsikt
Separat leilighetsdel på ca. 47 m²
Dobbeltgarasje
Vinterhage med store glassfelt
Luft-til-luft varmepumpe fra 2023
Balansert ventilasjon

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 101 kvm
Total BRA: 101 kvm





1. Etasje
BRA-i: 106 kvm
Total BRA: 106 kvm

Planløsning

Bolig over garasje
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm



Bolig over garasje
Slireveien 4

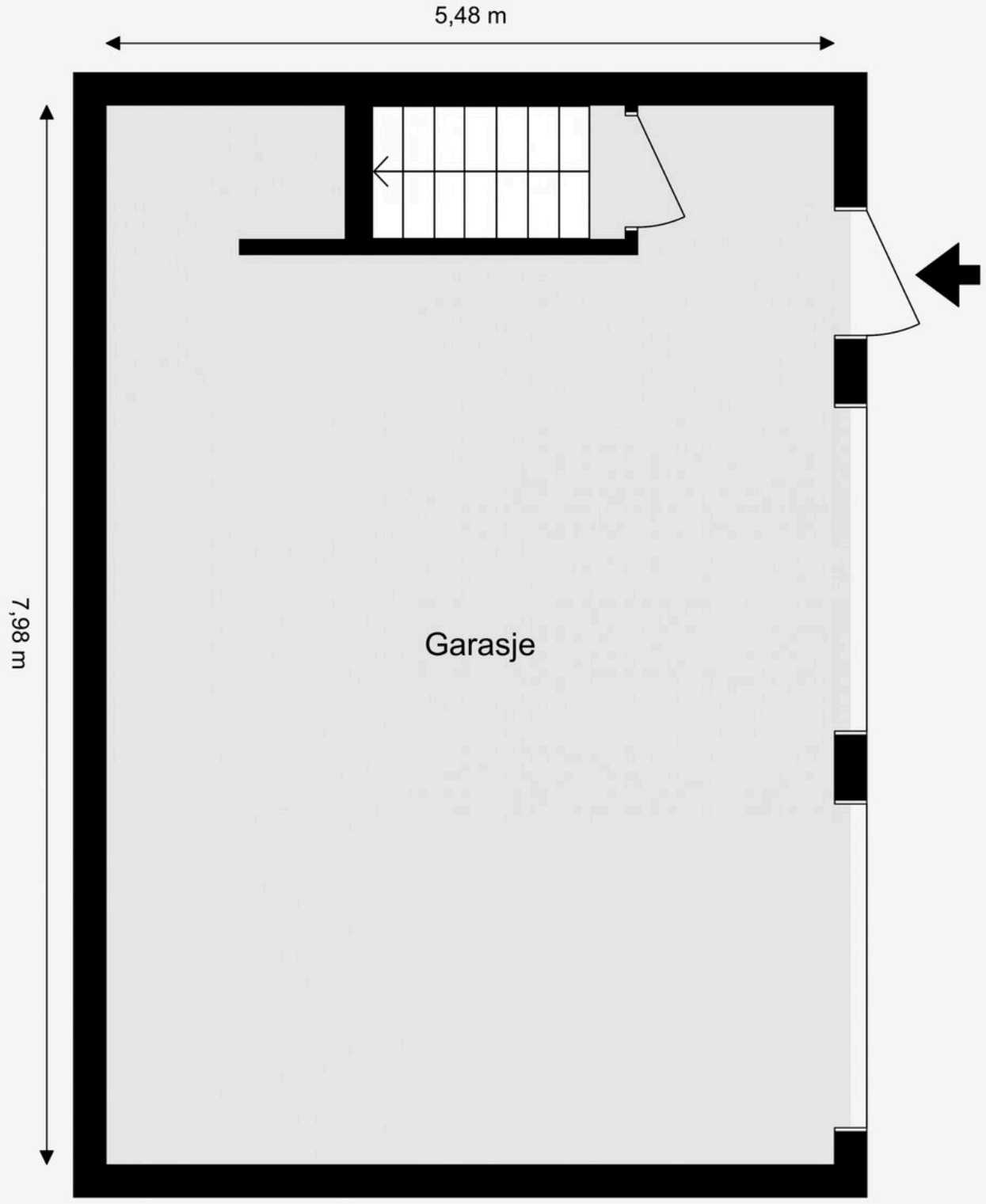
taksator

Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.

Planløsning

Garasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm



Garasje
Slireveien 4

taksator
Finn H. Bjørntvedt
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
og kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme.













1. etasje





Det største soverommet i underetasjen er romslig og har skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter.





Rommet har en praktisk utforming med god plass til dobbeltseng og øvrig ønsket møblement.

Underetasjen har en egen, romslig stue som i dag er innredet som hobbyrom.





Dette gjør rommet til en naturlig del av utearealene i sommerhalvåret.





Her kan du nyte storslått utsikt mot frodige omgivelser.

Uteområdene er lettstelte og krever lite vedlikehold.







2. etasje

Boligens hovedetasje byr på luftige og innholdsrike oppholdsrom med en fin sammenheng mellom stue, spisestue, vinterhage og kjøkken.





Stue og spisestue utgjør et romslig og sosialt oppholdsareal med gode møbleringsmuligheter.

Den gode takhøyden og vindusflatene bidrar til en åpen atmosfære, og fra rommet er det direkte utgang til terrassen og bassengområdet.









Kjøkkenet er romslig og separat, men samtidig tett knyttet til boligens øvrige oppholdsrom.





Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap.

Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong på ca. 9 m².







Soverommet er av meget god størrelse og har et stort skyvedørsgarderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass.





Lagringsplassen er godt ivaretatt med et stort, integrert garderobeskap.

Et romslig, flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med heldekkende servant og servantskap, vegghengt toalett, bidé og innbygget badekar.



For skolebarn ligger Munkerud skole i gangavstand fra boligen. I tillegg finnes Nordstrand skole, Lambertseter skole, Steinerskolen på Nordstrand og Nordstrand ungdomsskole i nærliggende områder.





Beliggenheten er svært praktisk for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærområdet.

Nordstrand er kjent for sitt gode bomiljø, flotte utsiktspunkter, nærhet til fjorden og et aktivt nærmiljø med idrett, skoler og rekreasjonsmuligheter.



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
14-0344/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Slireveien 4, 1164 OSLO
Gnr 181, bnr 1004 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Anne Løken
Tor Tenden

Kjøpesum og omkostninger
14 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
350 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
351 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
370 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 351 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 370 790,- (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
1989

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 298 kvm
Totalt BRA: 298 kvm
TBA: 74 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 101 kvm. Entre, hall m/trapp, bad, 2 soverom, bod, stue
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 47 kvm. Terrasse med adkomst fra stue.

1. etasje:
BRA-i: 106 kvm. Trappegang, bad, soverom, vinterhage, kjøkken, stue/spisestue
Total BRA: 106 kvm.
TBA: 27 kvm. Terrasse med basseng på 18 kvm med adkomst fra stue og balkong på 9 kvm med adkomst fra kjøkken

Garasje med utleiedel
1. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Dobbelgarasje, trapperom
Total BRA: 44 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Trapperom, entre/stue/kjøkken, bad, soverom
Total BRA: 47 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

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

Solforhold
Selger informerer om svært gode solforhold på

eiendommen med sol fra den står opp i øst til ca. kl. 18:00.

Innhold
1. etasje:
Boligens hovedetasje byr på luftige og innholdsrike oppholdsrom med en fin sammenheng mellom stue, spisestue, vinterhage og kjøkken. Etasjen består av trappegang, stue/spisestue, kjøkken, vinterhage, soverom og bad. Fra både stue og kjøkken er det direkte adkomst til boligens utearealer, noe som gir en svært god overgang mellom inne- og uteliv. Romhøyden er stedvis opptil ca. 3,60 meter, som bidrar til en ekstra luftig romfølelse.

Stue/spisestue
Stue og spisestue utgjør et romslig og sosialt oppholdsareal med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både en stor sofagruppe og et romslig spisebord med plass til familie og gjester. Den gode takhøyden og vindusflatene bidrar til en åpen atmosfære, og fra rommet er det direkte utgang til terrassen og bassengområdet. I stuen er det peis med innsats, som tilfører både varme og en hyggelig stemning. Det ble montert ny Panasonic luft-til-luft varmepumpe i stue/spisestue i 2023, og i 2022 ble det montert motoriserte og programmerbare utvendige persienner.

Vinterhage
I naturlig forlengelse av spisestuen ligger en flott vinterhage som tilfører boligen noe helt eget. Store glassfelt i aluminiumsrammer strekker seg opp mot taket og gir et generøst lysinnslipp og et frodig utsyn mot omkringliggende vegetasjon. Her kan man innrede en lun sittegruppe og nyte følelsen av å sitte tett på hagen, samtidig som man er skjermet innendørs. Vinterhagen fungerer samtidig som en fin overgang mellom boligens ulike oppholdssoner.

Kjøkken
Kjøkkenet er romslig og separat, men samtidig tett knyttet til boligens øvrige oppholdsrom. Innredningen har skrog fra byggeåret og fronter som ble fornyet i 2005, laminat benkeplate, fliser over benk og godt med skap- og arbeidsplass. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap. Induksjonstoppen ble skiftet i 2021, oppvaskmaskinen i 2022 og kjøle-/fryseskapet i 2026. Her finnes også peis med innsats, en sjelden og hyggelig kvalitet på et kjøkken. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en balkong på ca. 9 m² med flott utsyn over nærområdet og grønne omgivelser. Balkongen fikk nytt kompositttgulv, blikkundertak og takrenne i 2019.

Soverom
Soverommet i 1. etasje er av meget god størrelse og har et stort integrert garderobeskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Rommets størrelse gir god plass til dobbeltseng og ytterligere møblement, og plasseringen på etasjen gjør det naturlig å benytte dette som hovedsoverom. Det er montert motoriserte utvendige persienner også her.

Bad
Et romslig, flislagt bad med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med heldekkende servant og servantskap, vegghengt toalett, bidé og innbygget badekar. Baderomsinnredningen ble fornyet i 2017. Rommet har mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Praktisk nisje med skap og opplegg for vaskemaskin.

Underetasje:
Underetasjen har egen inngang og en praktisk planløsning med entré, romslig hall med trapp, to gode soverom, bad, innvendig bod og stue. Etasjen gir boligen stor fleksibilitet og fungerer godt som en egen avdeling for eksempelvis ungdommer, gjester eller hjemmekontor. Fra hallen er det også intern forbindelse videre ned mot garasjen.

Entré og hall
Boligen ønskes velkommen gjennom en romslig entré som åpner seg videre mot en stor hall. Her er det svært gode oppbevaringsmuligheter, blant annet med garderobeløsning/skyvedørsgarderobe. Hallen fungerer som et naturlig fordelingspunkt mellom soverommene, badet, stuen og trappen opp til hovedetasjen. Romhøyden er opplyst til ca. 2,40 meter.

Stue / hobbyrom
Underetasjen har en egen, romslig stue som i dag er innredet som hobbyrom. Dette er et fleksibelt areal som enkelt kan tilpasses ulike behov - enten man ønsker en ekstra TV-stue, lekerom, ungdomsavdeling, treningsrom eller hobbyrom. Fra stuen er det direkte utgang til den store terrassen på ca. 47 m², noe som gjør rommet til en naturlig del av utearealene i sommerhalvåret. I 2022 ble det montert ny skapinnredning i rommet.

Soverom 1
Det største soverommet i underetasjen er romslig og har skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter. Rommet har en praktisk utforming med god plass til dobbeltseng og øvrig ønsket møblement.

Soverom 2
Etasjens andre soverom er også av god størrelse og kan benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Bad
Badet har flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger i dusjsonen. Rommet er innredet med heldekkende servant, servantskap, toalett og dusjløsning med vegg av glassbyggerstein. Baderomsinnredningen og glassbyggersteinsveggen ble fornyet i 2017. Det er mekanisk avtrekk tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Bod
En praktisk innvendig bod gir verdifull lagringsplass og er

perfekt til oppbevaring av sesongutstyr, sportsutstyr, kofferter og øvrige ting man ønsker lett tilgjengelig, men ute av syne.

Leilighet over garasje:
Over garasjen ligger en separat leilighetsdel på ca. 47 m² BRA-i med egen adkomst via trapperom fra garasjen. Leiligheten består av entré/stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad. Denne delen av eiendommen gir svært gode muligheter for utleie, gjester, ungdom eller familie som ønsker en mer selvstendig avdeling. Romhøyden er opplyst til ca. 2,29 meter.

Stue/kjøkken
Oppholdsrommet har en praktisk åpen løsning hvor stue og kjøkken samles i ett sosialt areal. Kjøkkenet har innredning med folierte fronter, laminat benkeplate med nedfelt kjøkkenkum, fliser over benk og avtrekksvifte med kanal ført ut. Stuen ble pusset opp i 2022, og det ble samtidig montert nye panelovner i leiligheten.

Soverom
Separat og romslig soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Garderobeskap medfølger som fast innredning.

Bad
Badet er flislagt og har varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med servant og servantskap, vegghengt toalett samt dusjløsning med to svingbare dusjvegger. I 2022 ble servant, servantskap, blandebatteri, speil og dusjhjørne fornyet. Det er også montert ny 120 liters varmtvannsbereder i 2026.

Uteområder:
Uteområdene er utvilsomt blant eiendommens aller største kvaliteter. Boligen ligger høyt og fritt på et høydedrag, med lite innsyn og flott utsyn over nærområdet, byen og grønne omgivelser. Selger opplyser om svært gode solforhold, med sol fra den står opp i øst og frem til ca. kl. 18:00. Eiendommen har flere uteplasser på ulike nivåer, noe som gjør det enkelt å finne en hyggelig plass gjennom dagen.

Fra stue/spisestue i 1. etasje er det direkte utgang til en terrasse på ca. 18 m². Terrassen ligger i tilknytning til det private bassengområdet og har god plass til utemøbler og sittegrupper. Her ligger et badebasseng med diameter på ca. 3,5 meter og dybde på ca. 1,40 meter – en svært sjelden kvalitet i dette området. Bassenget ble etablert i 2021 og har renseanlegg, varmepumpe og renserobot. Terrasseområdet ved bassenget ble utvidet i 2025, mens terrassegulv og trappetrinn ble fornyet i 2020. Det er også markise ved terrassen.

Fra kjøkkenet er det utgang til en balkong på ca. 9 m². Denne ligger høyt og fritt med en flott utsikt over omkringliggende bebyggelse og grøntområder, og gir en fin plass til morgenkaffen eller et mindre spisebord.

I underetasjen åpner stuen seg direkte mot en stor, flislagt terrasse på ca. 47 m². Her er det rikelig plass til flere ulike soner med både spisebord, loungemøbler og øvrig utemøblering. Terrassen ble totalrenovert i 2018 med ny oppbygning, membran, fliser og brystning.

Terrassene er knyttet sammen med en utvendig trapp som følger det skrånende terrenget. Rundt uteplassene er eiendommen frodig og pent opparbeidet med variert beplantning, busker, blomster og grønne partier. Kombinasjonen av høy og skjermet beliggenhet, flere store uteplasser, gode solforhold, utsikt og eget basseng gjør dette til en eiendom som skiller seg klart ut – og som byr på utearealer man sjelden finner i en enebolig såpass sentralt på Nordstrand/Munkerud.

Standard
Kjøkken:
Boligens hovedkjøkken ligger i 1. etasje og har kjøkkeninnredning med skrog fra byggeåret. Frontene ble skiftet i 2005. Innredningen har laminat benkeplate med nedfelt kjøkkenbeslag, fliser over benken og avtrekksvifte. Det er integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle-/fryseskap. Induksjonstoppen ble skiftet i 2021, oppvaskmaskinen i 2022 og kjøle-/fryseskapet i 2026. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Utleiedelen over garasjen har kjøkkeninnredning med folierte fronter, plassert i åpen løsning mot stuen. Innredningen har laminat benkeplate med nedfelt kjøkkenkum, fliser over benk og avtrekksvifte med kanal ført ut.

Bad i 1. etasje:
Flislagt bad fra byggeåret med varmekabler i gulvet. Badet ligger i tilknytning til soverommet og er innredet med heldekkende servant, servantskap, veggmontert toalett, bidé og innbygget badekar. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Det er registrert sprekk i flislagt overgang mellom vegg og badekar.

Bad i underetasje:
Bad fra byggeåret med flislagt gulv og varmekabler. Veggene er flislagt i dusjsonen. Rommet er innredet med heldekkende servant, servantskap, toalett og dusjløsning med vegg av glassbyggerstein. Det er mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. Baderomsinnredning og glassbyggersteinsvegg ble skiftet i 2017. Det er registrert enkelte skallskader i gulvflisene.

Bad i utleiedel:
Flislagt bad fra byggeåret med varmekabler i gulvet. Rommet er innredet med heldekkende servant, servantskap, veggmontert toalett samt dusj med to svingbare dusjvegger. Badet har mekanisk avtrekksventilasjon tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg. I 2022 ble det montert ny servant, servantskap, blandebatteri, speil og dusjhjørne. Det er i tillegg montert en 120 liters varmtvannsbereder fra 2026

på badet.

Tekniske installasjoner:
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
- Avtrekk fra bad og øvrige våtrom, samt tilluft til oppholdsrom.
- 300 liters varmtvannsbereder fra 2016 i bad i underetasje.
- 120 liters varmtvannsbereder fra 2026 i bad i utleiedel.
- Z-Wave-styring av varmtvannsbereder, installert i 2025.
- Kobberrør for vann fra byggeåret.
- Stoppekran i bad i underetasje.
- Avløpsrør i plast.
- Varmekabler i alle tre bad.
- Varmekabler i garasjegulv.
- Varmefolie under parkettgulv i 1. etasje.
- Luft-til-luft varmepumpe fra Panasonic i stue/spisestue, montert i 2023.
- Nye panelovner i utleiedelen fra 2022.
- Peis med innsats i stue og på kjøkken i 1. etasje.
- Elementpipe med topp- og fotbeslag over tak.
- Jordet elektrisk anlegg.
- Fordelingskurser med jordfeilautomater og automatsikringer.
- To sikringsskap/tavleskap.
- Elektrisk sprede-/fordelernett oppgradert/fornyet i 2023.
- Samsvarserklæring for elektriske arbeider utført i 2023.
- Z-Wave romtermostater og kabler fra 2021.
- Elektronisk adgangskontroll/fingeravtrykkslås.
- Motoriserte og programmerbare utvendige persienner ved stue og soverom i 1. etasje.
- Badebasseng med renseanlegg, varmepumpe og renserobot.
- Elektriske portåpnere til dobbelgarasje.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking
Tilstandsvurdering: Taktekningen er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder, forventet levetid og begrensede inspeksjonsmuligheter.

- Nedløp og beslag
Tilstandsvurdering: Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

- Veggkonstruksjon
Tilstandsvurdering: Ytterveggene er fra byggeåret og har lavere isolasjonsevne enn det som er vanlig etter dagens byggestandard. Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og isolasjonsevne.

- Vinduer
Tilstandsvurdering: Vinduer og balkong-/terrassedører er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og isolasjonsevne.

- Overflater
Tilstandsvurdering: Det er registrert skjolder i parketten rett innenfor terrassedøren i stue/spisestue. Videre er det registrert bom i enkelte gulvfliser i entre/hall samt sprekker i noen gulvfliser i stuen i U. etasje.

- Rom under terreng
Tilstandsvurdering: Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn rom over terreng. Bakveggene i U. etasje og i utleiedelen over garasjen er ikke innvendig påforet med treverk, men deler av konstruksjonen kan ikke inspiseres fullt ut. Det er ingen sjikt å foreta hulltaking i, og hulltaking ble derfor ikke utført. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i konstruksjonstype og begrensede inspeksjonsmuligheter. Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon - og særlig i kombinasjon med eldre drenering.

- Vannledninger
Tilstandsvurdering: Vannrørene er av kobber fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Rørføringene ligger i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller er innkasset, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

- Avløpsrør
Tilstandsvurdering: Avløpsrørene er av plast fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Rørføringene ligger i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller er innkasset, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

- Fuktsikring og drenering
Tilstandsvurdering: Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid. Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, byggemåte og begrensede inspeksjonsmuligheter.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom - Baderom i 1. etasje
Tilstandsvurdering: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er fra 1989 og har nådd eller overskredet forventet levetid for tettesjikt og øvrige fuktutsatte bygningsdeler. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder for våtrom. Badet er derfor vurdert til TG 3 på grunn av alder og konstruksjonsmessig oppbygging, selv om det ikke ble registrert symptomer

på funksjonssvikt ved befaringen. Synlig sprekk i flislagt overgang mellom vegg og badekar.

