



PRIVATMEGLEREN  
PREMIUM

ØSTERLIVEIEN 13C

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklærings skjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

HARALDSEN  
TAKSERING



Østerliveien 13 C, 1185 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 160, bnr. 862

Sum areal alle bygg: BRA: 537 m<sup>2</sup> BRA-i: 467 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.11.2025

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 12699-2152

Eiendomsverdi ref nr: EY1735

Foretak: Haraldsen Taksering AS

Takstingeniør: Marius Haraldsen



HARALDSEN  
TAKSERING




 NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, 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.

# Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

## Rapportansvarlig



Marius Haraldsen  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@haraldsentakst.no  
926 16 016



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befarings av overflater.

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

## Enebolig - Byggeår: 1968

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er teknet med takstein og papp. Ukjent alder.

Kun visuelt observert fra bakkenivå.

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål. Vurdering av nedløp og beslag er foretatt fra bakkeplan. Alder fra 2022.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og nyere fra 2022 på tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2022.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på eldre del av boligen samt nyere saltakkonstruksjon på tilbygg 2. etasje, videre er det påbygg med pulttak. Sistnevnte ble etablert 2022, øvrig fra byggeår

Lukket konstruksjon stedvis, kontroll er utført hvor dette var mulig. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 ved kjøkken. Øvrig for det meste nyere 3-lags fra 2022. Velux takvinduer og overlys.

Enkelte originale koblede vinduer sees i kjeller.

Hybel / tilbygg med pvc vinduer og 2-lags glass.

Inngangsdør med glassfelt og kodelås. Balkongdører med glass fra 2007 på kjøkken, øvrig fra 2022.

- Ytterdør er byttet i hoveddel 2026.

Balkong med adkomst fra soverom i 2. etasje, oppført terrassegulv av tre med takpapp, renne og nedløp. Oppmålt til cirka 12 m<sup>2</sup>.

Stikkontakt og lys på vegg. Tilstanden på dekket er ukjent da det ikke er synlig for kontroll.

Terrasse fra stue samt på mark ved basseng, bygget i trekonstruksjon. ca 135m<sup>2</sup>. Levegger med lydisolering. Stikkontakt og lys på vegg. Det anbefales beslag mot vegg og terrassedører for å hindre fuktpåkjenning.

Terrasse fra kjøkken cirka 23m<sup>2</sup>.

Nedfelt basseng i hage med terrasse. Egen varmepumpe for basseng.

Vurdering av slike anlegg krever spesialkompetanse og er ikke vurdert som del av dette oppdraget. Innhent ekstern vurdering ved behov. Dette anbefales forbruker.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med parkett, fliser, og laminat, malte vegg og himlinger av plater, mur og gips.

- Malt og sparklet i hoveddel 2026.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i utvalgte rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Etasjeskiller er av betong og tre. Kontroll av diverse rom under: Kjøkken ca 5mm. Stue med 10mm over 2m, mindre ujevnheter. 2. etg hall med ca 15mm skjevhet

Ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Ferdigattest foreligger for tilbygg og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det anbefales målinger i de eldre deler av boligen.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Ildsted på kjøkken med åpen peis samt i kjeller med glassinnsats.

Hulltaking er foretatt stedvis i kjeller, uten å påvise unormale forhold.

Øvrige deler av kjeller ble kontrollert med overflatemålinger hvor det var mur og hulltaking hvor vegger var foret ut. Ikke alle deler av kjeller er kontrollert, dette er utført som en stikkprøvekontroll ved utsatte områder. Kontrollen avdekket negative / lave verdier for utslag på fuktighet.

Eiketrappe i hoveddel med glass.

Hybel med vindeltrapp, montert 2025 ifølge selger.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt vitrinedører.

Utvalgte dører er kontrollert for funksjon og skader, noe som innebærer at ikke alle dører nødvendigvis er testet.

- Dør med fuktskade på bad 2. etasje er byttet 2026.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 2 ETASJE:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover skjema fra Litex og ferdigattest på tilbygg.

Bad fra 2022.

Utførende: av Ltre AS og rør-arbeider av Bravas Engineering AS

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hall. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad Hybel:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon forelagt utover ferdigattest på tilbygg datert 2023 (ingen tegninger over underetasje som omfatter dette baderom). Kjeller ikke byggemeldt. Alder på bad opplyses i perioden 2020-2022. Utførende: av Ltre AS og rør-arbeider av Bravas Engineering AS

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Det er nylig foretatt renovering etter en vannlekkasje og fuktrapport er fremvist. Det ansees derfor unødvendig med hulltaking på nytt for å kontrollere fuktnivået.