- Våtrom - Baderom i underetasje
Tilstandsvurdering: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er fra 1989 og har nådd eller overskredet forventet levetid for tettesjikt og øvrige fuktutsatte bygningsdeler. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder for våtrom. Badet er derfor vurdert til TG 3 på grunn av alder og konstruksjonsmessig oppbygging, selv om det ikke ble registrert symptomer på funksjonssvikt ved befaringen.

- Våtrom - Baderom i utleiedel
Tilstandsvurdering: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet er fra 1989 og har nådd eller overskredet forventet levetid for tettesjikt og øvrige fuktutsatte bygningsdeler. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder for våtrom. Badet er derfor vurdert til TG 3 på grunn av alder og konstruksjonsmessig oppbygging, selv om det ikke ble registrert symptomer på funksjonssvikt ved befaringen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Dobbeltgarasje med to separate, isolerte stålporter med elektrisk åpning, samt egen inngangsdør. Garasjen har i tillegg plass til sykler, sportsutstyr og annet oppbevaringsutstyr. Det er også plass til parkering av to biler på gårdsplassen foran garasjen.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende utbedringer og moderniseringer:
2016: Ny OSO varmtvannsbereder, 300 liter.
2017: Oppgraderinger av begge bad. Ny brystning ved basseng. Nye isolerte garasjeporter og dør med motorer.
2018: Terrassen totalrenovert med isolasjon, nytt fall, membran, fliser, brystning og panel.
2019: Nytt kompositтgulv, undertak og takrenne på kjøkkenbalkong.
2020: Terrasse og trapp i 2. etasje fornyet og utvidet rundt bassenget. Vindfang oppusset. Installert Z-Wave/Fibaro smarthusstyring.
2021: Nytt badebasseng med renseanlegg, varmepumpe og renserobot. Vindskier og takhatt fornyet. Nye varmekabler og romtermostater.
2022: Leiligheten over garasjen pusset opp, inkludert bad og nye panelovner. Ny fast innredning i peisestue. Oppgraderte garderobeløsninger og motoriserte persienner. Tekniske installasjoner bak huset skjermet med skyvedører.
2023: Ny reduksjonsventil, ny varmepumpe og nytt gjerde mot vest.
2024: Utbedret puss ved vinterhage. Nye takstein og platekledning på garasje. Reparert varmekabel på bad i 2. etasje.
2025: Fornyet adgangskontroll til hus og garasje. Nye taklamper på bad. Punktert vindu i vinterhage skiftet. Huset malt på røde flater. Bassenget kledd inn som forlengelse av terrassen. Nye sikringer med jordfeilbrytere.
2026: Ny varmtvannsbereder i utleiedel og nytt kjøkkenbatteri.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: 2017 Bad 1. etasje . Glassbyggerstein dusjhjørne, baderomsinnredning, speil og lampe. 2017 Bad 2. etasje. Ny baderomsinnredning. 2022 Leilighet. Ny servant og servantskap, blandebatteri, glasshylle, speil, og dusjhjørne. Arbeider som krever autorisert rørlegger har blitt utført av autorisert rørlegger. Annet er utført ved egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Utført ved egeninnsats: Bad 2. etg,: Mellomrom oppstått mellom påstøp og vegg ved at påstøp har krympet. Dette forårsaket lekkasje av vann gjennom utett membran ut til gulv utenfor. Kanal fylt med Sikaflex epoxy = hele gulvet er vanntett mot alle flater. Antatt å ha blitt utført ca 2003. Noe tilsvarende er utført for bad i leilighet over garasje. Antatt å ha blitt utført ca 2005. Jeg har grunn til å tro at denne tettingen kan forventes å ha en levetid som er vesentlig lenger enn 30år.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løken Bygg AS, Olav Øye AS, Rørlegger Tore Kristiansen - 1986-1988 Bad 2. etasje, i henhold til konstruksjonstegning: Bjelkelag 73x198mm, lengde ca 4,7m, c/c 30cm. Etter hukommelse + måling 15.07.2026: Isolasjon, membran, påstøp ca 7-8 cm, fliser = ca 9cm Bad 1. etasje ikke dokumentert: Isolasjon, støpt betong, fliser. Bad utleiedel ikke dokumentert: Armert betong dekke, isolasjon, påstøp, fliser.

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: 2000 (Ca) Tak/fasade garasje: Hele konstruksjon skiftet, og endret fra skrå vinduer til rette vinduer. Utført av Løken Bygg AS 2018 Terrasse over garasje totalrenovert ved fjerning av

alt materiell ned til betong. Nytt gulv med 2 x 50mm styrofoam XPS, påstøp og avretting med fall. Flytemembran Sikabond T8. Fliser limt med Sikabond T8. Fuget med SikaFlex. Ny brystning mot Slireveien med nytt plastbelagt blikk, fuget mellom bikk og gulv med SikaFlex. Nye paneler på innvendige sider. Flere firmaer + egeninnsats. 2024 Tak/fasade garasje: Nye takstein. Sydvegg garasje installert platevegg Utført av D.J. Blikk AS 2025 Byttet punktert vindu i glasstak vinterhage. Glassmester Knut Furulund AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er utført flere oppgraderinger: 2020: Byttet ut dimmere i skap styrt av 0-10v med Z-Wave dimmere og Fibaro smarthus system. 2021: Nye kabler for oppvarming og Z-Wave romtermostater. 2022: Nye panelovner i leilighet. 2024: Reparert varmekabel bad 2. et 2025: Adgangskontroll hus og garasje fornyet, inkludert ny mikro dataserver. 2025: Nye sikringer med jordfeilbryter i sikringsskap. Utført av autoriserte firmaer og faglært personell uten at samsvarserklæring kan se å ha blitt mottatt. Elektroarbeider som ikke krever autorisasjon, er utført av eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Husker ikke. Ble kontrollert etter pålegg fra offentlig myndighet. Godkjent. Kan ikke huske hvilket år. Ny kontroll blir utført august 2026.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stoppekran i garasjen er fornyet. Husker ikke når deet ble gjort, eller hvilken rørlegger som ble benyttet. Installert reduksjonsventil bad U. etasje. Oktober 2023. Royal Rørlegger Service AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ny pipehatt og isolert luftekanal fra ventilasjonsanlegg til pipehatt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En rekke arbeider har blitt utført fra 1988 frem til i dag for å vedlikeholde eiendommen og forbedre detaljer.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det husker jeg ikke. Målingene viste positivt resultat = verdier langt under grenseverdier.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Det har vært feil som har blitt rettet. Det har ikke vært oppdaget eller funnet grunnlag for at det skal oppstå lekkasje, råte, lukt eller soppskader.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Synlig skade: Bulk i garasjeport

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Romtermostater viser 1 time feil 1 eller 2 uker i forbindelse med overgang mellom sommertid/vintertid. Har ingen betydning fordi termostatene styres fra sentral Det har vært mindre feil som har blitt rettet, den eneste jeg husker er jordfeil i armaturer i garasje, de ble byttet ut med vanntette LED armaturer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært sprekker i pussen på utsiden av grunnmur. Det har blitt reparert. Setningsskade: Bjelkelaget har krympet slik at badegulvet i 2. etg. har sunket ca 1 til 1,5 cm. Platen som omgir badekaret er festet i yttervegg langs 2 vegger og hviler mot gulvet på 2 sider. Derfor har det oppstått en sprekk mellom denne platen og vegg som platen hviler mot.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Det har vært tette sluk som har blitt rengjort.

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.
Ja
Beskriv: Det har vært mus i takkonstruksjonen. Fordi fyringsved ble lagret slik at mus har kunnet klatre opp i luftespalten i konstruksjonen. Ble rettet på ved å sørge for at ikke veden ble lagret så høyt opp. Hver vår dukker det opp maur. De blir borte med enkle midler. For ca 20år siden ble det oppdaget at store deler av skrå vegg/tak i garasjebygget var en en maurtue. Hele taket ble fornyet og konstruksjonen ble endret for å hindre vanninntrenging ved at is eller vann ble liggende i underkant av skrå vinduer.

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

ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Det ikke har ikke vært feil ved slike installasjoner. Varmepumpe ble fornyet fordi den var gammel og ikke så effektiv.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei
Eventuell kommentar: Vi finner ikke at det foreligger en særskilt godkjennelse, men har grunn til å tro at rommene i utleiedel er godkjent til beboelse med grunnlag i de krav som ble stilt ved oppføring av boligen.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Vi regner med det, siden den har fått eget nummer og gir grunnlag for fradrag i eiendomsskatten, jfr utdrag fra Eiendomsskatteseddel 2022: Grunnlag for eiendomsskatt: Bolig med boligverdi fra Skatteetaten Bolignummer og adresse Slireveien 4 Boenhet / Areal / Bunnfradrag per boenhet B01 / 161 / -4 000 000 B02 / 50 / -2 024 298.

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? I opprinnelig byggemelding 15.04.1983: Underetasje 132,04m², 1. etasje: 133,30m², Garasje: 51,00m²

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

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: Det er vedtatt bygging av 34 boliger (Munkerudtunet) på den andre siden av Slireveien. Jeg kan ikke se at det finnes noe grunnlag for at dette medfører endringer i bruken av eiendommen. Men det endrer eiendommens omgivelser med flere positive forhold. Vedtatt reguleringsplan som ligger til grunn for bygging av Munkerudtunet forutsetter opparbeidelse av Slireveien i 4 meters bredde til og med Slireveien 4. Approbasjon påklaget fordi den kan medføre uklarheter om opparbeidelse og vedlikehold/snørydding/strøing av Slireveien. (ikke tatt til følge) Det foreligger godkjenning for bolig i Slireveien 7B. Vil trolig ikke bli synlig fra Slireveien 4. Adkomst via Slireveien 7A hvor det blir felles garasje og parkering.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Eiere av eiendommer som benytter Slireveien som adkomst har klaget på approbasjon hva gjelder forhold med Slireveien. (Munkerudtunet). Ikke tatt til følge. Jfr punkt 25.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Huset er gravd ned i fjell i skrånende terreng, og er godt drenert med grov sprengstein. Det sikrer mot at vann kan bli stående mot hus og grunnmur, og det gir god varmeisolering av vegger som ligger under terreng.

Bygningssakkyndig
Finn Halvor Bjørntvedt

Byggemåte
Enebolig med utleiedel og integrert dobbeltgarasje, oppført i 1989. Boligen antas fundamentert med støpte såler på komprimerte steinmasser. Grunnmur er oppført i Leca/Leca Isoblokk, samt betongvegger ved garasje og utleiedel. Gulv i underetasje og garasje består av støpt plate på komprimerte masser, mens etasjeskillet i boligen er utført i trebjelkelag. Utleiedelen over garasjen har støpt etasjeskille.

Yttervegger over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongstein over undertak av rupanel og underlagspapp. Hovedtakets tekking er fra byggeåret, mens garasjetaket ble omlagt med nye takstein i 2024. Takrenner, nedløp og beslag er hovedsakelig utført i plastbelagt stål.

Vinduer og balkong-/terrassedører har trekarmer med isolerglass, hovedsakelig fra byggeåret. Vinterhagen har glassfelt i aluminiumsrammer. Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca. 18 m² med basseng, fra kjøkken til balkong på ca. 9 m² og fra stuen i underetasjen til flislagt terrasse på ca. 47 m².

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret og antas utført i henhold til datidens byggeskikk. For ytterligere opplysninger om byggemåte og tilstand vises det til vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone på kjøkken
- Liftgardiner, 3 stk på kontor og soverom i 1.etasje
- Selger informerer om at det er installert kabelkanaler med stikk for strøm og data på dagens kontor. Kjøper kan velge om dette skal medfølge eller fjernes.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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 utleiedel over garasje.

Utleiedelen er etablert som en selvstendig boenhet. Med selvstendig boenhet menes en enhet som har alle hovedfunksjoner for en bolig, har egen inngang og er fysisk adskilt fra øvrige enheter. Etablering av en selvstendig boenhet er søknadspliktig. Det er ikke søkt om etablering av en selvstendig boenhet, dette betyr at utleiedelen er ulovlig etablert. Det er ukjent om utleiedelen tilfredsstiller de plankrav og tekniske krav som stilles til en boenhet i lovgivningen. Selger påtar seg ikke ansvar for at godkjenning gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Det er gulvvarme i underetasjen og i 1. etasje, samt varmekabler på alle tre bad og i garasjegulvet. I stue/spisestue er det montert en Panasonic luft-til-luft varmepumpe fra 2023. Boligen har i tillegg peis med innsats i stue og på kjøkken i 1. etasje. Panelovner i utleiedelen.

Lys og varme kan styres via Fibaro smarthussentral, som gir enkel og praktisk styring av boligens belysning og temperatur.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 46 931 kWh, inkludert oppvarming av badebasseng, utvendig trapp og garasje. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 35 666,-pr. 2026

Kommunale avgifter for 2026 er estimert til kr 35 666,46. Dette inkluderer feie- og tilsynsgebyr på kr 355,50, renovasjonsgebyr på kr 10 972,72 og vann- og avløpsgebyr på kr 24 338,24.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 15 875,- pr år.
- Alarm fra Sikkerhetsgruppen Nordstrand kr 700,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra AltiBox kr 1 695,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 562,- 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 6 210 127,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 15 300 181,- pr. 2024

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 658 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Slireveien 4 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Nordstrand, i et rolig og etablert boligområde med kort vei til både servicetilbud, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Her bor man tilbaketrukket og skjermet fra byens støy, samtidig som man har enkel adkomst til sentrum og øvrige deler av Oslo.

Området oppleves som trygt, grønt og svært trivelig, og passer godt for både barnefamilier, etablerere og andre som ønsker en rolig bosituasjon med nærhet til det meste. Nordstrand er kjent for sitt gode bomiljø, flotte utsiktspunkter, nærhet til fjorden og et aktivt nærmiljø med idrett, skoler og rekreasjonsmuligheter.

Fra boligen er det kort vei til fine turområder, lekeplasser og aktivitetsmuligheter. Munkerud skole og Leirskallen flerbrukshall ligger i nærområdet, og det er også treningssentre som EVO Nordstrand og SATS Lambertseter i kort avstand. Området byr på gode muligheter for både hverdagsaktivitet, trening og rolige spaserturer.

Slireveien 4 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Nordstrand, i et rolig og etablert boligområde med kort vei til servicetilbud, skoler, barnehager, idrettsanlegg og gode kollektivforbindelser. Området oppleves som grønt og trivelig, og passer svært godt for både barnefamilier, og andre som ønsker en rolig bosituasjon med nærhet til det meste.

For barnefamilier er beliggenheten praktisk. Munkerud skole ligger i nærområdet, ca. 8 minutters gange fra boligen, og i området finnes det flere barnehager, lekeplasser og aktivitetstilbud. Det er også kort vei til Leirskallen flerbrukshall og Niffen, Nordstrand IFs populære idrettsanlegg. Her er det et aktivt idrettsmiljø med blant annet fotballbaner og et bredt aktivitetstilbud for barn og unge. For ytterligere treningsmuligheter ligger blant annet EVO Nordstrand og SATS Lambertseter i kort avstand.

Et naturlig samlingspunkt i nærmiljøet er Sæter, som ligger ca. 1,1 km fra boligen. På og rundt Sæter Torg finner man et godt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, servicetilbud og serveringssteder som gjør hverdagen enkel. Herfra er det også gode kollektivforbindelser, blant annet med trikk mot Oslo sentrum. På Sæter finner man også populære Poppel Vinbar, en hyggelig nabolagsbar som har blitt et sosialt møtested i området. Her kan man nyte et godt utvalg av vin, øl og drinker, samt småretter og snacks – perfekt for en uformell kveld ute uten å måtte reise inn til sentrum.

En av de store kvalitetene ved å bo på Nordstrand er nærheten til både marka og sjøen. Østmarka er lett tilgjengelig og byr på et omfattende nettverk av turstier, sykkelruter og skiløyper. Her ligger alt til rette for et aktivt friluftsliv gjennom hele året, enten man ønsker en rolig søndagstur, løpetur, sykkeltur eller langrennstur på vinterstid.

På sommeren er det samtidig kort vei ned til fjorden og flere populære badeplasser langs Bunnefjorden. Nordstrand bad byr på strand, svaberg, gressarealer og badebrygge, mens Katten er en populær og familievennlig badeplass med sandstrand, svaberg og gode bademuligheter. Litt lenger sør ligger Hvervenbukta, med flotte sandstrender, gressletter, svaberg og fine turmuligheter langs sjøen. Nærheten til fjorden gir området en ekstra kvalitet i sommerhalvåret og gjør det enkelt å ta et spontant ettermiddags- eller kveldsbad.

Nordstrand er kjent for sitt gode bomiljø, flotte utsiktspunkter, nærheten til fjorden og et aktivt nærmiljø. Fra Slireveien 4 har man dermed en attraktiv kombinasjon av rolige boligomgivelser og et rikt tilbud rett i nærheten. Med kort vei til Munkerud skole, Sæter Torg, Poppel Vinbar og Niffen, samtidig som både Østmarka og badeplassene langs fjorden er lett tilgjengelige, ligger alt til rette for en enkel, aktiv og innholdsrik hverdag – med natur, sjø og byens tilbud innen rekkevidde.

Bebyggelse
Nærområdet består i hovedsak av etablert og variert boligbebyggelse med eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og mindre boligbygg. Bebyggelsen ligger luftig til med grønne omgivelser, hager og lite gjennomgangstrafikk. Dette gir området en fredelig og tiltalende atmosfære, samtidig som man har kort vei til urbane fasiliteter på Sæter, Lambertseter og Nordstrand.

Offentlig kommunikasjon
Området har gode kollektivforbindelser. Bussholdeplassen P. A. Holms vei ligger kun få minutters gange fra boligen, med busslinjer som gir enkel forbindelse videre i området og mot byen. Det er også kort vei til Sæter trikkeholdeplass med linje 13 og 19, samt Munkelia T-banestasjon med linje 1 og 4.

Nordstrand stasjon ligger også i nærområdet, med togforbindelse videre mot Oslo sentrum. For bilister er det enkel adkomst til hovedfartsårer, og området har samtidig gode muligheter for sykling og gange til nærliggende servicetilbud.

Skoler og barnehager
Beliggenheten er svært praktisk for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærområdet. Munkerudtoppen barnehage ligger kun en kort spasertur unna, og det er også kort vei til Munkerud miljøbarnehage og Munkelia barnehage.

For skolebarn ligger Munkerud skole i gangavstand fra boligen, uten å krysse trafikkert vei. I tillegg finnes Nordstrand skole, Lambertseter skole, Steinerskolen på Nordstrand og Nordstrand ungdomsskole i nærliggende områder. Videregående skoletilbud finnes blant annet ved Lambertseter videregående skole og Bjørnholt videregående skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er i følge diverse dokumenter i kommunens tilgjengelige i digitale saksinnsyn gitt brukstillatelse 10.3.1989. Selve brukstillatlesen ligger ikke arkivert og tilgjengelig.

Det foreligger godkjente tegninger som samsvarer med dagens situasjon.

Byggesaken er henlagt uten ferdigattest i 1992. I henleggelsen beskrives : «Den vesentligste mangelen er pkt. 1: Krav om nye tegninger, samt nabovarsel.»

Det utstedes ikke ferdigattest for salget eldre enn 1998.

For ytterligere informasjon se kommunens saksinnsyn; htt
ps://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp

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.

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/saksi
nnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Plan- og byggesaker i området:
Slireveien 1 - 5 - Munkerudkleiva 20 - 20 B - Nordstrandveien 81 - oppføring av 36 boenheter fordelt på rekkehus, enebolig og tomannsbolig - Riving av bebyggelse - Oppføring av carporter - Opparbeidelse av veier, gangveier og uteoppholdsarealer
Saksnummer: 2025/07466 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling

Slireveien 7 A - oppføring av garasje og forstøtningsmurer
Saksnummer: 2025/15346 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Status: Under behandling

Slireveien 7 B - oppføring av enebolig
Saksnummer: 2025/18729 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Status: Under behandling

P. A. Holms vei 27 / Slireveien 8 - felling av tre
Saksnummer: 2026/03767 - Byggesak
Mottatt sak: 07.04.2026
Status: Under behandling

P. A. Holms vei 30 - sammenføyning av tomannsbolig til enebolig og garasje i underetasje
Saksnummer: 2025/04508 - Byggesak
Mottatt sak: 08.09.2025
Status: Under behandling

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

301/181/1004:
24.06.1985 - Dokumentnr: 37227 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra vegloven

28.02.1985 - Dokumentnr: 12114 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:181 Bnr:281

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.

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. 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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 112 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Drone ca. kr. 3 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 212 700,- 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 28. august 2026

Ansvarlig megler
Frode Briskeby, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99408100

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Slireveien 4

Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.)	681 elever, 28 klasser	8 min / 0.6 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	359 elever, 18 klasser	15 min / 1.3 km
Lambertseter skole (1-10 kl.)	592 elever, 13 klasser	18 min / 1.5 km
Steinerskolen på Nordstrand (1...	264 elever, 13 klasser	18 min / 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	306 elever, 24 klasser	16 min / 1.3 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	7 min / 3.5 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	9 min / 4.8 km

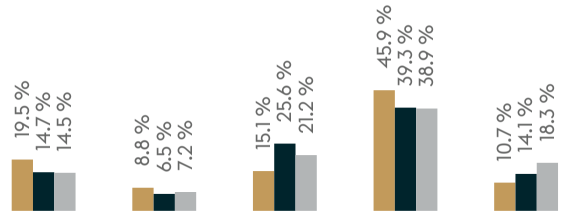
Offentlig transport

P. A. Holms vei	Linje 74, 79	2 min / 0.2 km
Sæter	Linje 13, 19	13 min / 1.1 km
Munkelia	Linje 1, 4	14 min / 1.1 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	23 min / 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min / 8.2 km

Barnehager

Munkerudtoppen barnehage (1-5 ...	22 barn	2 min / 0.2 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 å...	81 barn	6 min / 0.5 km
Munkelia barnehage (1-5 år)	29 barn	8 min / 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munkerud	2 065	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Munkerud skole	7 min 🚶
⚽ Leirskallen flerbrukshall	7 min 🚶
⛷ EVO Nordstrand	12 min 🚶
⛷ SATS Lambertseter	19 min 🚶

«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Tilstandsrapport

Slireveien 4, 1164 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 1004

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 298 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26128 **Eiendomsverdi ref nr:** HU9306

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og innholdsrik enebolig m/utleiedel samt dobbelgarasje.

Nåværende eiere fikk bygget boligen og har bodd der siden og har de senere år fått utført rehabilitering og oppgraderinger, som i hovedtrekk har bestått av:

Eier opplyser at etter befaringen og før det blir holdt visning, vil det bli gjennomført El-kontroll og at eventuelle påpekte forhold vil bli utbedret.

* I 2026 har det blitt utført:
- Det har blitt montert ny 120 l varmtvannsbereder i utleiedelen.

* I 2025 ble det utført:
- Huset ble utvendig malt.
- Nye sikringer ble montert.
- Z-Wave-styring av varmtvannsbereder ble installert.
- Adgangskontroll med fingeravtrykk ble fornyet.
- Det ble montert nye taklamper på badet i U. etasje.
- Terrasse ved badebasseng ble utvidet.

* I 2024 ble det utført:
- Garasjetaket ble omlagt med nye takstein.

* I 2023 ble det utført:
- Det ble montert ny Panasonic luft-til-luft varmepumpe i stue/spisestue.

* I 2022 ble det utført:
- Leilighetens stue, soverom og bad ble pusset opp.
- Det ble montert ny servant, servantskap, blandebatteri, speil og dusjhjørne i leilighetsbad.
- Det ble montert ny skapinnredning i stuen i U. etasje.
- Det ble montert motoriserte persienner i stue/spisestue og soverom i 1. etasje.
- Tekniske installasjoner ved badebasseng ble innkledd med skyvedører.
- Det ble montert nye panelovner i leiligheten.

* I 2021 ble det utført:
- Badebasseng med renseanlegg, varmepumpe og renserobot ble etablert.
- Nye Z-Wave romtermostater og kabler.
- Det ble montert ny takhatt samt forbedret tetting av ventilasjonsgjennomføringer.
- Vindskier mot vinterhagen ble fornyet.

* I 2020 ble det utført:
- Vindfang ble pusset opp med nye fliser og ny innkledning av sikringsskap.
- Terrasse i 1. etasje fikk nytt gulv og nye trappetrinn.
- Det ble montert ny 120 l varmtvannsbereder i hybelbadet.

* I 2019 ble det utført:
- Balkong ved kjøkken fikk nytt kompositтgulv, blikkundertak og takrenne.

* I 2018 ble det utført:
- Terrasse i U. etasje ble totalrenovert med ny oppbygning, membran, fliser og brystning.

* I 2017 ble det utført:
- Det ble montert nye garasjeporter og inngangsdør til garasje.
- Det ble montert ny baderomsinnredning og glassbyggersteinsvegg på bad i U. etasje.
- Det ble montert ny baderomsinnredning på bad i 1. etasje.

* I 2016 ble det utført:
- Det ble montert ny 300 liters varmtvannsbereder.

Forøvrig har boligen stort sett sine opprinnelige flater og utstyr. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på bygningsdelene.
Alle tre badene er fra byggeåret/1989 og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Enebolig m/utleiedel - Byggeår: 1988

UTVENDIG Gå til side

* Gulv-/etasjeskille i trebjelkelag som gulv i 1. etasje, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt plate på komprimerte masser som gulv i U. etasjen og i garasjen + gulv/etasjeskille i utleiedel over garasjen av støpt dekke.
* Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning. Yttervegger vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Vinduer og balkong-/terrassedører med isolerglass som alle er fra byggeårene. Som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Inngangsdører, med elektronisk dørlås/Adgangskontroll med fingeravtrykk.
* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein fra byggeåret. Taktekkingen vurderes til TG 2 etter alder.
* Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 18 m² + basseng. Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 9 m². Fra stuen i U. etasje er det utgang til flislagt terrasse på ca 47 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

1. etasje:
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

U. etasje:
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Utleiedel:
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Alle tre badene er av eldre dato/byggeåret og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og

Beskrivelse av eiendommen

metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badenes tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badene er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN Gå til side

1. etasje:
Kjøkkeninnredning med skrog fra byggeåret med integrerte hvitevarer.

I 2005 ble det montert nye kjøkkenfronter.
I 2021 ble det montert ny induksjonstopp, i 2022 ble det montert ny oppvaskmaskin og i 2026 har det blitt montert nytt kjøle-/fryseskap.

Utleiedel:
Kjøkkeninnredning av eldre dato med folierte fronter, som er montert i åpen løsning i stuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Balansert ventilasjon m/varmegjenvinner, med avtrekk fra bad/våtrom og tilluft i oppholdsrom. Anlegget er fra byggeårene.
* 300 l varmtvannsbereder fra 2016, som er montert i bad i U. etasje og 120 l varmtvannsbereder fra 2026 i badet i utleiedelen.
* Vannrør av kobberrør fra byggeårene. Stoppekran i badet i U. etasje.
* Avløpsrør i plastrør.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i alle tre badegulv og hele U. etasje samt i garasjegulvet + varmefolie under parkettgulv i 1. etasje. Varmepumpe, luft-til-luft i stue/spisestue. Panelovner i utleiedel.
* Peiser m/innsatser i stuen og kjøkken i 1. etasje. Elementpipe, som over tak har topp- og fotbeslag.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater og automatsikringer, 2 sikringsskap. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg som ble oppgradert/fornyet i 2016 + at det ble montert ny innmat i sikringsskap/tavleskap i hoveddel. Eget sikringsskap for utleiedel og garasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren antas å være utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Dreneringens levetid påvirkes blant annet av utførelse, grunnforhold og fuktbelastning. For å redusere belastningen på dreneringen er det viktig at terrenget har fall bort fra grunnmuren, og at overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen.

Boligen ligger i fjellskråning og det ble utført sprengning av fjell i forbindelse med oppføringen, slik at fundamenteringen er etablert på komprimerte steinmasser.
Drenering fra byggeåret, og som er vurdert til TG 2 etter alder.

* Boligen er fundamentert med støpte såler på komprimerte steinmasser. I henhold til opprinnelige byggetegninger/-søknad er grunnmuren oppført av Lecablokker og Leca Isoblokk, med betongvegger i garasje og utleiedel.

Boligen er oppført i skrånende terreng, og det ble utført sprengning av fjell i forbindelse med oppføringen slik at fundamenteringen er etablert på komprimerte steinmasser.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

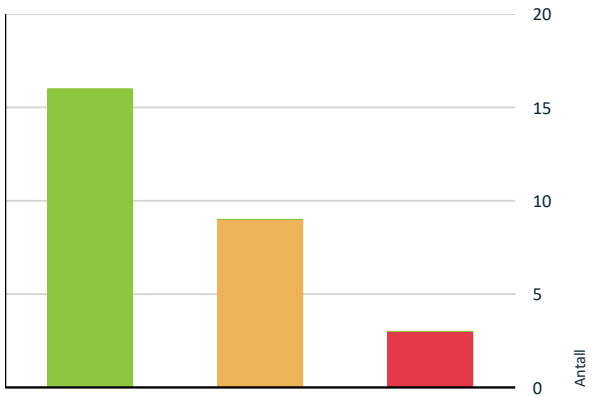
Enebolig m/utleiedel

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

Tegninger som ligger på Saksinnsyn, stemmer overens med dagens innredning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/utleiedel

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. etasje > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > U. etasje > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Utleiedel over garasje > bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/UTLEIEDEL

Byggeår
1988

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble besiktiget fra bakken og innvendig fra stående på stige ved inspeksjonsluken til lagringsloftet.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betongstein fra byggeåret. Undertaket består av rupanel med underlagspapp.

- Skadet vindski mot terrassen.

Ved befaringen ble det ikke observert tegn til lekkasjer. Taksteinene fremsto uten synlige skader og vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og utførelsesmetode.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekningen er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid.
Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder, forventet levetid og begrensede inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre taktekking har generelt økt risiko for slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tyder på at taktekningen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av taktekningen. Modernisering eller omlegging må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og bordtaksbeslag er av plastbelagt stål fra byggeåret.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Det er montert snøfangere ved inngangssiden.
Det er montert stigetrinn til pipe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner, nedløp og beslag er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid.
Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre takrenner, nedløp og beslag har generelt økt risiko for slitasje, korrosjon og redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tyder på at komponentene ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning. Modernisering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk og utvendig kledd med stående trekledning.

Det ble ikke observert sprekker eller andre skader på ytterveggene ved befaringen. Veggene antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet.

Ytterveggene har lavere isolasjonsevne enn det som er vanlig etter dagens byggestandard. Det er tilfredsstillende avstand mellom trekledning og terreng.

Ved befaringen ble det ikke observert forhold som tilsier at ytterveggene ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i visuelle observasjoner, alder og isolasjonsevne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterveggene er fra byggeåret og har lavere isolasjonsevne enn det som er vanlig etter dagens byggestandard. Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Lavere isolasjonsevne kan medføre noe høyere varmetap og energiforbruk sammenlignet med nyere yttervegger. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tyder på at ytterveggene ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold av trekledningen og jevnlig kontroll av overflatebehandling og detaljer. Ved fremtidig modernisering av ytterveggene bør det vurderes å oppgradere isolasjonen i tråd med dagens anbefalte byggeskikk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble besiktiget fra bakken og innvendig fra stående på stige ved inspeksjonsluken til lagringsloftet.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betongstein fra byggeåret. Undertaket består av rupanel med underlagspapp.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Ved befaringen ble det ikke observert tegn til lekkasjer, kondens eller andre forhold som tilsier at takkonstruksjonen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og balkong-/terrassedører med trekarmer og isolerglass fra byggeåret.

Vinterhagen har glassfelt i aluminiumsrammer fra byggeåret.

Det ble ikke observert sprekker eller punkterte isolerglass ved befaringen. Det ble foretatt stikkontroll av åpne- og lukkefunksjonen på et utvalg av vinduene, uten at det ble registrert avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer og balkong-/terrassedører er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid.
Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre vinduer og balkong-/terrassedører har generelt økt risiko for slitasje på isolerglass, beslag og tetningslister, samt høyere varmetap enn nyere vinduer.
Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at vinduene og terrassedørene ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold av overflater, beslag og tetningslister, samt jevnlig kontroll av isolerglassene for tegn til punktering eller redusert funksjon. Modernisering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdører i U. etasje og i garasjen, som er ok.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

1. etasje:
* Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 18 m² + basseng.
* Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 9 m².

U. etasje:
* Fra stuen i er det utgang til flislagt terrasse på ca 47 m².
- Det er noen fliser som er sprekt, eiere har 10 fliser i garasjen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Markise ved terrasse m/basseng.
Utvendige, motoriserte og progamerbare persienner ved soverom og stue i 1. etasje.

Vedrørende basseng:
Basseng med diameter på 3,5 m og dybde på 1,40 m.
Det er renseanlegg, varmepumpe og renserobot.

Det er ikke montert rekkverk rundt bassenget, men bassengets høyde fungerer som rekkverk og det er viktig at stigen opp til bassenget fjernes når det ikke er i bruk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

- Skjolde i stueparkett, rett innenfor terrassedøren.
- Det er sprekk/bom i noen fliser i entre/hall og stuen i U. etasje

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert skjolder i parketten rett innenfor terrassedøren i stue/spisestue. Videre er det registrert bom i enkelte gulvfliser i entre/hall samt sprekker i noen gulvfliser i stuen i U. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Skjolder og skader i gulvoverflatene har i hovedsak estetisk betydning. Bom i fliser kan over tid medføre at flisene løsner eller at sprekkdannelser utvikler seg.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdene ikke er til sjenanse. Løse eller sprukne fliser bør skiftes ved behov, og parketten kan utbedres eller overflatebehandles dersom et bedre estetisk uttrykk ønskes.

TG 1 Overflater - 1

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med parkett, teppe og fliser.

Øvrige gulv ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med panel, malt panel, malt strie, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malte plater, panel og malte flater.
Dekke/himling over garasjen i betong.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv-/etasjeskille i trebjelkelag som gulv i 1. etasje og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt plate på komprimerte masser som gulv i U. etasjen og i garasjen + gulv/etasjeskille i utleiedel over garasjen av støpt dekke.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

1. etasje: Stue/spisestue og kjøkken.
U. etasje: 2 soverom.

1. etasje:
* I stue/spisestue ble det målt høydeavvik på 14 mm gjennom hele rommet.
* I kjøkken ble det målt høydeavvik på 8 mm gjennom hele rommet.

U. etasje:
* I begge soverommene ble det målt høydeavvik på 4 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Peiser m/innsatser i stuen og kjøkken i 1. etasje.

Elementpipe, som over tak har topp- og fotbeslag.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bakveggene i U. etasje, i utleiedel og garasjen er ikke innvendig påforet med treverk. Øvrige vegger har synlig pusset og malt grunnmur eller er flislagt. Det er ingen sjikt å foreta hulltaking i, og hulltaking ble derfor ikke utført.

Ved befaringen ble det ikke observert forhold som tilsier at veggene ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.
Rom under terreng ansees det for å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer.

Det er ikke tilfarergulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn rom over terreng. Bakveggene i U. etasje og i utleiedelen over garasjen er ikke innvendig påforet med treverk, men deler av konstruksjonen kan ikke inspiseres fullt ut. Det er ingen sjikt å foreta hulltaking i, og hulltaking ble derfor ikke utført. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i konstruksjonstype og begrensede inspeksjonsmuligheter.

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon - og særlig i kombinasjon med eldre drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Konstruksjoner under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn konstruksjoner over terreng. Begrensede inspeksjonsmuligheter medfører at skjulte forhold ikke kan utelukkes, selv om det ikke ble observert tegn til skader eller unormal fuktpåvirkning ved befaringen.

Tiltak:
Det anbefales å følge konstruksjonen med jevnlig visuell kontroll og være oppmerksom på eventuelle tegn til fukt, misfarging eller lukt. Ved fremtidige ombyggings- eller vedlikeholdsarbeider bør konstruksjonen kontrolleres nærmere dersom det blir tilgang til skjulte bygningsdeler.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapper i mellom etasjene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapper: Det er montert håndløpere på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober i soverom i 1. etasje + i ett soverom og trappegang i U. etasje.

Garderobeskap i soverom i utleiedelen.

Vedrørende garasje:
Dobbelgarasje med støpt gulv på komprimerte masser. Vegger og himling/etasjeskille i betong. 2 leddporter, med elektrisk portåpnere.
- Det er ikke avtrekksventiler i garasje.
- Synlig saltutslag under sluket i utleiedelen, tyder på utett sluk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc, bidèt og innbygd badekar.

Mekanisk avtrekksventilasjon, som er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

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

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

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

Badet er fra 1989 og har nådd eller overskredet forventet levetid for tettesjikt og øvrige fuktutsatte bygningsdeler. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder for våtrom. Badet er derfor vurdert til TG 3 på grunn av alder og konstruksjonsmessig oppbygging, selv om det ikke ble registrert symptomer på funksjonssvikt ved befaringen.

- Synlig sprekk i flislagt overgang mellom vegg og badekar.

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

Konsekvens:
Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:
Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av badet er vurdert til å stå foran full oppgradering + at badekaret er montert i hjørne av etasjen.

U. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flislagte vegger i dusjhjørnet samt varmekabel i flislagt gulv.

Heldekkende servant, servantskap, wc og dusjvegg av glassbyggersten.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksventilasjon, som er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

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

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

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

Badet er fra 1989 og har nådd eller overskredet forventet levetid for tettesjikt og øvrige fuktutsatte bygningsdeler. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder for våtrom. Badet er derfor vurdert til TG 3 på grunn av alder og konstruksjonsmessig oppbygging, selv om det ikke ble registrert symptomer på funksjonssvikt ved befaringen.

- Skallskader i gulvfliser.

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

Konsekvens:
Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:
Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

U. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av dusjbadet er vurdert til å stå foran full oppgradering samt at dusjen ligger mot grunnmur eller Leca-vegg mot soverommet.

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

UTLEIEDEL OVER GARASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Heldekkende servant, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.

Mekanisk avtrekksventilasjon, med separat rørkanal under terreng til baksiden av huset og opp gjennom tak til avtrekksvifte, styrt fra kjøkkenvifte.

- Etter befaringen har det blitt skifte skadete gulvfliser på badegulv.

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

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

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

Tilstandsrapport

Badet er fra 1989 og har nådd eller overskredet forventet levetid for tettesjikt og øvrige fuktutsatte bygningsdeler. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder for våtrom. Badet er derfor vurdert til TG 3 på grunn av alder og konstruksjonsmessig oppbygging, selv om det ikke ble registrert symptomer på funksjonssvikt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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

Konsekvens:
Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:
Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UTLEIEDEL OVER GARASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på grunn av badet er vurdert til å stå foran full oppgradering + at dusjhjørnet ligger mot hjørnet av etasjen.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med skrog fra byggeåret. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

I 2005 ble det montert nye kjøkkenfronter.
I 2021 ble det montert ny induksjonstopp, i 2022 ble det montert ny oppvaskmaskin og i 2026 har det blitt montert nytt kjøle-/fryseskap.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

UTLEIEDEL OVER GARASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning folierte fronter, som er montert i åpen løsning i stuen. Nedfelt kjøkkenkum i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benk.

Ved befaringen ble det ikke observert forhold som tilsier at kjøkkeninnredningen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

UTLEIEDEL OVER GARASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobberrør fra byggeåret.