## BAD KJELLER HOVEDDEL:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. TG3.

Våtrom med dusj tilknyttet badstuen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på beforingen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres ved hulltaking.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

### Hybel:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

### Hoveddel:

Kjøkkeninnredning fra Keo med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp med avtrekk, to oppvaskmaskin, kjølf/ fryseskap, kaffemaskin, Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det settes tg1 grunnet balansert ventilering i rommet.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i kjeller fra 2022: med flislagt gulv med varme. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk i vegg.

### Toalettrom 1. etasje fra 2022:

Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk. Badstue i kjeller. Panelvegger, ovn og flislagt gulv.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber/ kobber med plastkappe samt nyere rør i rør system fra 2022. Teknisk rom i kjeller med stoppekraner og varmepumpe. Opplegg for vaskemaskiner i bod kjeller.

Det er avløpsrør av plast.

Nytt opplegg for vann og avløp innvendig i huset utført i 2020-2022 opplyses.

Boligen har balansert ventilasjon. To aggregater, plassert i kjeller og på loft. Øvrig innehar boligen eldre naturlig ventilering.

Det er installert varmepumpe i vannbåren varme.

Tilstand på varmepumper er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Elektrisk oppvarming i boligen, stedvis kombinert med vannbåren varme fra sentral i kjeller. Øvrig luft-luft varmepumper og solcellepaneler på tak.

Tilstand på varmepumper og solceller er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

Oppvarming fra sentral i kjeller via radiatorer på vegg.

Sikringsskap med automatsikringer, skap i kjeller, 2. etasje og hybel. Nytt el-anlegg i 2020-2022, inklusive oppgradering av hovedinntak og jording opplyses.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Ingen geologiske undersøkelser er foretatt.

Dreneringen er fra 2022. Nyere del / tilbygg med isodren som er et kapillærbrytende, isolerende, drenerende og uttørkende system. Drenering er nylig utbedret med å løfte knottepappen over terreng samt å få montert toppbeslag på knottepappen de steder hvor dette manglet (2026).

Bygningen har betonggrunnmur og siporex fra originalt. Nyere del som ble påbygget med betong og/eller blokker. Støpt såle mot grunn.

Tilnærmet flat tomt.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på stikkledninger. TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger kun ferdigattest på tilbygg, påbygg og basseng, datert 2023. Endringer er foretatt jamfør tekst under. Ingen godkjenninger på kjeller i forbindelse med byggesaken.

Kontroll av tegninger:

2. etasje: Vurdert etter nye tegninger / nytt plan. Boligen er påbygget med en ny etasje. Baderom har flyttet plassering, soverom er gjort mindre som medfører større hall. Mindre endringer.

1. etasje: Vesentlige endringer i henhold til byggemeldte tegninger. Etasjen har tilbygg. Etablert hybel som egen enhet. Ingen papirer foreligger på egen enhet. Utvendig bod bygget inntil husvegg, ukjent lovlighet av denne da den virker nærme tomtengrense.

K. etasje: Vurdert etter eldre originale tegninger. Boligen er utbygget med tilbygg som i 1. etasje, her finnes kjeller til hybel som nevnt over. Det foreligger ingen nyere tegninger på den nye løsningen. Eldre løsning er omgjort med flere boder, fjerning av boder, nye soverom, nytt bad i hybel samt wc hoveddel.

Videre opplyses av selger: Bod/uthus ikke omsøkt, ei heller hønsehus.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen. Tomtegrenser og dens avgrensinger er ikke kontrollert.

### GENERELT:

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt

-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømming

-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger

-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet

-Endring i bærende konstruksjoner.

### Garasje

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

Garasje er tegnet inn på byggemelding.