Det er stoppekran i bad i U. etasje.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vannrørene er av kobber fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Rørføringene ligger i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller er innkasset, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre kobberrør har generelt økt risiko for korrosjon, lekkasjer og brudd sammenlignet med nyere røranlegg. Rørføringenes skjulte plassering medfører at den faktiske tilstanden ikke kan vurderes fullt ut ved en visuell befaring. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til lekkasjer eller andre avvik på befaringsdagen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og oppfølging dersom det oppstår tegn til lekkasje eller andre avvik. Modernisering av røranlegget må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid. Det vil være naturlig å skifte vannrørene i forbindelse med en fremtidig modernisering av bad og/eller kjøkken, da dette normalt gir en mer hensiktsmessig og kostnadseffektiv gjennomføring.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør fra byggeåret.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Avløpsrørene er av plast fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Rørføringene ligger i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller er innkasset, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre avløpsrør har generelt økt risiko for avleiringer, fortetting, lekkasjer og brudd sammenlignet med nyere røranlegg. Rørføringenes skjulte plassering medfører at den faktiske tilstanden ikke kan vurderes fullt ut ved en visuell befaring. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til lekkasjer eller redusert avløpsfunksjon på befaringsdagen.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og oppfølging dersom det oppstår tegn til lekkasje, fortetting eller redusert avløpsfunksjon. Modernisering av avløpsanlegget må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid. Det vil være naturlig å skifte avløpsrørene i forbindelse med en fremtidig modernisering av bad og/eller kjøkken, da dette normalt gir en mer hensiktsmessig og kostnadseffektiv gjennomføring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.
Anlegget har avtrekk fra bad og øvrige våtrom, samt tilluft til oppholdsrom. Anlegget er fra byggeåret.

Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at ventilasjonsanlegget ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

* 300 l varmtvannsbereder fra 2016, som er montert i bad i U. etasje .

Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel.

* 120 l varmtvannsbereder fra 2026 i badet i utleiedelen.

Varmtvannsbereder er montert med strømtilførsel via stikkontakt.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i alle tre badegulv og hele U. etasje samt i garasjegulvet + varmefolie under parkettgulv i 1. etasje.
Varmepumpe, luft-til-luft i stue/spisestue.
Panelovner i utleiedel.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater og automatsikringer, 2 sikringsskap. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg som ble oppgradert/fornyet i 2016 + at det ble montert ny innmat i sikringsskap/tavleskap i hoveddel.
Eget sikringsskap for utleiedel og garasje.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap eller enkel merking av kursene.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Tilstandsrapport

* Det er ikke utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i 2016.

Eier opplyser at etter befaringen og før det blir holdt visning, vil det bli gjennomført El-kontroll og at eventuelle påpekte forhold vil bli utbedret.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier opplyser at etter befaringen og før det blir holdt visning, vil det bli gjennomført El-kontroll og at eventuelle påpekte forhold vil bli utbedret.

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

5. 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

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

Inntak og sikringsskap

7. 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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren antas å være utført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Dreneringens levetid påvirkes blant annet av utførelse, grunnforhold og fuktbelastning. For å redusere belastningen på dreneringen er det viktig at terrenget har fall bort fra grunnmuren, og at overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen.

Boligen ligger i fjellskråning og det ble utført sprengning av fjell i forbindelse med oppføringen, slik at fundamenteringen er etablert på komprimerte steinmasser.
Drenering fra byggeåret, og som er vurdert til TG 2 etter alder.

Tilstandsrapport

Drenering og drenerende masser er skjulte konstruksjoner og kan ikke inspiseres uten graving. Vurderingen er derfor basert på alder, byggemåte og visuelle observasjoner. Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktpåvirkning ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid. Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, byggemåte og begrensede inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre dreneringssystemer har generelt økt risiko for redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Dersom dreneringens funksjon svekkes over tid, kan dette medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren.

Tiltak:
Det anbefales å sørge for at terrenget har fall bort fra grunnmuren og at tak- og overflatevann ledes effektivt bort fra bygningen. Dreneringen bør følges opp ved normale vedlikeholdsrutiner, og modernisering må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med støpte såler på komprimerte steinmasser. I henhold til opprinnelige byggetegninger/-søknad er grunnmuren oppført av Lecablokker og Leca Isoblokk, med betongvegger i garasje og utleiedel.

Boligen er oppført i skrånende terreng, og det ble utført sprengning av fjell i forbindelse med oppføringen slik at fundamenteringen er etablert på komprimerte steinmasser.

Ved befaringen ble det ikke observert sprekker, setningsskader eller andre tegn til svekkelser i grunnmuren. På de inspiserte stedene fremstår konstruksjonen som stabil. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, og vurderingen av byggegrunn og fundamentering er derfor basert på visuelle observasjoner. Det ble ikke registrert forhold som gir mistanke om problemer med byggegrunn eller fundamentering.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

* Det er opplyst om det er foretatt radonmåling.

* Vedrørende rekkverk ved balkong og terrasse

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

* Boligen er bygget uten radonsperre samt at det ikke er fremlagt måleresultat av radonmåling.
Eier opplyser at det for mange år siden foretatt radonmåling med bokser, som ble plassert i U. etasje. Det ble ikke funnet målinger over grenseverdier.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene. Dersom måling viser forhøyede verdier, bør egnede tiltak vurderes, som for eksempel tetting mot grunnen eller etablering av radonreduserende løsninger.

* Rekkverkshøyden ved balkong og terrasser:
Konsekvens:
Rekkverkshøyden balkongen og terrassene ved 1. og U. etasje etasje en ble målt til å være lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering

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.



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 m/utleiedel

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	106			106	27
U. etasje	101			101	47
Utleiedel over garasje	47			47	
Dobbelgarasje	44			44	
SUM	**298**				**74**
SUM BRA	**298**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Trappegang, bad, soverom, vinterhage, kjøkken, stue/spisestue		
U. etasje	Entre, hall m/trapp, bad, 2 soverom, bod, stue		
Utleiedel over garasje	Trapperom, entre/stue/kjøkken, bad, soverom		
Dobbelgarasje	Dobbelgarasje, trapperom		

Kommentar

Eneboligen over 2 plan + m/utleiedel over garasjen, som har egen inngang via garasjen

Eneboligen har inngang i U. etasje.
Enebolig m/utleiedel er innredet med:`

1. etasje:
Trappegang, bad, soverom, vinterhage, kjøkken og spisestue/stue.
Romhøyde opp til 3,60 m i spisestue/spisestue.

Fra stue/spisestue er det utgang til terrasse på ca 18 m² + basseng.
Fra kjøkken er det utgang til balkong på ca 9 m².

U. etasje:
Entre, hall m/trapp, bad, 2 soverom, bod og stue.
Fra hall m/trapp er det også nedgang til trapp til garasjen.
Romhøyde i hall er 2,40 cm.

Fra stuen er det utgang til flislagt terrasse på ca 47 m².

Utleiedel over garasje:
Trapperom + utleiedel som er innredet med: Entre/stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad.
Romhøyde i utleiedel er 2,29 m.

Utleiedel har atkomst via trapp, som går fra garasjen og opptil hoveddelens U. etasje.

Garasje:
Dobbelgarasje og trapperom.

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger som ligger på Saksinnsyn, stemmer overens med dagens innredning.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Tor Tenden, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	1004		0	657.7 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Slireveien 4

Hjemmelshaver
Anne Løken og Tor Tenden

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger på Nordstrand / Munkerud med kort vei til barnehager, barne-/ungdomsskoler og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Sæter samt Lambertseter senter.
Kort vei til tennisbaner samt idrettshaller med blant annet "Niffen" hvor det også er kunstgressbaner.
Kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i marka eller ved fjorden.
Parkering i dobbelgarasje eller på egen grunn foran denne.

Adkomstvei

Boligen har atkomst via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

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

Om tomten

Skrånende tomten, som er opparbeidet og beplantet.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen på den andre siden av veien er gitt Rammetillatelse for oppføring av 36 boenheter fordelt på rekkehus, enebolig og tomannsbolig samt riving av dagens bebyggelse + oppføring av carporter samt opparbeidelse av veier, gangveier og uteoppholdsarealer.

Bebyggelsen

Eneboligen m/utleiedel og dobbelgarasje ble ferdigstillet i 1988 og er oppført på eiet tomt, som er 657,7 m².

Tegninger som ligger på Saksinnsyn, stemmer overens med dagens innredning. Det er ikke utstedt brukstillatelse eller ferdigattest for oppføring av boligen.

På Saksinnsyn ligger et skjema som heter Etterslepsprosjekt, der det er notert at den 10.3.1989 er gitt brukstillatelse samt at eier er varslet at det er stilt "krav til om nye tegninger" samt Foreløpig konklusjon: Saken henlegges uten ferdigattest.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført + at det er oversendt tegninger og beskrivelse av huset.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Brukstillatillatelse		Det er utstedt Brukstillatelse for boligen, datert 10.3.1989	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	14.08.2026	
3	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HU9306

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tor Tenden	9578-5999-4-1273255	2026-08-20 11:31:24
Anne Løken	9578-5999-4-1133687	2026-08-20 11:57:17

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
20. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0344/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Slireveien 4, 1164 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Tor Tenden, Anne Løken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. juni 1985

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 101537882
Forsikret i: Winterbergh by WaterCircles

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: 2017 Bad 1. etasje . Glassbyggerstein dusjhjørne, baderomsinnredning, speil og lampe. 2017 Bad 2. etasje. Ny baderomsinnredning. 2022 Leilighet. Ny servant og servantskap, blandebatteri, glasshylle, speil, og dusjhjørne. Arbeider som krever autorisert rørlegger har blitt utført av autorisert rørlegger. Annet er utført ved egeninnsats.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utført ved egeninnsats: Bad 2. etg,: Mellomrom oppstått mellom påstøp og vegg ved at påstøp har krympet. Dette forårsaket lekkasje av vann gjennom utett membran ut til gulv utenfor. Kanal fylt med Sikaflex epoxy = hele gulvet er vanntett mot alle flater. Antatt å ha blitt utført ca 2003. Noe tilsvarende er utført for bad i leilighet over garasje. Antatt å ha blitt utført ca 2005. Jeg har grunn til å tro at denne tettingen kan forventes å ha en levetid som er vesentlig lenger enn 30år.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Løken Bygg AS, Olav Øye AS, Rørlegger Tore Kristiansen - 1986-1988 Bad 2. etasje, i henhold til konstruksjonstegning: Bjelkelag 73x198mm, lengde ca 4,7m, c/c 30cm. Etter hukommelse + måling 15.07.2026: Isolasjon, membran, påstøp ca 7-8 cm, fliser = ca 9cm Bad 1. etasje ikke dokumentert: Isolasjon, støpt betong, fliser. Bad utleiedel ikke dokumentert: Armert betong dekke, isolasjon, påstøp, fliser.

---

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: 2000 (Ca) Tak/fasade garasje: Hele konstruksjon skiftet, og endret fra skrå vinduer til rette vinduer. Utført av Løken Bygg AS 2018 Terrasse over garasje totalrenovert ved fjerning av alt materiell ned til betong. Nytt gulv med 2 x 50mm styrofoam XPS, påstøp og avretting med fall. Flytemembran Sikabond T8. Fliser limt med Sikabond T8. Fuget med SikaFlex. Ny brystning mot Slireveien med nytt plastbelagt blikk, fuget mellom bikk og gulv med SikaFlex. Nye paneler på innvendige sider. Flere firmaer + egeninnsats. 2024 Tak/fasade garasje: Nye takstein. Sydvegg garasje installert platevegg Utført av D.J. Blikk AS 2025 Byttet punktert vindu i glasstak vinterhage. Glassmester Knut Furulund AS

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det er utført flere oppgraderinger: 2020: Byttet ut dimmere i skap styrt av 0-10v med Z-Wave dimmere og Fibaro smarthus system. 2021: Nye kabler for oppvarming og Z-Wave romtermostater. 2022: Nye panelovner i leilighet. 2024: Reparert varmekabel bad 2. et 2025: Adgangskontroll hus og garasje fornyet, inkludert ny mikro dataserver. 2025: Nye sikringer med jordfeilbryter i sikringsskap. Utført av autoriserte firmaer og faglært personell uten at samsvarserklæring kan se å ha blitt mottatt. Elektroarbeider som ikke krever autorisasjon, er utført av eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke. Ble kontrollert etter pålegg fra offentlig myndighet. Godkjent. Kan ikke huske hvilket år. Ny kontroll ble utført 19. august 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stoppekran i garasjen er fornyet. Husker ikke når deet ble gjort, eller hvilken rørlegger som ble benyttet. Installert reduksjonsventil bad U. etasje. Oktober 2023. Royal Rørlegger Service AS.

---

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

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet at eiendommen IKKE har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende

---

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

Ja

Beskriv: Ny pipehatt og isolert luftekanal fra ventilasjonsanlegg til pipehatt.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: En rekke arbeider har blitt utført fra 1988 frem til i dag for å vedlikeholde eiendommen og forbedre detaljer.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det husker jeg ikke. Skal prøve å finne det hvis jeg får tid. Målingene viste positivt resultat = verdier langt under grenseverdier.

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: Det har vært feil som har blitt rettet. Det har ikke vært oppdaget eller funnet grunnlag for at det skal oppstå lekkasje, råte, lukt eller soppskader

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ved kontroll har det blitt påpekt (muntlig) at løsning som sikrer god tilførsel av friskluft er veldig god, og at det er derfor det er uvanlig lite sot i pipen.

---

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)

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Synlig skade: Bulk i garasjeport

---

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

Ja

Beskriv: Romtermostater viser 1 time feil 1 eller 2 uker i forbindelse med overgang mellom sommertid/vintertid. Har ingen betydning fordi termostatene styres fra sentral Det har vært mindre feil som har blitt rettet, den eneste jeg husker er jordfeil i armaturer i garasje, de ble byttet ut med vanntette LED armaturer.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært sprekker i pussen på utsiden av grunnmur. Det har blitt reparert. Setningsskade: Bjelkelaget har krympet slik at badegulvet i 2. etg. har sunket ca 1 til 1,5 cm. Platen som omgir badekaret er festet i yttervegg langs 2 vegger og hviler mot gulvet på 2 sider. Derfor har det oppstått en sprekk mellom denne platen og vegg som platen hviler mot.

---

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

Ja

Beskriv: Det har vært tette sluk som har blitt rengjort.

---

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.

Ja

Beskriv: Det har vært mus i takkonstruksjonen. Fordi fyringsved ble lagret slik at mus har kunnet klatre opp i luftespalten i konstruksjonen. Ble rettet på ved å sørge for at ikke veden ble lagret så høyt opp. Hver vår dukker det opp maur. De blir borte med enkle midler. For ca 20år siden ble det oppdaget at store deler av skrå vegg/tak i garasjebygget var en en maurtue. Hele taket ble fornyet og konstruksjonen ble endret for å hindre vanninntrenging ved at is eller vann ble liggende i underkant av skrå vinduer.

---

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

Ja

Beskriv: Det ikke har ikke vært feil ved slike installasjoner. Varmepumpe ble fornyet fordi den var gammel og ikke så effektiv.

---

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

Ja

Beskriv: Vi kjenner ikke til at det er noen feil med tilbehøret

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Vi finner ikke at det foreligger en særskilt godkjennelse, men har grunn til å tro at rommene i utleiedel er godkjent til beboelse med grunnlag i de krav som ble stilt ved oppføring av boligen.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Vi regner med det, siden den har fått eget nummer og gir grunnlag for fradrag i eiendomsskatten, jfr utdrag fra Eiendomsskatteseddel 2022: Grunnlag for eiendomsskatt: Bolig med boligverdi fra Skatteetaten Bolignummer og adresse Slireveien 4 Boenhet / Areal / Bunnfradrag per boenhet B01 / 161 / -4 000 000 B02 / 50 / -2 024 298

---

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

Nei

---

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? I opprinnelig byggemelding 15.04.1983: Underetasje 132,04m², 1. etasje: 133,30m², Garasje: 51,00m²

---

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

Ja

Beskriv:

---

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: Det er vedtatt bygging av 34 boliger (Munkerudtunet) på den andre siden av Slireveien. Jeg kan ikke se at det finnes noe grunnlag for at dette medfører endringer i bruken av eiendommen. Men det endrer eiendommens omgivelser med flere positive forhold. Vedtatt reguleringsplan som ligger til grunn for bygging av Munkerudtunet forutsetter opparbeidelse av Slireveien i 4 meters bredde til og med Slireveien 4. Approbasjon påklaget fordi den kan medføre uklarheter om opparbeidelse og vedlikehold/snørydding/strøing av Slireveien. (ikke tatt til følge) Det foreligger godkjenning for bolig i Slireveien 7B. Vil trolig ikke bli synlig fra Slireveien 4. Adkomst via Slireveien 7A hvor det blir felles garasje og parkering.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg kan ikke se at det foreligger grunnlag for påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen utover pant for sikkerhet for lån i Bulder Bank.

---

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?

Ja

Beskriv: Eiere av eiendommer som benytter Slireveien som adkomst har klaget på approbasjon hva gjelder forhold med Slireveien. (Munkerudtunet). Ikke tatt til følge. Jfr punkt 25.

---

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?

Nei

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Huset er gravd ned i fjell i skrånende terreng, og er godt drenert med grov sprengstein. Det sikrer mot at vann kan bli stående mot hus og grunnmur, og det gir god varmeisolering av vegger som ligger under terreng.

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: 14-0344/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Anne Løken	**2026-08-20**	**Tor Tenden**	**2026-08-20**

Identifikasjon

Anne Løken

Identifikasjon

Tor Tenden

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Slireveien 4, 1164 OSLO**	
Dato for energimerking **19.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-335382**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81043604**
Gårdsnummer **181**	Bruksnummer **1004**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1989**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **298,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **298,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **166,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **166,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **49 621 kWh**



Slireveien 4, 1164 OSLO

Detaljering

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



Slireveien 4, 1164 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

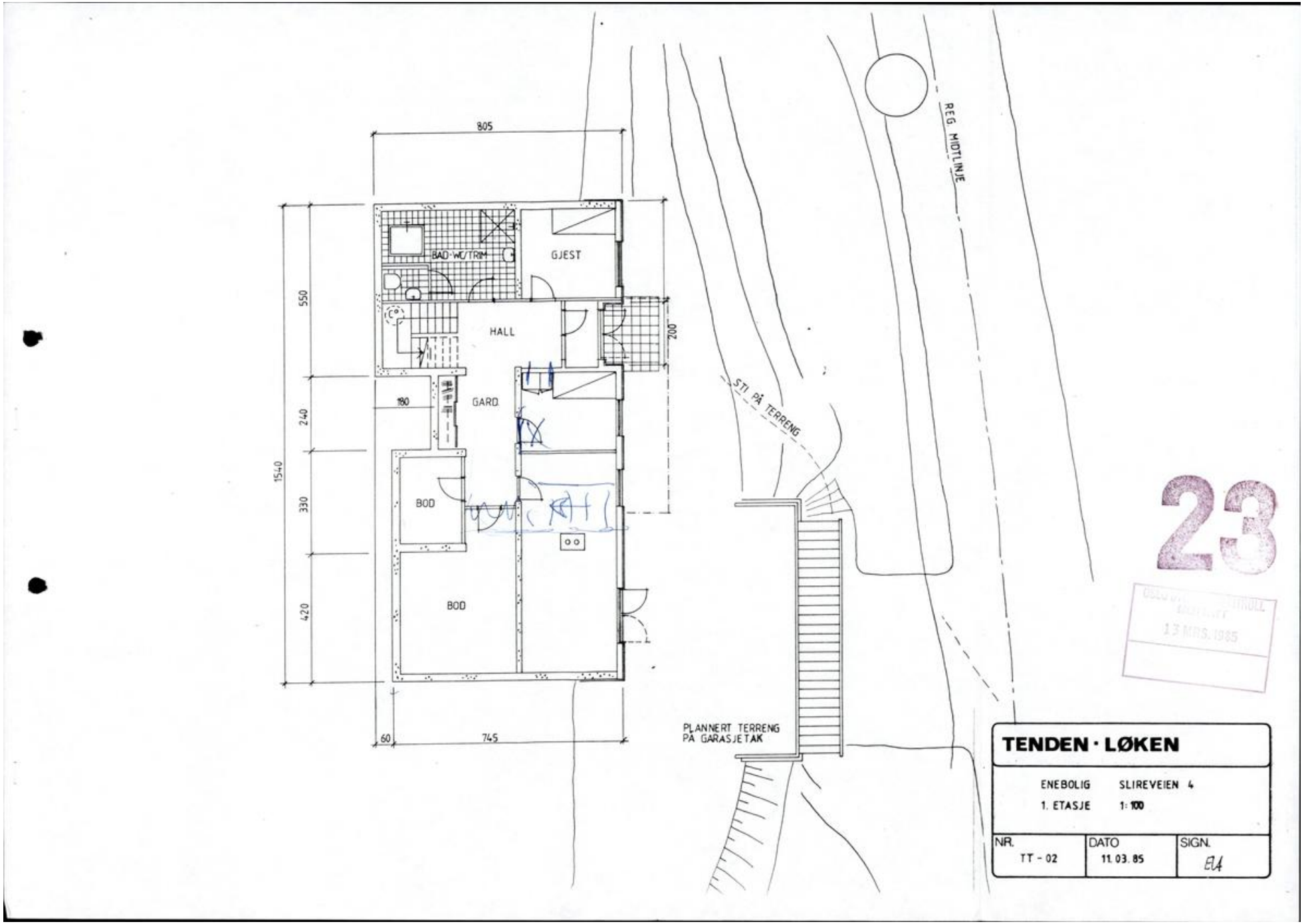
https://www.enova.no/energimerking

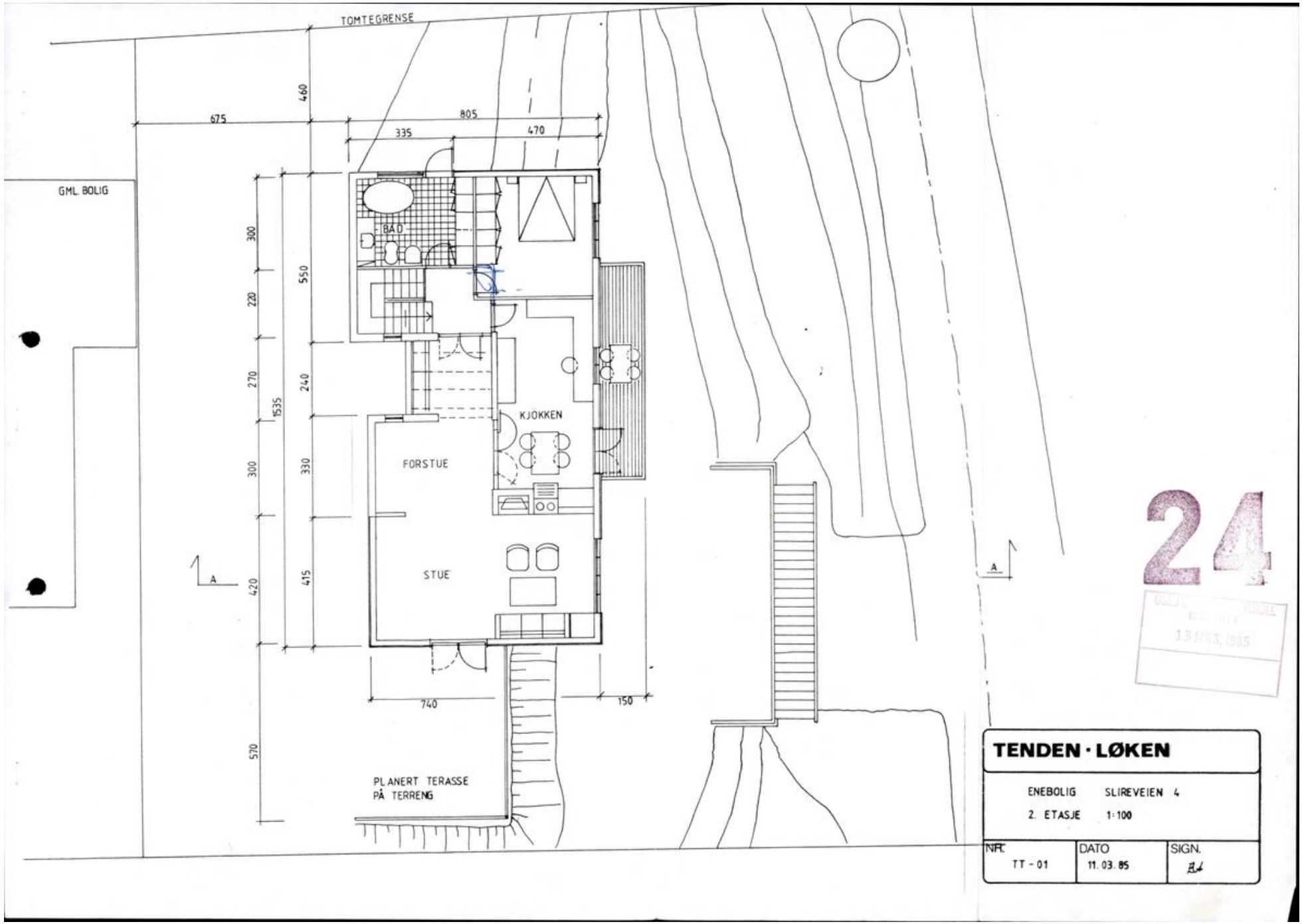
Spørsmål om energiattesten

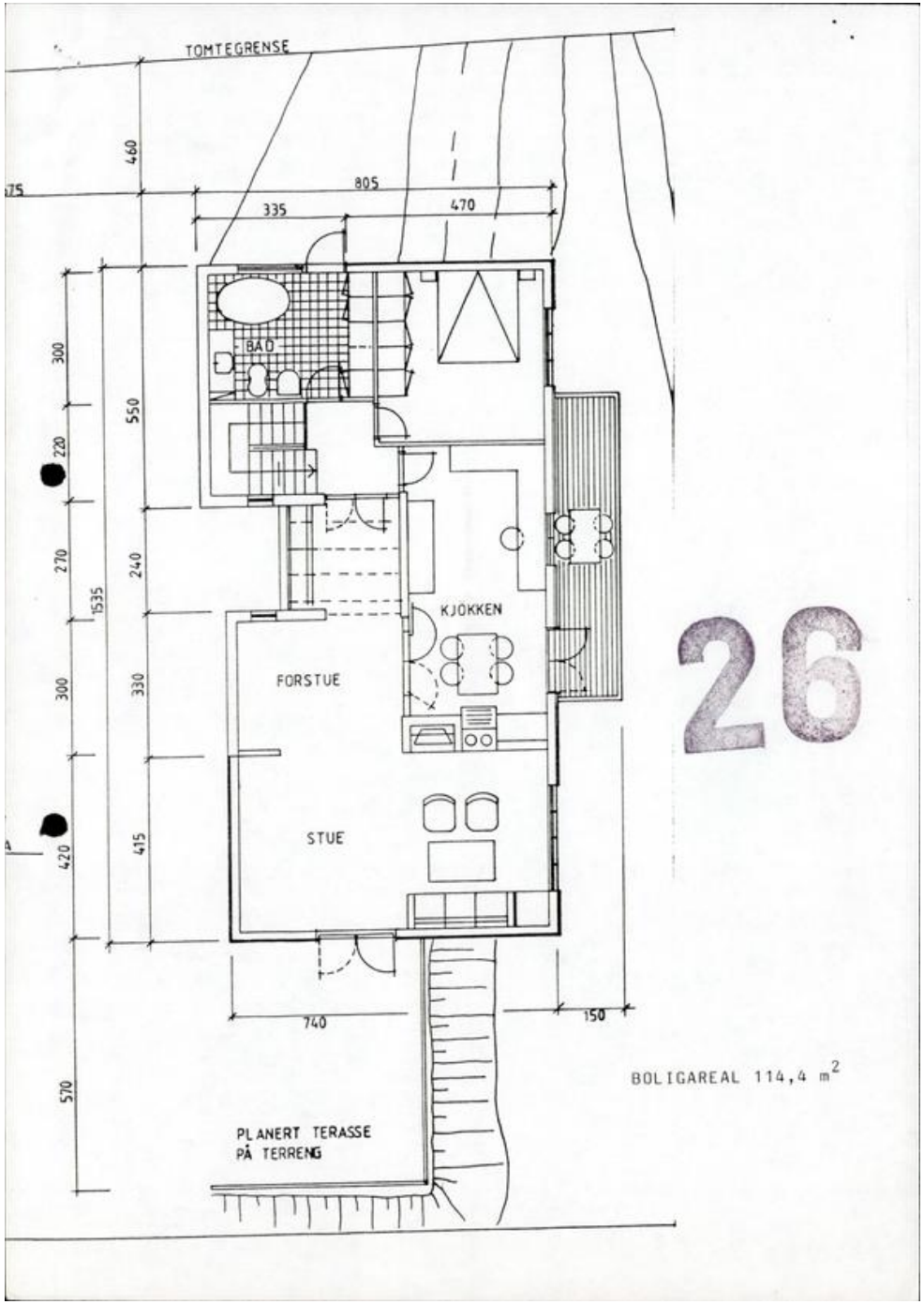
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

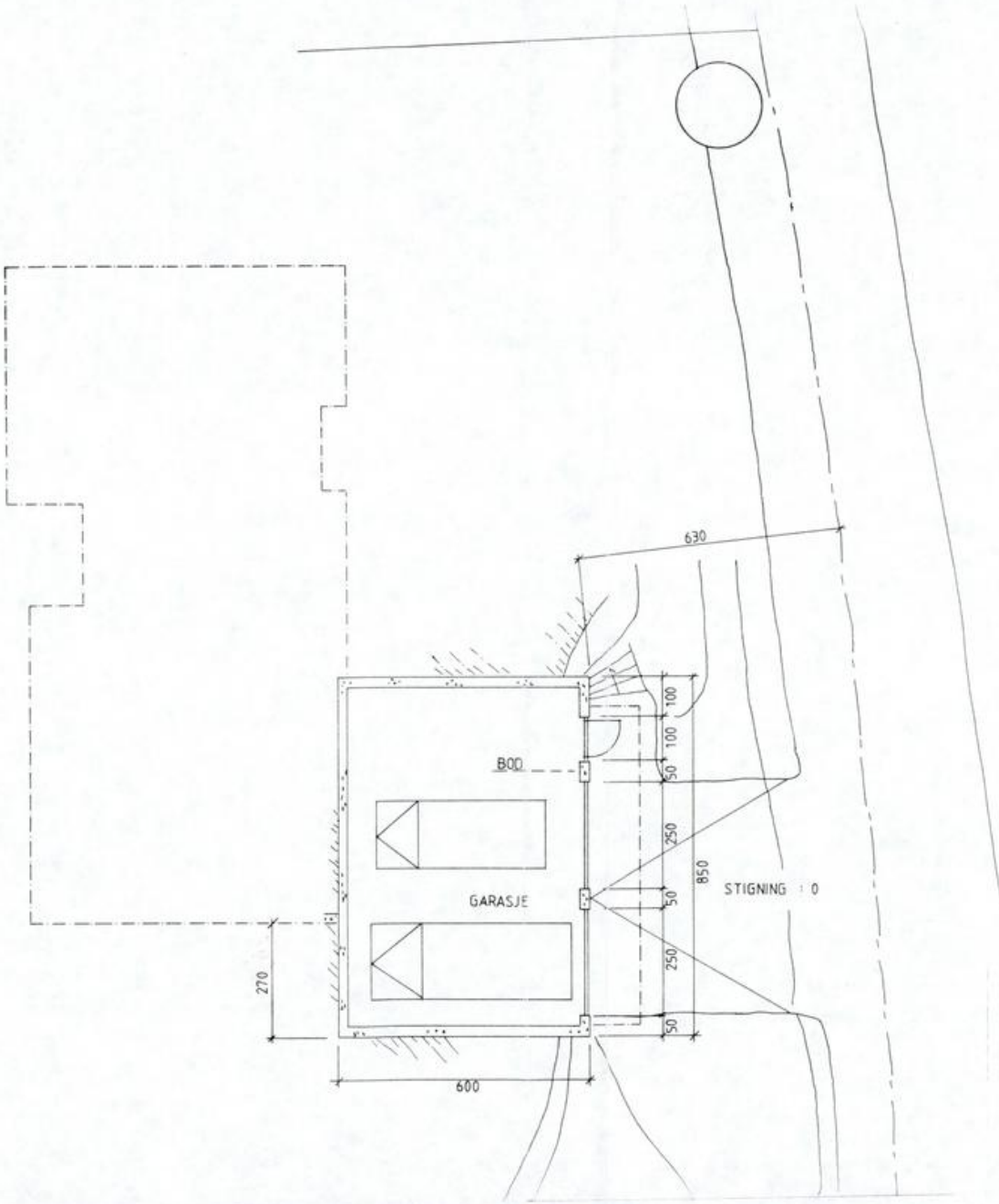
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


805
BAD·WC/TRM
GJEST
HALL
GARD.
BOD
BOD
550
240
330
420
1540
180
200
60
745
REG. MIDTLINJE
STI PÅ TERRENG
PLANNERT TERRENG
PÅ GARASJETAK
23
13 MRS. 1985
TENDEN · LØKEN
ENEBOLIG
SLIREVEIEN 4
1. ETASJE
1:100
NR.
TT - 02
DATO
11.03.85
SIGN.
EL4


TOMTEGRENSE
675
460
805
335
470
GML. BOLIG
BAD
KJØKKEN
FORSTUE
STUE
A
300
220
270
300
420
550
240
330
415
1535
740
150
570
PLANERT TERASSE
PÅ TERRENG
A
24
13 MAR. 1985
TENDEN · LØKEN
ENEBOLIG SLIREVEIEN 4
2. ETASJE 1:100
NR. TT - 01
DATO 11.03.85
SIGN. AJ


TOMTEGRENSE
460
805
335
470
BAD
300
220
550
270
240
1535
KJØKKEN
FORSTUE
300
330
STUE
420
415
740
150
570
PLANERT TERASSE
PÅ TERRENG
26
BOLIGAREAL 114,4 m2



27

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
21 JUL 1986

TENDEN · LØKEN

ENEBOLIG SLIREVEIEN 4

GARASJE 1:100

NR.	DATO	SIGN.
TT - 03	11.03.85	ELA

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	181/281 P.A. Holms vei 33	Journalnr.	83/1475
Arbeidets art	Enebolig m/garasje	Innlevert	22.4.83
Bygningens art			
Byggherre	Tor Tenden og Anne Løken, Libakkfaret 2 B, Oslo 11		
Byggemelder	Ark. Gunnar Linderud, Grønnegata 8, Oslo 3		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

For bygningssjefen.

5 MAI 1983
EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~.

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~

Vannforholdene er ivorden/~~ikke ivorden.~~

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-6-01-1984

Oslo veivesen, den 5/1-84

P. Bjertnæs

Sy. B 15 Andvord

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument Sendes veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	181/281 P.A. Holms vei 33	Journalnr.	83/1475
Arbeidets og bygningens art	Enebolig m/garasje	Innlevert	22.4.85
Byggherre	Tor Tenden og Anne Løken, Lilakkfaret 2 A, 1184 OSLO 11		
Anmelder	" "	"	"

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 APR. 1985

21 MARS 1985
A. Sóbo

Saksbeh.: E.Heier/GN
1248/85 61A

DISPENSASJON FRA VEGLOVEN MED HENSYN TIL BYGGEAVSTAND FRA VEI
OG MED HENSYN TIL SIKT I VEIKRYSS
GNR 181 BNR 281 P.A. HOLMS VEI 33
ENEBOLIG MED GARASJE
BYGNINGSKONTR: EKSP 21.3.85 JNR 83/1475

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Veivesenet gir dispensasjon fra veglovens § 29, slik at ovennevnte enebolig kan plasseres 10.5 m fra regulert senterlinje Slirevn.

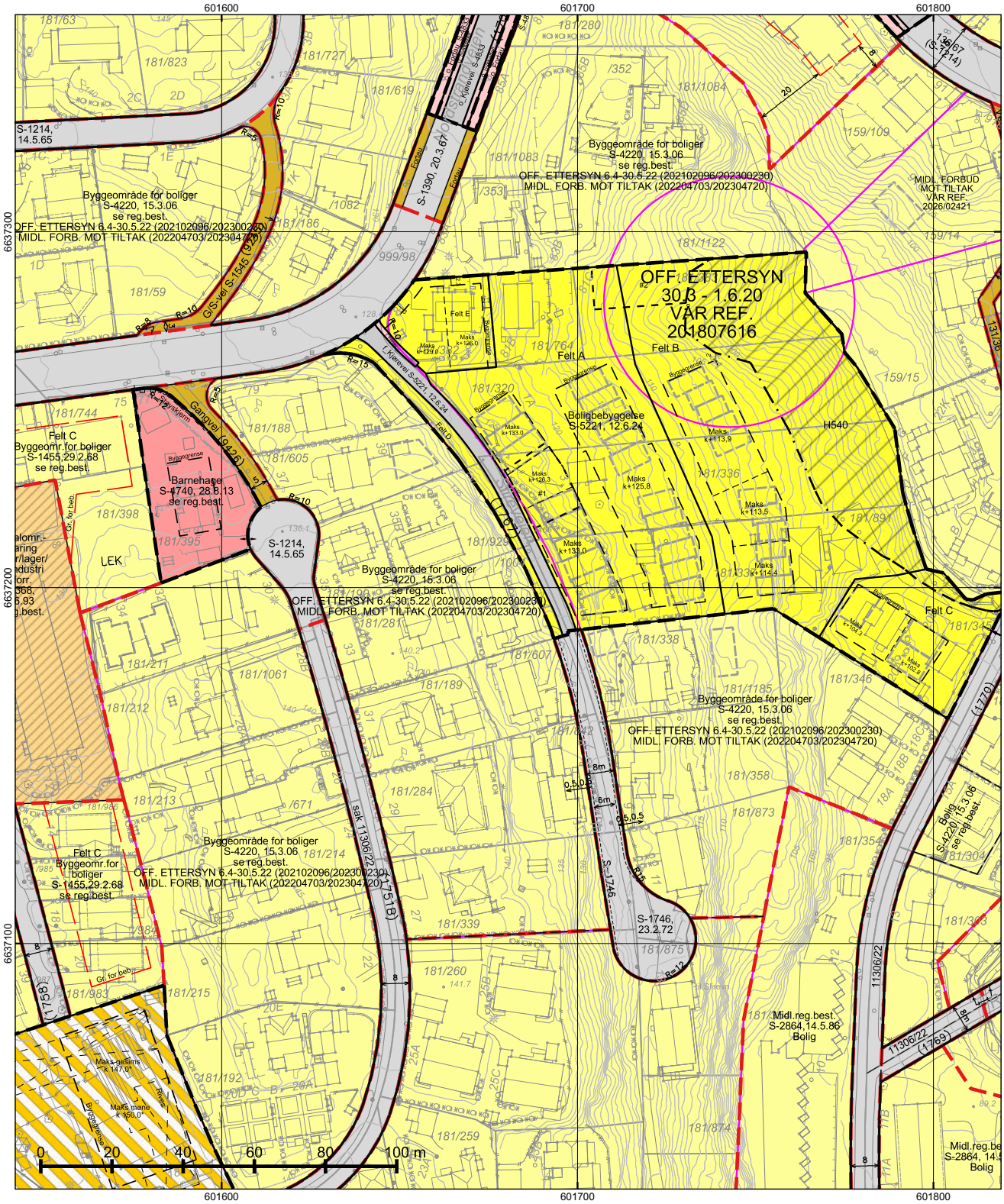
Når det gjelder garasjen, så kan veivesenet godkjenne denne dersom garasjenivået senkes slik at stigningsforholdet fra kant regulert vei til garasjeport ikke blir mere enn 5%.

Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring for garasjen. Avkjørselen må ikke stige eller falle mere enn 5%, 2.5 m ut fra kant regulert Slireveien og fra samme punkt må det også være sikt 30.0 m til hver side i sist nevnte vei i en høyde av 1.0m over veibanen.