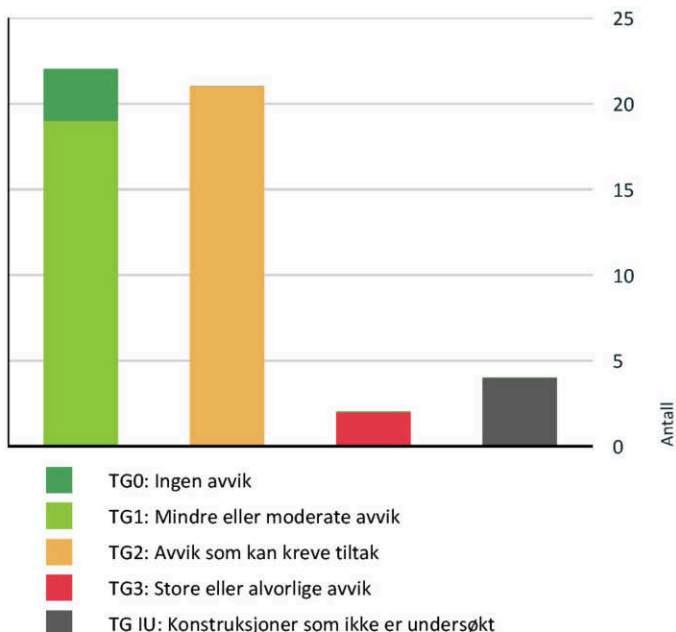
### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tillatt med beboelsesrom i slike bygg uten søknad.

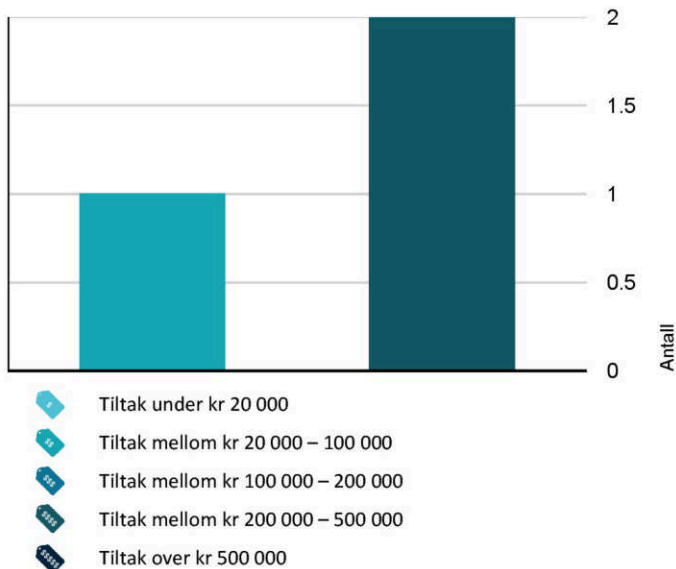
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjellerplan > Bad/dusj > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjellerplan > Bad/dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue hybel > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/stue hybel > Avtrekk** [Gå til side](#)

! **Spesialrom > Kjellerplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Spesialrom > Kjellerplan > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

! **Spesialrom > Kjellerplan > Badstue > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Kjellerplan > Bad Hybel > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Kjellerplan > Bad Hybel > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! **Våtrom > Kjellerplan > Bad Hybel > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1968

### Kommentar

Infoland.no

### Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Tilbygg med godkjent byggesak hos Kommunen som omfatter basseng, tilbygg (siden av huset) og påbygg (ekstra plan) . Det foreligger ferdigattest datert 2023.
------	---------	--

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål. Vurdering av nedløp og beslag er foretatt fra bakkeplan. Alder fra 2022.

### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og nyere fra 2022 på tilbygg. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 2022.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre på eldre del av boligen samt nyere saltakkonstruksjon på tilbygg 2. etasje, videre er det påbygg med pulttak. Sistnevnte ble etablert 2022, øvrig fra byggeår. Lukket konstruksjon stedvis, kontroll er utført hvor dette var mulig.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2007 ved kjøkken. Øvrig for det meste nyere 3- lags fra 2022. Velux takvinduer og overlys. Enkelte originale koblede vinduer sees i kjeller.

Hybel / tilbygg med pvc vinduer og 2 -lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik gjelder de eldre vinduer. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Vinduene er av eldre dato som tilsier at det kan forekomme skjevheter, trekk og subbing mot karm. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av de eldre vinduene for å bedre isolasjonsevnen og redusere varmetap. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt energiforbruk, trekk, og redusert bokomfort, samt risiko for videre forringelse av vinduene.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Inngangsdør med glassfelt og kodelås. Balkongdører med glass fra 2007 på kjøkken, øvrig fra 2022.  
- Ytterdør er byttet i hoveddel 2026.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong med adkomst fra soverom i 2. etasje, oppført terrassegulv av tre med takpapp, renne og nedløp. Oppmålt til cirka 12 m<sup>2</sup>. Stikkontakt og lys på vegg. Tilstanden på dekket er ukjent da det ikke er synlig for kontroll.

Terrasse fra stue samt på mark ved basseng, bygget i trekonstruksjon. ca 135m<sup>2</sup>. Levegger med lydisolering. Stikkontakt og lys på vegg. Det anbefales beslag mot vegg og terrassedører for å hindre fuktpåkjenning.