OSLO VEIVESEN 28.3.85
B.E. Sæland

B.E. Sæland
prosj.sjef

S. L. Larsen
/S.L. Larsen
overingeniør



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

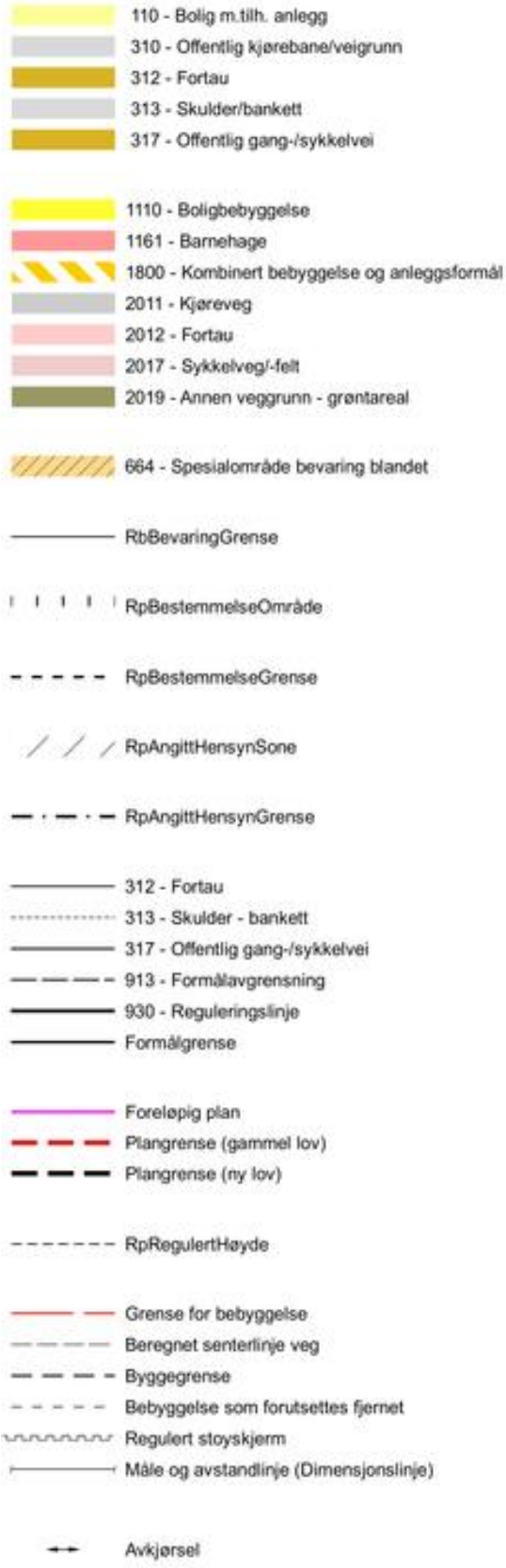
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

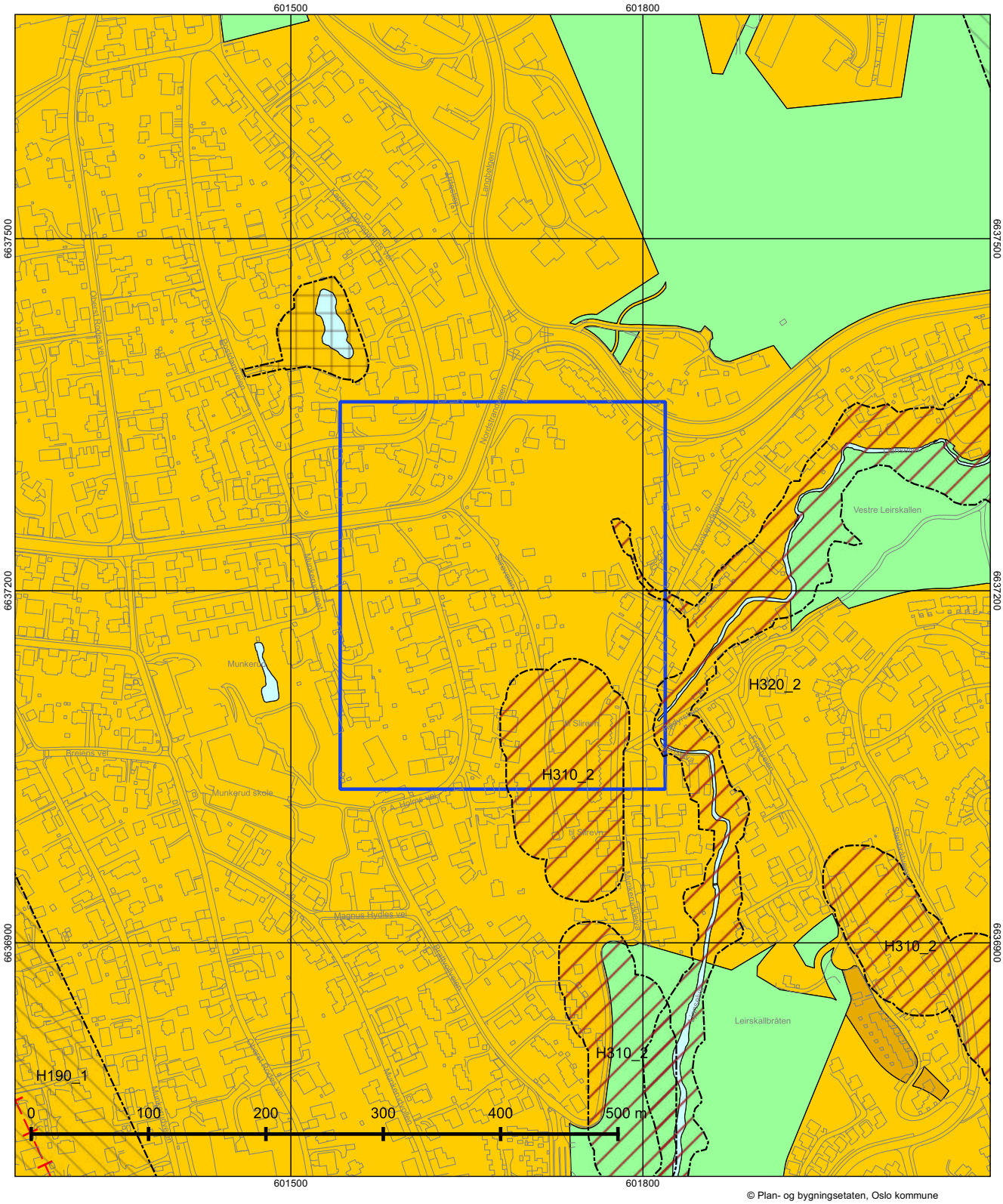
PlottID/Best.nr: 159201/ 86534612
Adresse: Slireveien 4
Gnr/Bnr: 181/1004
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159201/86534612
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: 09.06.2026
Firma: Frida Mundal
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534612
Deres ref: 9273359

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 181, BNR. 1004.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 181, bnr. 1004.

GNR. 181 BNR. 1004

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.02.1985.

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

658 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

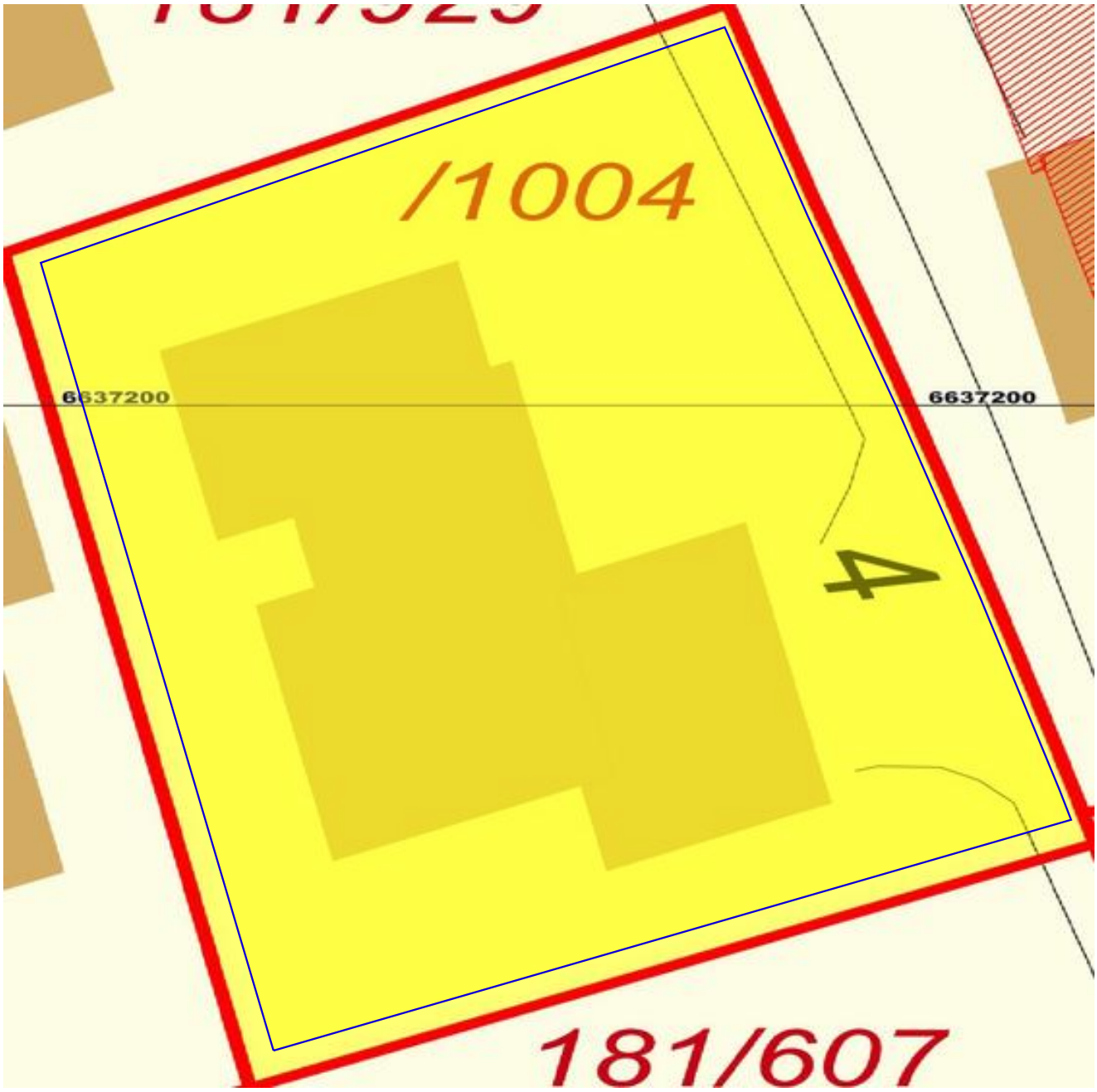
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

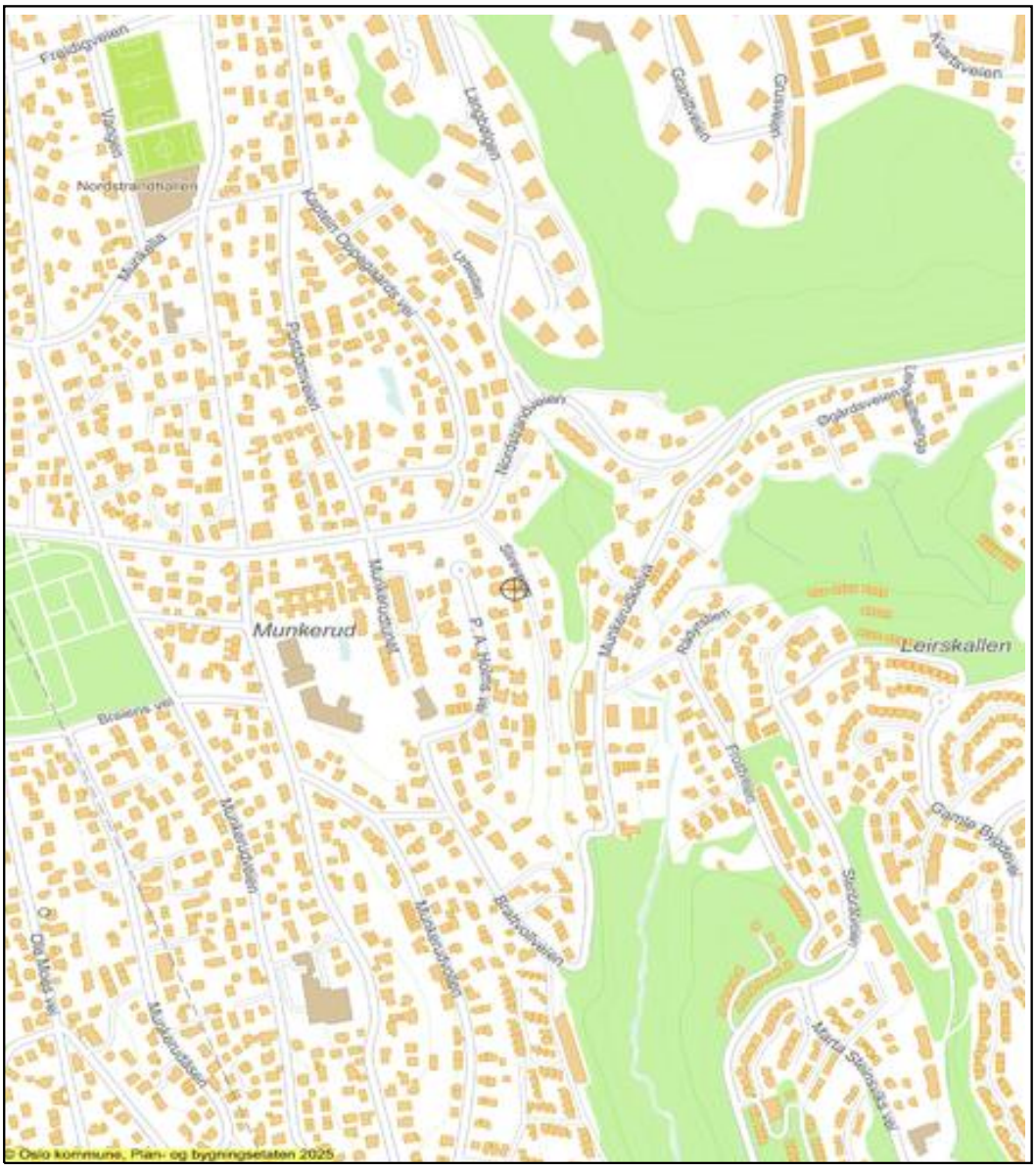
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

Oversiktskart

Adr.:	Slireveien 4	**Bydel :**	NORDSTRAND
Gnr bnr :	181 / 1004	**Skolekrets (2020/2021):**	Munkerud



Dato: 09.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Viktig informasjon om digital søknad

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

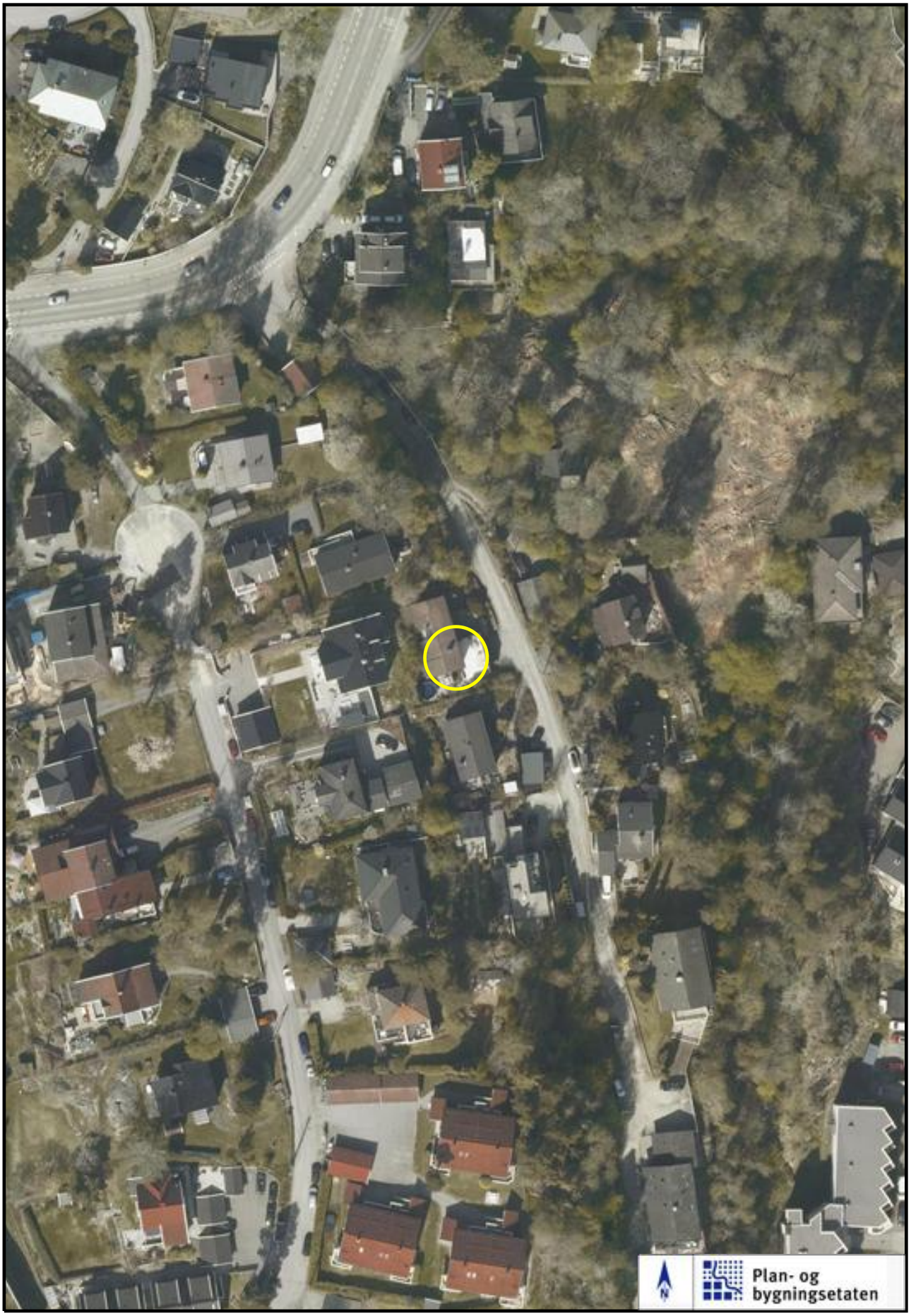
Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.



Slireveien 4 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.06.2026

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

S-5221

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Munkerudkleiva

Vedtaksdato: 12.06.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201807616

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 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

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 181/320, 181/336, 181/337, 181/345, 181/891, 181/382, 181/383, 181/764, 181/891 og deler av 999/98.

Kartnummer OSO-201807616-2, datert 27.05.2024.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for boligbebyggelse og samtidig å ivareta vegetasjon og landskap, gjennom å tilpasse bebyggelsen til terrenget. Intensjonen er videre å ta hensyn til bevaring av vegetasjon og terreng langs Lambertseterbekken.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav:

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Planens fellesbestemmelse 1.1 er endret av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 24.04.2025

1.2 Geoteknikk

Geoteknisk rapport skal innsendes sammen med søknad om rammetillatelse. Eventuelle sikringstiltak skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

1.3 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal for boligbebyggelsen. Planen skal redegjøre for eksisterende og planert terreng for planområdet og terrengtilpasning mot naboeiendommene, beplantning av trær og annen vegetasjon. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk forstøtningsmurer, leke- og oppholdsarealer for differensierte brukergrupper, gangveier, veibom, vei med snuareal, oppstillingsplass for brannbil, sykkelparkering, renovasjon, allment tilgjengelig gangforbindelse, deponi for snø og overvannstiltak samt parkeringsanlegg.

1.4 Avkjørsel

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil på plankartet. Felt A og B skal ha biladkomst via felles kjørevei i Slireveien.

1.5 Fossilfri byggeplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Planens fellesbestemmelse 1.5 er opphevet av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 24.04.2025

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Utnyttelse

Maks tillatt % BYA = 24 %. Det tillates maks 36 boenheter innenfor planområdet.

Innenfor felt C tillates det etableres maks 3 boenheter.

2.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense og regulerte høyder som vist på plankartet.

Bebyggelsen skal plasseres med maks 6 sammenhengende boenheter. I hver rekke skal det skal være minst ett mellomrom på minimum 6 meter.

Sykkelparkering med overdekning og forstøtningsmurer tillates plassert utenfor byggegrenser.

2.1.3 Høyder

Det tillates maksimale høyder som vist på plankartet.

Bebyggelse med saltak skal ha en maks gesimshøyde på inntil 6.5 meter og mønehøyde inntil 9 meter.

Bebyggelse med flate tak skal ha en maks gesimshøyde på inntil 10 meter. Innenfor 3 øverste meterne av maks gesims tillates kun takoppbygg til takterrasser. Takoppbygg skal være maks 3 meter høye og utgjøre maks 15% av underliggende takflate.