Terrasse fra kjøkken cirka 23m<sup>2</sup>.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## TG IU Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Nedfelt basseng i hage med terrasse. Egen varmepumpe for basseng.

Vurdering av slike anlegg krever spesialkompetanse og er ikke vurdert som del av dette oppdraget. Innhent ekstern vurdering ved behov. Dette anbefales forbruker.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Overflater består av gulv med parkett, fliser, og laminat, malte vegg og himlinger av plater, mur og gips.  
- Malt og sparklet i hoveddel 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG2 settes på bakgrunn av stedvis mindre avvik, som sprekker i veggplate i stue og ujevne gulv/overganger mellom gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater med sprekker i veggplate og ujevne gulv/overganger bør utbedres for å sikre et jevnt og funksjonelt underlag, samt for å forhindre videre forringelse.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene kan være økt slitasje, redusert estetisk verdi og i verste fall skader på underliggende konstruksjoner over tid.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i utvalgte rom pr etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas en spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Etasjeskiller er av betong og tre. Kontroll av diverse rom under:  
Kjøkken ca 5mm. Stue med 10mm over 2m, mindre ujevnheter.  
2. etg hall med ca 15mm skjevhet

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG IU Radon

### Beskrivelse

Ingen dokumentasjon på utført radonmåling. Ferdigattest foreligger for tilbygg og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Det anbefales målinger i de eldre deler av boligen.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe fra byggeår. Ildsted på kjøkken med åpen peis samt i kjeller med glassinnsats.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ved en rehabilitert pipe med stålrør er det krav til to synlige sider for kontroll. 4 sider ved en mursteinspipe som ikke er rehabilitert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig for inspeksjon, og det bør foretas nærmere undersøkelser av pipens tilstand. Dersom pipen ikke er i tilfredsstillende stand, kan dette medføre økt risiko for brann eller skader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

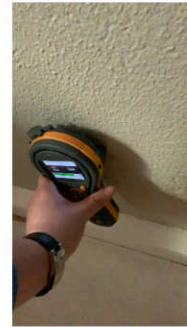
Hulltaking er foretatt stedvis i kjeller, uten å påvise unormale forhold.

Øvrige deler av kjeller ble kontrollert med overflatemålinger hvor det var mur og hulltaking hvor vegger var foret ut. Ikke alle deler av kjeller er kontrollert, dette er utført som en stikkprøvekontroll ved utsatte områder. Kontrollen avdekket negative / lave verdier for utslag på fuktighet.

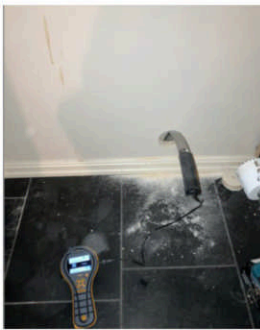
# Tilstandsrapport



Kjellerstuen



Grunnmur mot yttervegg kjeller



Kjeller hoveddel under trapp

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Eiketrapp i hoveddel med glass.  
Hybeldel med vindeltrapp, montert 2025 ifølge selger.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt vitrinedører. Utvalgte dører er kontrollert for funksjon og skader, noe som innebærer at ikke alle dører nødvendigvis er testet.

- Dør med fuktskade på bad 2. etasje er byttet 2026.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

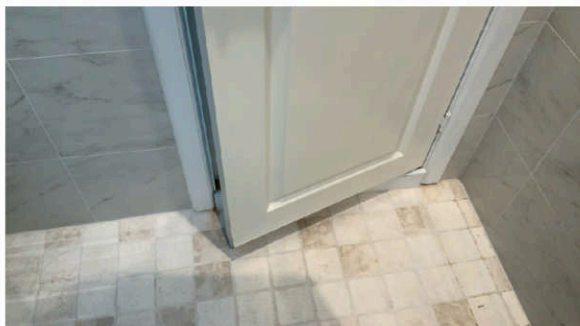
Observerte merke / hakk i dørblad utover normal slitasje. Det settes tg2 knyttet til blant annet soverom 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

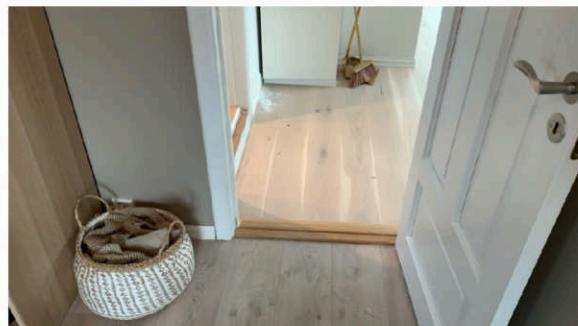
- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas lokal utbedring av dører med merke eller hakk utover normal slitasje, for å opprettholde funksjon og estetisk standard. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere skader, redusert brukervennlighet og økt slitasje over tid.

# Tilstandsrapport



Bad 2, etg



sov 2etg , subber mot karm.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

BAD 2 ETASJE:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon utover skjema fra Litex og ferdigattest på tilbygg.

Bad fra 2022.

Utførende: av Ltre AS og rør-arbeider av Bravas Engineering AS

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser og spileplater, himling med spileplater.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20mm. 1:50 fall 80cm fra sluk. Øvrig tilnærmet flatt gulv.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sees ingen oppbrett med membran ved dør. Etter tek17 skal gulvet avgrensnes av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Dette gjelder preakseptable løsninger etter forskrift.

Mangler silikonfuge langs gulv og terskel.

##### Konsekvens/tiltak

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

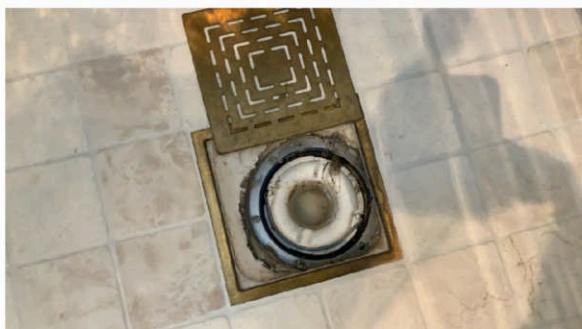
### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er plastsluk og membran med fremvist sjekkliste.



MembranPlater TG 2006		LITEX	
		REV. 14.01.2020	
Prosjektnavn	Østerliveien 13C	Prosjekt nr.	
Etasje/Leilighet	2/1g	Startnr.	
Antal betj.	6	Skultype	Platt
Tegning		Gulv	Spenn
Underlag vegg	X-Sover	Underlag gulv	Spenn
Vegg godkjent	J	Lim type gulv	
Junkeer /Dobb	Nei	Type	
Fuktkoeffisient	uk	Støpermasse	
Støpermasse	ikke (0,1-75%)	Tyktet	
Oppstart godkjent (u/vet)	J	Signert	
Arbeid	Nei	Utbedring	
Forsikring			
Utbedring			
Limt skrudd til gulv	Skrudd		
Sjekkliste:		Kontroll	Merknader
Mottaks og materialkontroll	OK	OK	
Ingen skade på varer /Materiallister	OK	OK	
Litex Membranplater (opprydd/nytt målest)	OK	OK	
Litex Skruer/Siliver	OK	OK	
Litex Tettestred, MembranTape /Kjøttement	OK	OK	
Tettestred	OK	OK	
Lim brukt for Løsning av gulv	OK	OK	
Litex Hverdaglig sjekking (Jan 2021)	OK	OK	

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring av lekkasjer kan føre til skjulte vannskader og påfølgende skade på bygningskonstruksjonen.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

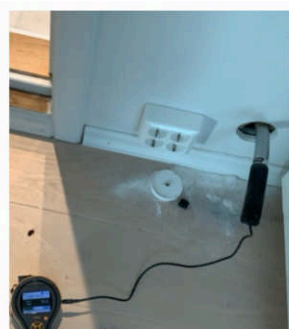
Det er balansert ventilasjon tilknyttet rommet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hall. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



## KJELLERPLAN > BAD/DUSJ

### TG 3 Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

BAD KJELLER HOVEDDEL:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Våtrom med dusj tilknyttet badstuen.

## Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende påvist tetthet i våtsonen på rommet samt garantier.

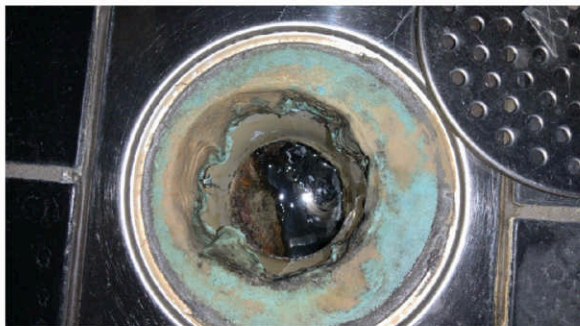
## Konsekvens/tiltak

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

Våtrommets tettesjikt og våtsone bør oppgraderes og dokumenteres i henhold til dagens forskriftskrav. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales det at forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk m.m. dokumenteres.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## KJELLERPLAN > BAD/DUSJ

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres ved hulltaking.