Alle høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal utformes som enebolig, tomannsbolig og/eller rekkehus, med et helhetlig arkitektonisk uttrykk og materialbruk. Hver rekkehusenhet skal ha sprang i fasadene for å skape variasjon langs husrekkene. Fasader skal i hovedsak ha trekledning.

Bebyggelsen skal ha saltak og/eller flate tak. Det kan tilrettelegges for grønne tak. Det skal etableres takterrasser. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Overdekning av sykkelparkering skal ha et uttrykk og materialbruk som harmonerer med resten av bebyggelsen.

2.1.5 Terreng og vegetasjon

Høydeforskjellene i planområdet skal tas opp i bebyggelsen ved at boligene følger terrenget.

Det kan etableres støttemurer i maks 1 meters høyde i forbindelse med private forhager og felles uteoppholdsarealer. For interne adkomstveier kan støttemurer være maks 1,5 meter høye.

Støttemurer skal utformes slik at de kan beplantes med klatreplanter og fremstå funksjonelle og naturlige, for eksempel ved at de utformes som sittekanter eller terrasseringer av terrenget.

Uteområdene skal opparbeides som en naturtomt og beplantes med stedegne trær og vegetasjon slik at uteområdene får et grønt preg. Hvert tre som felles, som har en stammeomkrets på mer enn 90 cm målt én meter over bakken, skal erstattes av et tre med tilsvarende tresort og ha en stammeomkrets på minimum 25 cm målt én meter over bakken.

Mot naboeiendommer skal terrenget gis en naturlig sammenheng med terrenget rundt.

Utearealene i regulerte mellomrom på min. 6 m i hver av husrekkene, med unntak av arealet innenfor bestemmelseområde BG#1, skal gis en terrengbearbeiding i form av helning, terrassering e.l., slik at det er mulig for beboerne å bevege seg på tvers av eiendommen. Det skal etableres en trappeforbindelse mellom de interne adkomstveiene i felt A og B, sør i planområdet.

2.1.6 Uteareal

Det skal avsettes minimum 100 m2 uteoppholdsareal per boenhet. Minst ¼ av uteoppholdsarealet skal være felles uteoppholdsareal og det skal minimum være ett sammenhengende område med en minste størrelse på 8 m x12 m. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal. For felles uteoppholdsarealer skal det etableres oppholdsarealer for differensierte brukergrupper, det vil si små barn (0-4 år), større barn, voksne og eldre.

Overvannet skal benyttes aktivt i utformingen av utearealene, som estetisk element og som en opplevelseskvalitet.

Alle boenheter skal ha et eget privat uteoppholdsareal, med en minste størrelse på 10 m2. Privat uteoppholdsareal kan i sin helhet løses med takterrasser.

2.1.7 Blågrønn faktor

Boligprosjektet skal tilfredsstille kommunens til enhver tid gjeldende norm for blågrønn faktor. norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), tatt til orientering i bystyret 27.09.2023. Blågrønn faktor skal tilfredsstille 0,8. Dokumentasjon på blågrønn faktor skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Planens bestemmelse for bebyggelse og anlegg 2.1.7 er endret av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 24.04.2025

2.1.8 Gangforbindelse

Det skal etableres en gangforbindelse gjennom planområdet, fra Munkerudkleiva til Slireveien. Gangforbindelsen skal opparbeides allment tilgjengelig. Gangforbindelsen trenger ikke være universelt utformet. På deler av strekningen kan det etableres trapp for å ta opp høydeforskjellen. Gangforbindelsen skal være godt synlig for allmennheten, og utformes slik at den ikke kommer i konflikt med beboernes uteareal.

2.1.9 Parkering

Parkering for bil skal opparbeides med 1 biloppstillingsplass per bolig. Det tillates kun bilparkeringsplasser på terreng innenfor felt E. Parkering for felt A og B skal plasseres på felles parkeringsanlegg (felt E) med adkomst fra Slireveien og i parkeringsanlegg innenfor BG #1. Parkering i felt A tillates også innpasset i boligene. Parkering for felt C (maks 3 plasser) tillates innpasset i boligene med adkomst fra Munkerudkleiva.

Det skal etableres 4 gjesteparkeringsplasser på parkeringsanlegget i felt E.

Alle parkeringsplasser skal tilrettelegges for elbillading. Minimum 5% av plassene skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse.

Det skal anlegges minimum 4 sykkelplasser tilknyttet den enkelte boenhet, inkludert en plass til lastesykkel per boenhet. Felles sykkelparkering skal overdekkes.

2.1.10 Trafikk

Det skal etableres et av- og pålessingspunkt sør i felt A. Det skal etableres bom langs intern adkomstgate, nord for felt C.

2.1.11 Miljøfaglige forhold

Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021 eller senere retningslinje som erstatter denne.

Fjernvarme

Tiltak på mer enn 1000 m² innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Gjeldende retningslinjer – ved planens vedtakelsestidspunkt - for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

Planens bestemmelse for bebyggelse og anlegg 2.1.11 er endret av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 24.04.2025

2.1.12 Renovasjon

Det skal avsettes nødvendig areal for etablering av avfallhåndtering. Avfallsanlegg skal plasseres innenfor felt E og felt C og plasseres min 3 m fra formålsgrense mot Nordstrandveien og Munkerudkleiva.

2.1.13 Energianlegg

Ved behov tillates oppført nettstasjon inntil 1 m fra eiendomsgrense, og det skal ikke bygges nærmere enn 5 m rundt nettstasjon.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

2.1.14 Felt D

Arealet innenfor feltet skal ha de samme reguleringsbestemmelsene som tilliggende boligregulering.

2.1.15 Felt E, parkering

Maksimal høyde på parkeringsdekker er angitt i plankartet. Parkeringsanlegg skal i nødvendig grad tilpasses terrengmessig til nabobebyggelse. I felt E tilgrensende naboeiendom Nordstrandveien 81b (gnr/bnr 81/764) tillates støttemur plassert i byggegrense. Det tillates rekkverk på inntil 1.2 m. Parkeringsplasser tillates overdekket med lettere konstruksjoner som pergola el. Lett-tak skal ha en maks høyde på 3 m. Overdekning skal utformes som lett konstruksjon og skal ha et uttrykk og materialbruk som harmonerer med resten av bebyggelsen.

Arealet i randsonen av parkeringsanlegget mot Nordstrandveien skal beplantes.

Det skal sikres trappeadkomst til gnr/bnr 181/764, Nordstrandveien 81b innenfor feltet.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 f_kjøreveg

Kjøreveg skal være felles for gnr/bnr 181/320, 181/336, 181/337, 181/338, 181/1185, 181/358, 181/873, 181/875, 181/842, 181/607, 181/1004, 181/188. Kjøreveien skal ha en minstebredde på 4 meter. Kjøreveg skal opparbeides med fast dekke.

3.2 f_fortau

Fortau skal være felles for samme eiendommer som f_kjøreveg, opplistet i punkt 3.1.Ved innkjøring til felt E skal fortauet opparbeides med nedsenket kanstein på hver side av innkjøringen.

3.3 Byggeplan

Bymiljøetaten skal godkjenne byggeplan for utforming av krysset Slireveien/Nordstrandveien.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

4 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

4.1 Hensynssone – grønnstruktur H540

Trær og vegetasjon innenfor hensynssonen tillates ikke fjernet. Dette inkluderer også markdekke med biologisk materiale, felte/døde trær og kantvegetasjon langs bekken. Det skal ikke gjøres noen form for terrenginngrep innenfor hensynssonen. Mellomlagring av masser i byggeperioden tillates ikke. I anleggsperioden skal arealer innenfor hensynssone være sikret mot utfylling og

påvirkning fra byggeplass. Det tillates ikke etablert hager eller dumping av hageavfall innenfor hensynssonen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområder

5.1 BG #1 (parkering)

Innenfor bestemmelseområde kan det etableres parkeringsanlegg/bilheis.

5.2 BG #2 (bevaring av trær)

Det tillates ikke å felle trær med stammeomkrets på mer enn 90 cm målt én meter over bakken innenfor bestemmelsesområdet. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før det gis igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for bygningsmessige tiltak som grenser mot hensynssonen og bestemmelsesområde BG#2 skal rotsonen til større trær sikres.

7 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal blågrønne tiltak være ferdig opparbeidet.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidige brukstillatelse gis.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i felt A og B, skal f_kjøreveg og f_fortau være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i felt A og B, skal krysset Slireveien Nordstrandveien være opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for siste bolig i felt B, skal gangforbindelsen mellom Munkerudkleiva og Slireveien være opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene skal uteoppholdsarealene for hvert enkelt felt, i henhold til godkjent utomhusplan, være ferdig opparbeidet.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 12.06.2024, sak 150/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling 20.06.2024

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

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.

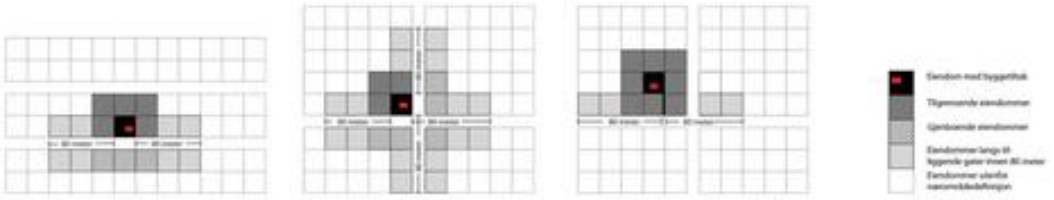
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

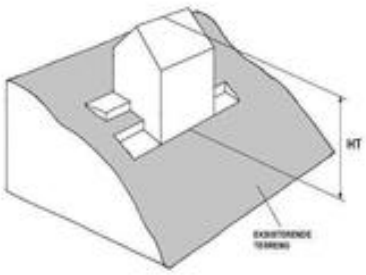
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

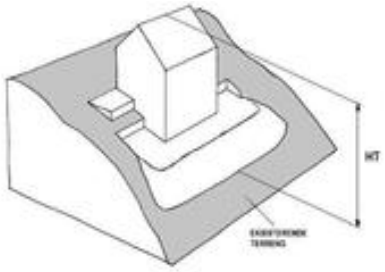
Følgende høyder tillates:

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

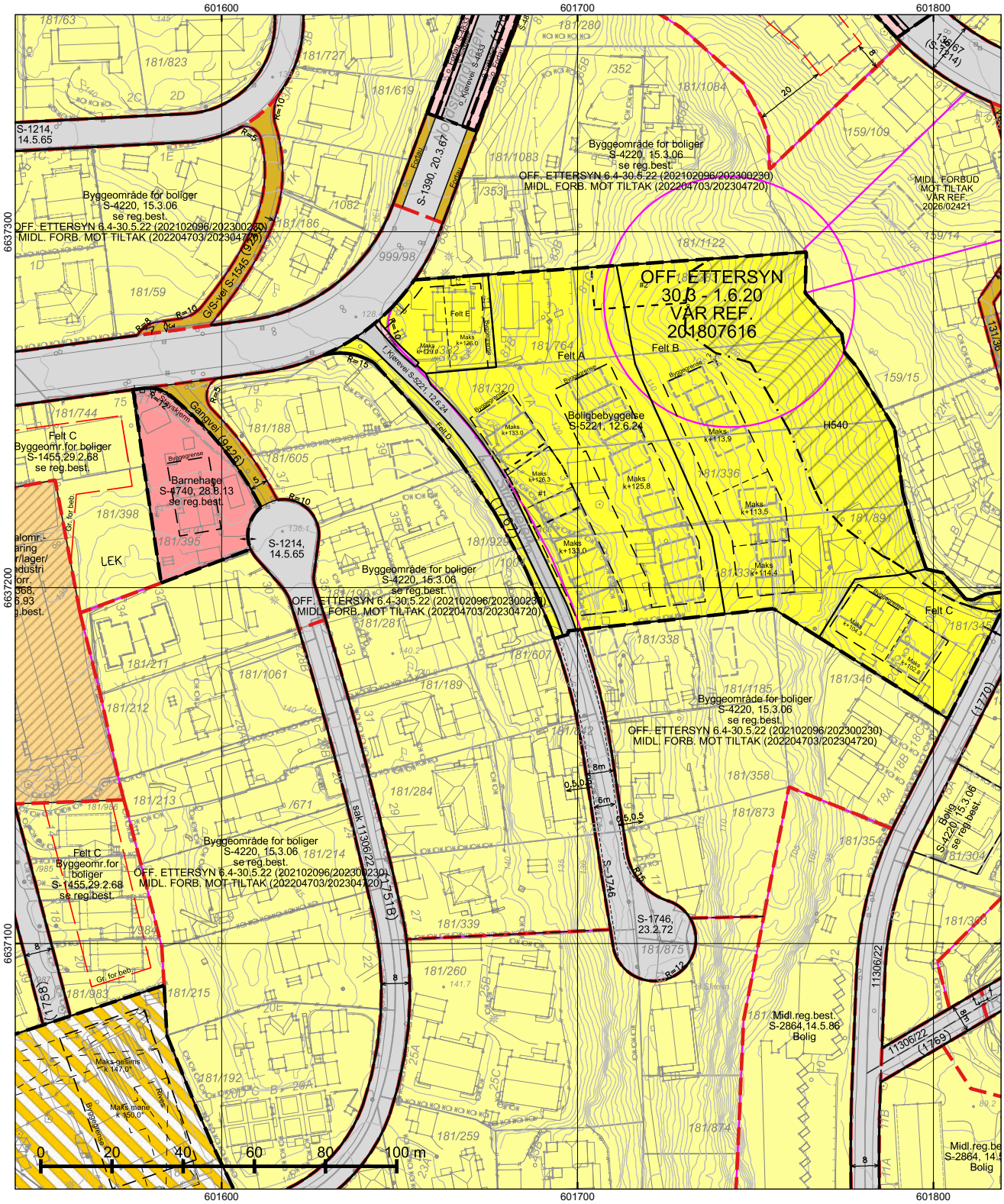
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

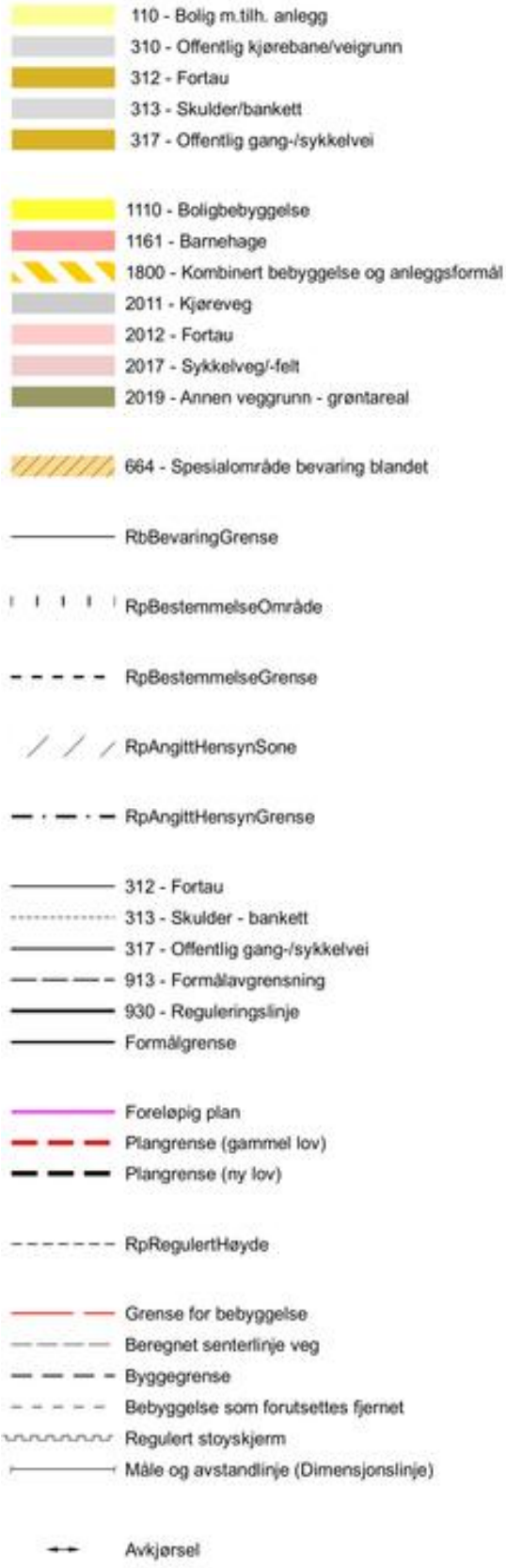
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

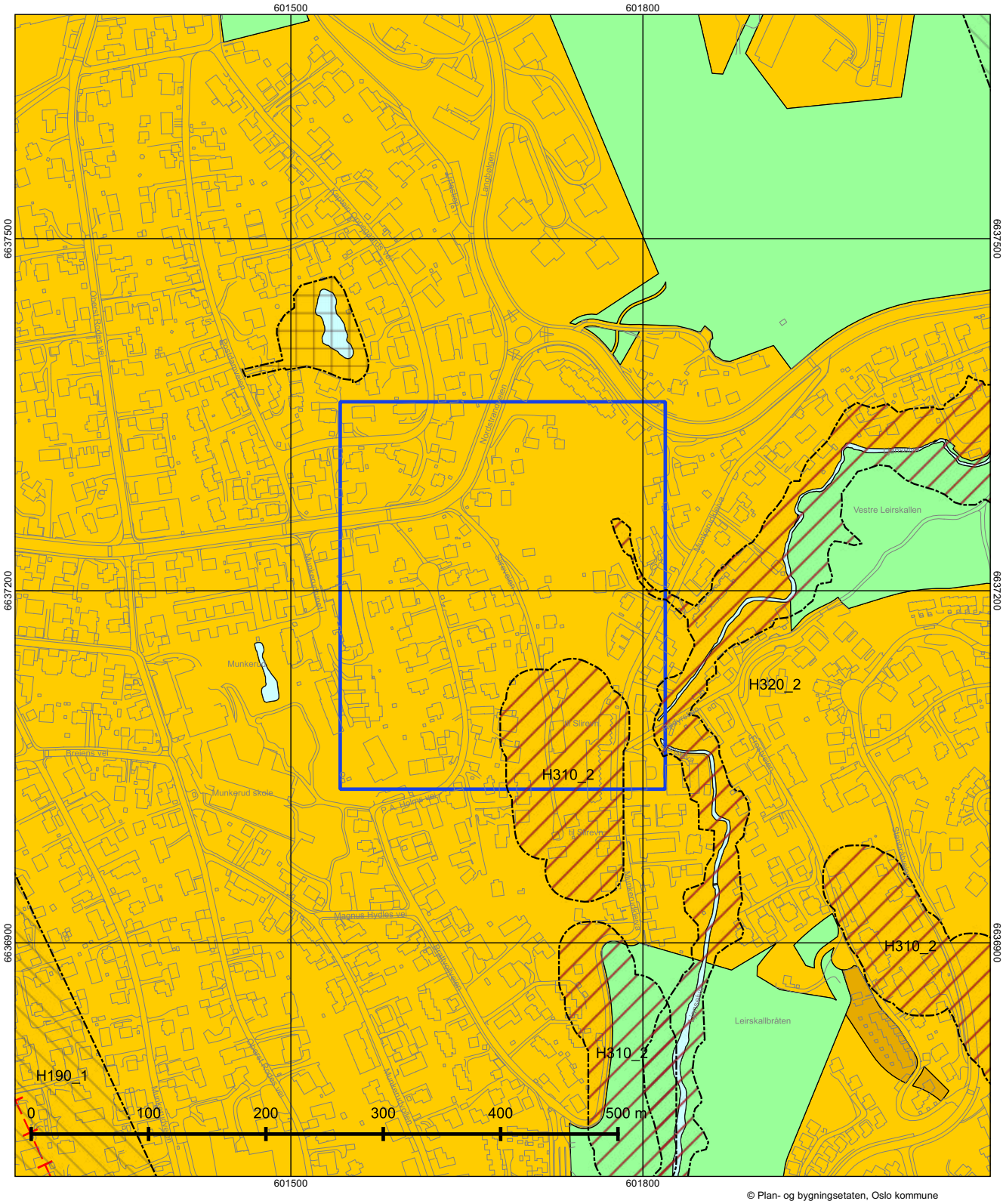
PlottID/Best.nr: 159201/ 86534612
Adresse: Slireveien 4
Gnr/Bnr: 181/1004
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159201/86534612
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: 09.06.2026
Firma: Frida Mundal
Laget for: solli@nordvikpartners.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534612
Deres ref: 9273359

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 181, BNR. 1004.

Vi viser til bestilling av 09.06.2026 for eiendom gnr. 181, bnr. 1004.

GNR. 181 BNR. 1004

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.02.1985.

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

658 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

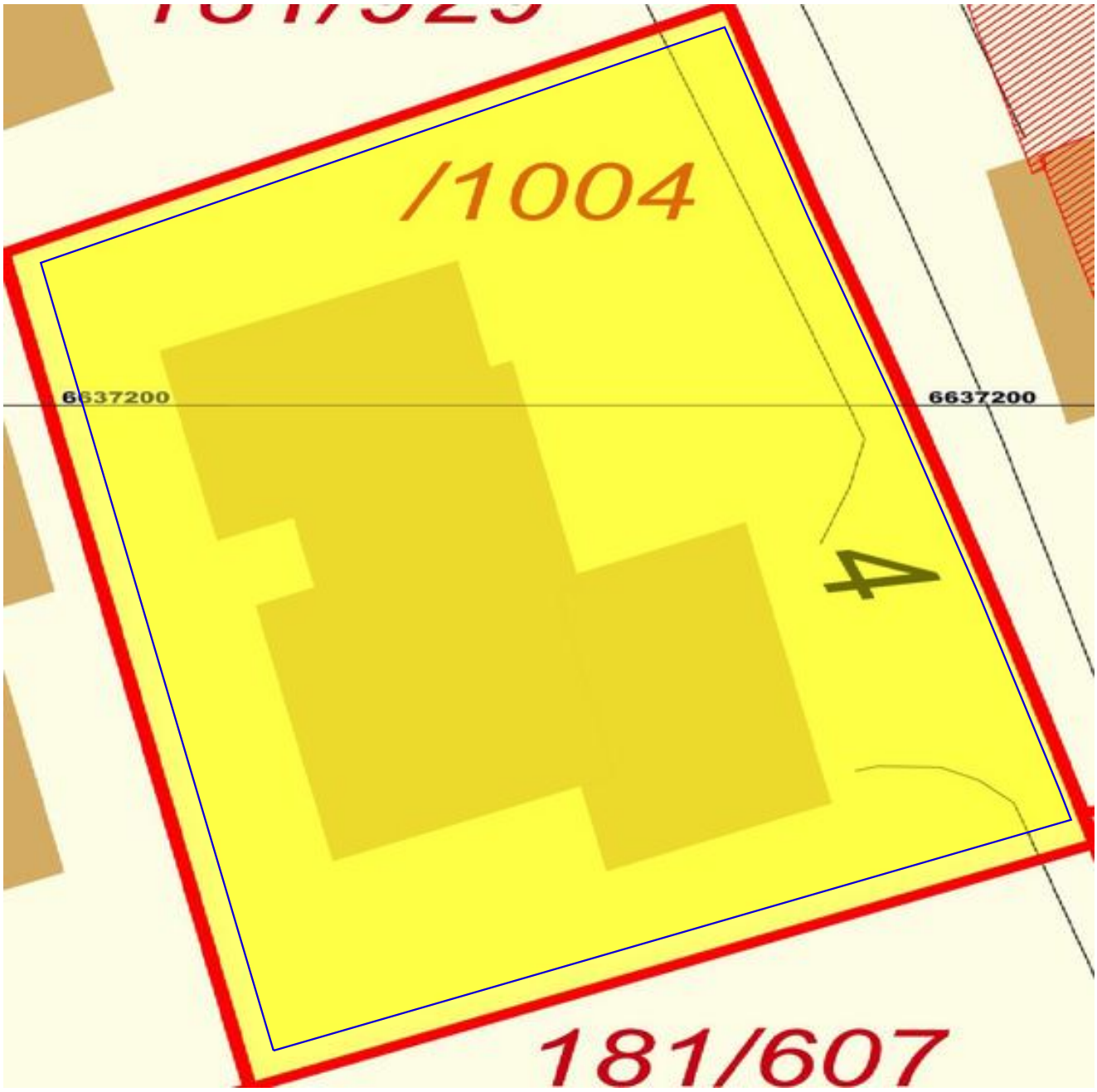
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

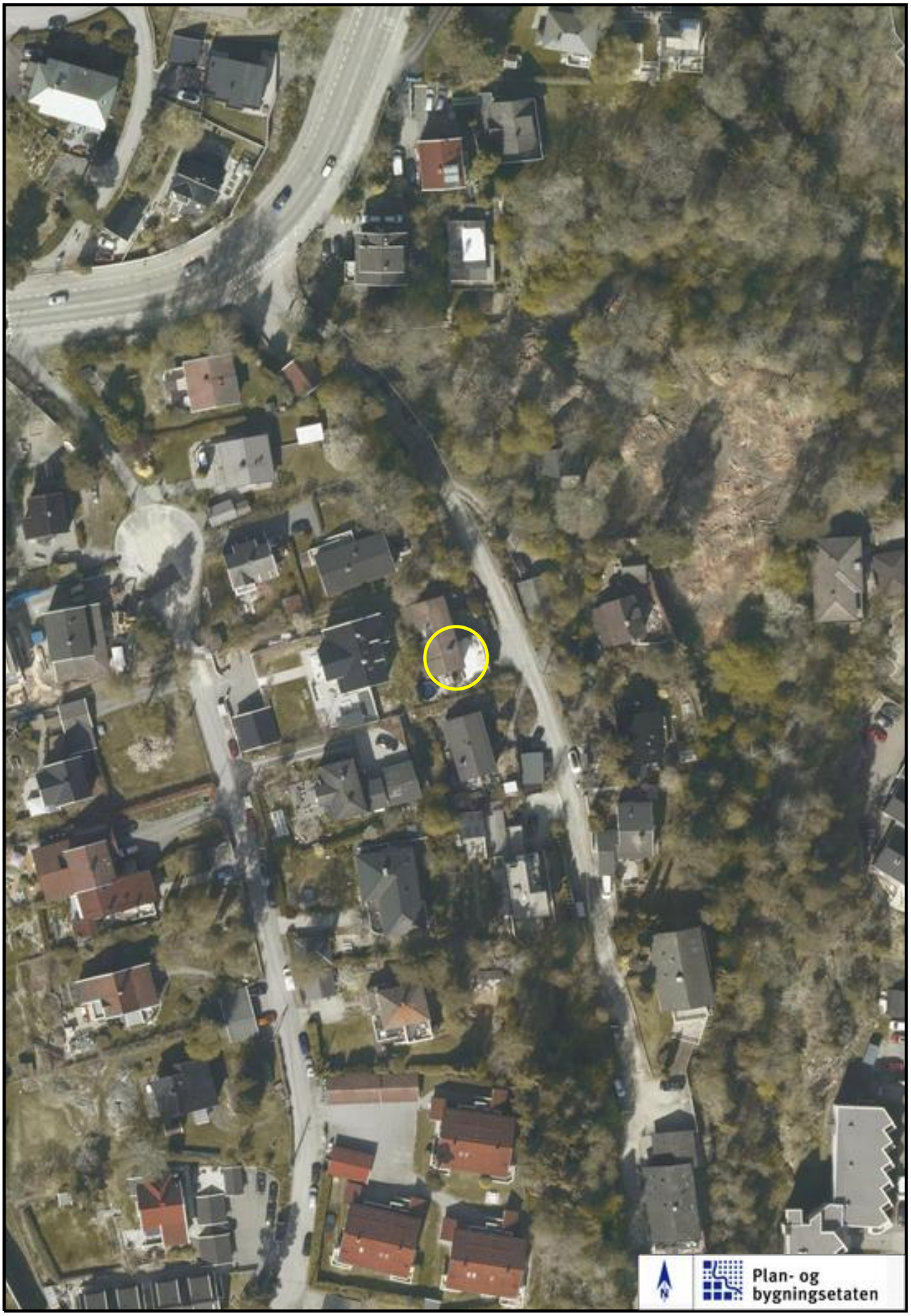
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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



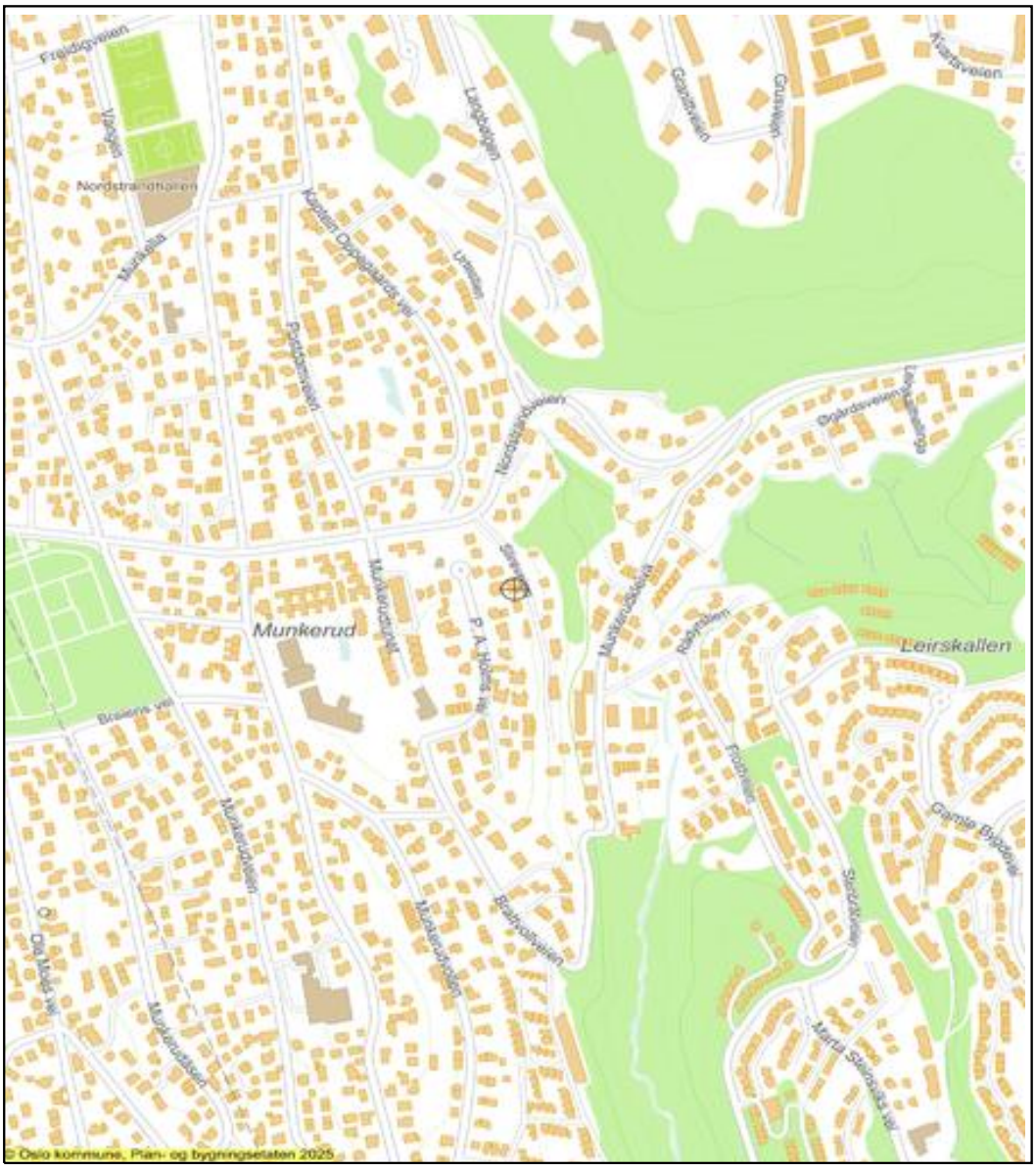
Plan- og bygningsetaten



Slireveien 4 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.06.2026

Oversiktskart

Adr.:	Slireveien 4	**Bydel :**	NORDSTRAND
Gnr bnr :	181 / 1004	**Skolekrets (2020/2021):**	Munkerud



Dato: 09.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 09.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 09.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-181/1004	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 35 666,46
Eiendomsadresse:	Slireveien 4 1164 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 5 562,00
Fakturamottaker:	Løken Anne Slireveien 4 1164 OSLO		
Eiernavn:	Løken Anne	Totalt	NOK 41 228,46

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	5 562,00
Feie- og tilsynsgebyr	355,50
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	24 338,24
Totale avgifter	**41 228,46**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
OPPMÅLINGSVESENET

M. jnr. 582 - 1981.
Gnr. 181 bnr. 1004

DAGBOKFØRT
28.FEB.85 012114
Dagbokstempel
BYSKRIVEREN I OSLO

MIDLERTIDIG FORRETNING

Ved midlertidig forretning den 19. juni 1984
er parsell Slireveien 4
av registernr.: gnr. 181 bnr. 281
gitt registernr.: gnr. 181 bnr. 1004
Arealet er ca. 690 kvadratmeter

Representasjonspunkt: Y= 5455 X= - 5910 H= 132
Oslo koordinatsystem

Delingsforretningen er rekvirert av Tor Tenden

Delingen er godkjent av Oslo bygningsråd/byplankontor den 22. november 1982.

Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.
Vilkårene for å fullføre delingsforretningen er til stede.

Fullstendig forretning med utstedelse av målebrev skal være gjennomført senest innen ▷ 19. juni 1987.

Målebrevavdelingen den 19. juni 1984.

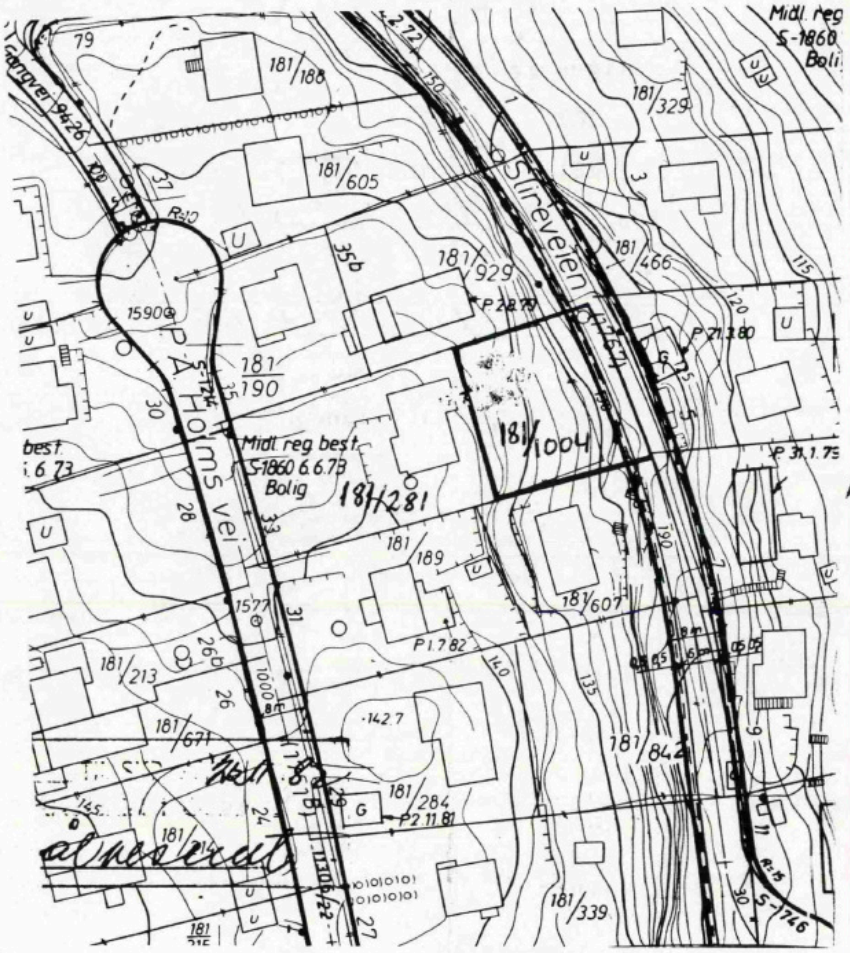
Odd Thoresdalen
avdelingssjef

Tore Gran

Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Nr 5811X Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 12-80



Avskriftens riktighet bekreftes

E R K L Æ R I N G

Avskriftens riktighet bekreftes

vedrørende

Gnr.181, bnr.1004 Slireveien 4

eiendom

Garasje	83/1475
Arbeidets art	Bygningskontr. jnr.

Den 28.3.85 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til regulert senterlinje Slireveien.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

DAGBOKFØRT

24.JUNI 85 037227

BYSKRIVEREN I OSLO

Oslo den 22 mai, 1985

Anne Lotte

.....

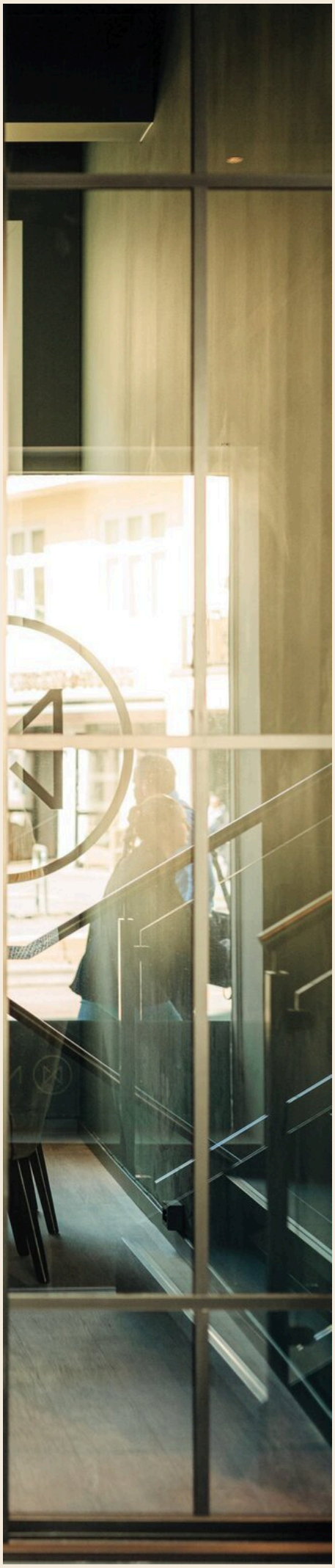
Eiers underskrift

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



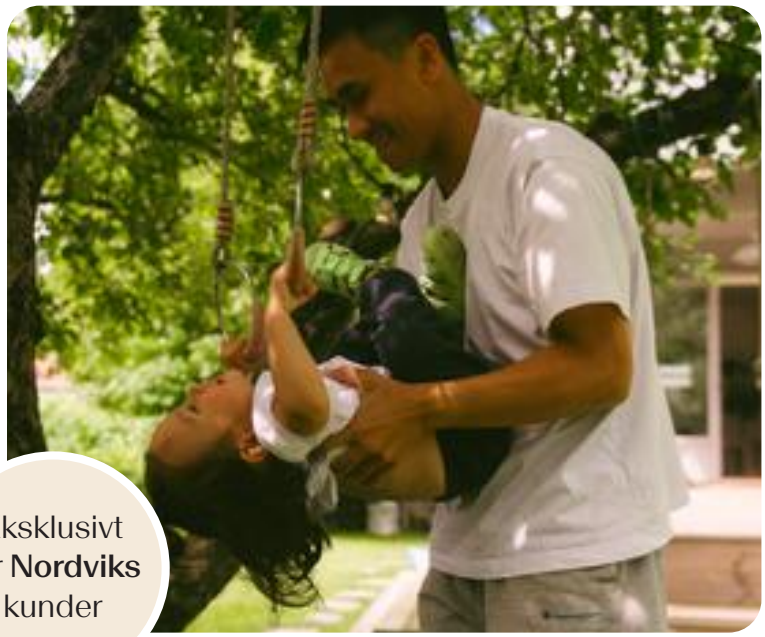
Parkveien 33b, 0258 Oslo

22 12 90 00

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: 14-0344/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Slireveien 4 1164 OSLO
Matrikkel: Gnr 181, bnr 1004 (ideell andel 1/1) 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)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Frode Briskeby

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
f.briskeby@nordvikbolig.no
994 08 100