Fuktmåling

## KJELLERPLAN > BAD HYBEL

### Generell

## Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon forelagt utover ferdigattest på tilbygg datert 2023 (ingen tegninger over underetasje som omfatter dette

# Tilstandsrapport

baderom). Kjeller ikke byggemeldt.  
Alder på bad opplyses i perioden 2020-2022. Utførende: av Ltre AS og rør-  
arbeider av Bravas Engineering AS

## KJELLERPLAN > BAD HYBEL

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

## KJELLERPLAN > BAD HYBEL

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sees ingen oppbrett med membran ved dør. Etter tek17 skal gulvet avgrensnes av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Dette gjelder preakseptable løsninger etter forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

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

## KJELLERPLAN > BAD HYBEL

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran. Opplyses om litex membran system.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at utførelsen kan være mangelfull eller ufagmessig, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



## KJELLERPLAN > BAD HYBEL

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLERPLAN > BAD HYBEL

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## KJELLERPLAN > BAD HYBEL

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er nylig foretatt reovering etter en vannlekkasje og fuktrapport er fremvist. Det ansees derfor unødvendig med hulltaking på nytt for å kontrollere fuktnivået.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Keo med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp med avtrekk, to oppvaskmaskin, kjøll/ fryseskapp, kaffemaskin, Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det settes tg1 grunnet balansert ventilering i rommet.

# Tilstandsrapport

Sjekkpunkter for bolig - innvendig	Sikkerhet for vurdering	NS 3600			
		TG 0 Tilstandsgrad	TG 1 Tilstandsgrad	TG 2 Tilstandsgrad	TG 3 Tilstandsgrad
<b>2 Kjøkken</b>					
2.4 Avtrekk	Sjekk avtrekk over komfy og mulighet for forsert ventilasjon ved matlagning. OSR-stand mellom gasskomfy og avtrekkeshette skal være minst 65 cm.	Nytt (0 til 5 år gammel). Ingen avvik eller skader.	Som TG 0, men eldre enn 5 år, normal brukstilstand.	Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk (eksponeres omhuft med kullfilter). Naturlig ventilasjon.	Manglende eller defekt avtrekk. Avstand mellom gasskomfy og avtrekkeshette er mindre enn 65 cm.

## 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE HYBEL

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp og stekeovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet.

## 1. ETASJE > KJØKKEN/STUE HYBEL

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som øker risikoen for dårlig innneklima og mulige fuktskader.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

WC:

Toalettrom 1. etasje fra 2022.

Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## KJELLERPLAN > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

WC:

Toalettrom i kjeller fra 2022 med flislagt gulv med varme. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Avtrekk i vegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.

### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## KJELLERPLAN > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstue i kjeller. Panelvegger, ovn og flislagt gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen, og det gis derfor TG2 basert på dette samt konstruksjonens alder.

Fuktkontroll ble utført stedvis i rommet, uten at det ble registrert forhøyede verdier (arkiverte bilder finnes). Det presiseres at dette ikke utelukker muligheten for fukt ved ytterligere undersøkelser. Det bør derfor vurderes ytterligere kontroll eller innhenting av dokumentasjon på valgt løsning.

Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon på grunn av manglende dokumentasjon og utførelsesmetode. Risikoforholdene gjelder særlig mulighet for skjulte fuktskader og feil utførelse, som kan medføre økt vedlikeholdsbehov eller skadeutvikling over tid.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning. Konsekvensen av manglende undersøkelser eller dokumentasjon er økt risiko for skjulte skader, som for eksempel fuktskader eller kondensproblemer i konstruksjonen.

## KJELLERPLAN > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Eldre utstyr.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av badstuovn, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans eller behov for service/utskifting på kort sikt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber/ kobber med plastkappe samt nyere rør i rør system fra 2022. Teknisk rom i kjeller med stoppekraner og varmpumpe. Opplegg for vaskemaskiner i bod kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 settes på grunn av de eldre delene av anlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige vannledningene er passert.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt planlegge utskifting av de eldste vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, samt uforutsette driftsavbrudd.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.  
Nytt opplegg for vann og avløp innvendig i huset utført i 2020-2022 opplyses.

### Vurdering av avvik:

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

TG2 gjelder de eldre delene av anlegget, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige avløpsledningene.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. To aggregater, plassert i kjeller og på loft. Øvrig innehar boligen eldre naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vedrørende eldre ventilasjon bør det etableres bedre tilluft. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres bedre tilluft i boligen, for eksempel ved å montere veggventiler i soverom og andre oppholdsrom, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader, og redusert komfort for beboerne.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i vannbåren varme.

Tilstand på varmepumper er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

## TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming i boligen, stedvis kombinert med vannbåren varme fra sentral i kjeller. Øvrig luft-luft varmepumper og solcellepaneler på tak.

Tilstand på varmepumper og solceller er ikke vurdert da dette krever spesialkompetanse.

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Oppvarming fra sentral i kjeller via radiatorer på vegg.

# Tilstandsrapport

## **TG 2** 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, skap i kjeller, 2. etasje og hybel.  
Nytt el-anlegg i 2020-2022, inklusive oppgradering av hovedinntak og jording opplyses.

### Spørsmål til eier

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

#### 2022 Lysaker Elektriske

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
Ja  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

### Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

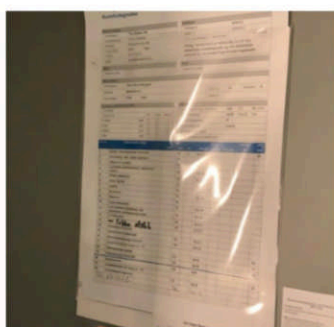
# Tilstandsrapport



2. etg



kjeller, løs kobling



kjeller



## Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

### Beskrivelse

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Ingen geologiske undersøkelser er foretatt.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 2022. Nyere del / tilbygg med isodren som er et kapillærbrytende, isolerende, drenerende og uttørkende system. Drenering er nylig utbedret med å løfte knottepappen over terreng samt å få montert toppbeslag på knottepappen de steder hvor dette manglet (2026).

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og siporex fra originalt. Nyere del som ble påbygget med betong og/eller blokker. Støpt såle mot grunn.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

### Vurdering av avvik:

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

Punktet må sees i sammenheng med drenering. Ved utgraving og bytte av eldre drenering på boliger må terrenget etableres med fall.

Preaksepterte ytelser tek17:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ved bytte av drenering kan fall på terrenget bedres.



Kart fra NVE

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent alder på stikkledninger. TG baseres hovedsakelig på alder og selgers opplysninger vedrørende opplevd funksjon. Dette sammen med enkle målinger og testing av kraner innvendig utgjør valget av tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å innhente dokumentasjon dersom det er utført utbedringer eller utskifting av ledningene. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det vurderes utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger på grunn av alder og usikker tilstand. Kontroll med kamera er å anbefale.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det bør innhentes dokumentasjon på eventuelle utbedringer eller utskiftinger av ledningene. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, anbefales det å vurdere utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, samt å gjennomføre kamerakontroll for å avdekke tilstand og eventuelle skader.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd og driftsavbrudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2022

#### Kommentar

Eier

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget fremstår godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Isolert dobbel garasje med hems. Støpt såle, ringmur, yttervegger av bindingsverk av tre. Yttertak i trekonstruksjoner. Elektrisk port og innlagt strøm. Lader for elbil utvendig på vegg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

## Anneks



### Anvendelse

#### Byggeår

2022

#### Kommentar

#### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygget fremstår godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Sommerhus i hage. Konstruksjon med støpt såle mot grunn, yttervegger i bindingsverk av tre utvendig med malt trepanel og fasadestein. Sadlet yttertak tekket med takstein. Inneholder badrom, stue/kjøkken og entré. Direkte adkomst til bad fra bakkenivå. Elektrisk oppvarming.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

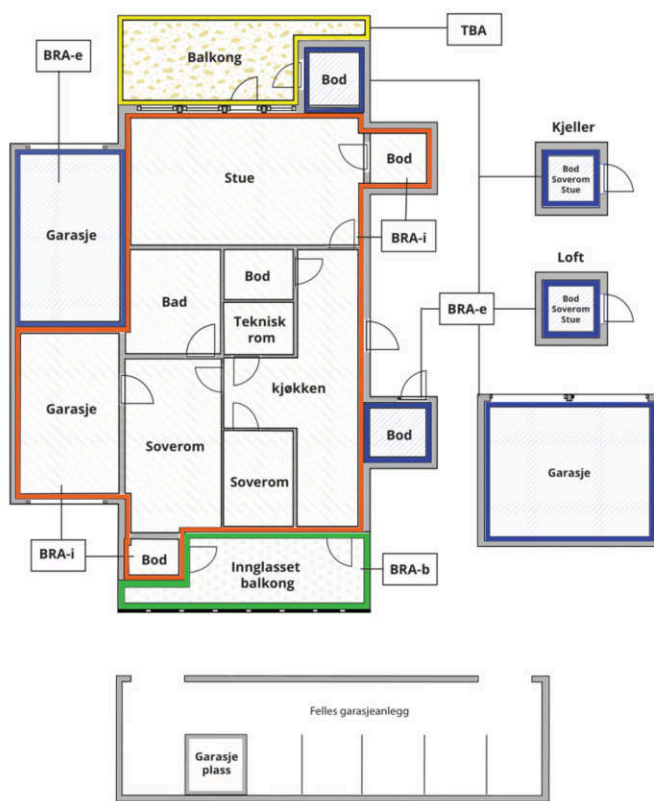
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	63			63	12
1. Etasje	209			209	158
Kjellerplan	195			195	
<b>SUM</b>	<b>467</b>				<b>170</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>467</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Hall, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, kjøkken, toalettrom, kjøkken/stue hybel, hall, stue 1, stue 2, gang, soverom		
Kjellerplan	Hall m/trapp, toalettrom, medierom, kjellerstue, teknisk rom, bod m/vask, bad/dusj, badstue, gang 1, gang 2, bod, bod, bod, hobbyrom 1, hobbyrom 2, hall m/trapp hybel, bad hybel, hobbyrom 1 hybel, hobbyrom 2 hybel		

## Kommentar

Takhøyde stue 1.etg ca 2,76M, 2. etg ca 3,2 til 2,2M, Kjellerstue ca 2M.  
Hybel utgjør cirka 60m<sup>2</sup> BRA-I.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Det foreligger kun ferdigattest på tilbygg, påbygg og basseng, datert 2023. Endringer er foretatt jamfør tekst under. Ingen godkjenninger på kjeller i forbindelse med byggesaken.

Kontroll av tegninger:

2. etasje: Vurdert etter nye tegninger / nytt plan. Boligen er påbygget med en ny etasje. Baderom har flyttet plassering, soverom er gjort mindre som medfører større hall. Mindre endringer.

1. etasje: Vesentlige endringer i henhold til byggemeldte tegninger. Etasjen har tilbygg. Etablert hybel som egen enhet. Ingen papirer foreligger på egen enhet. Utvendig bod bygget inntil husvegg, ukjent lovliggheit av denne da den virker nærme tomtegrense.

K. etasje: Vurdert etter eldre originale tegninger. Boligen er utbygget med tilbygg som i 1. etasje, her finnes kjeller til hybel som nevnt over. Det foreligger ingen nyere tegninger på den nye løsningen. Eldre løsning er omgjort med flere boder, fjerning av boder, nye soverom, nytt bad i hybel samt wc hoveddel.

Videre opplyses av selger: Bod/uthus ikke omsøkt, ei heller hønsehus.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen. Tomtegrenser og dens avgrensinger er ikke kontrollert.

#### GENERELT:

Bruksendring er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:

- endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
- den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
- gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
- vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
- Endring i bærende konstruksjoner.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Foreligger papirer på basseng og diverse elektro.

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

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Takhøyde under angitte krav til nybygg : 2,40 til 2.20M. Ned mot 2M godkjennes i eksisterende boliger bygget før 2011.

#### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		43		43	
<b>SUM</b>		<b>43</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Garasje er tegnet inn på byggemelding.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Nyere garasje fra 2022. Ingen papirer forelagt.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

## Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		27		27	
<b>SUM</b>		<b>27</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Entré, bad, stue/kjøkken m/hems	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke tillatt med beboelsesrom i slike bygg uten søknad.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ingen papirer foreligger utover samsvarserklæring fra elektriker fremvist av selger.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Lars Andreas Løkke	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	160	862		0	1295.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Østerliveien 13 C

### Hjemmelshaver

Løkke Lars Andreas, Løkke Sunniva Hermine

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

### Om tomten

Opparbeidet tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Foreligger ferdigattest tilbygg datert 2023 samt fra 1970 på enebolig med garasje.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	30.04.2026	
3	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Tilleggsdel / frittliggende bygninger eller boder er ikke vurdert jf. forskrift til avhendingslova.

# Fuktrapport

Opprettet: 20.02.2026



## Adresse

Østerliveien 13 C  
1185 Oslo

## Fukttekniker

Tom Håkon Andresen, Recover - Oslo Sør

## Ansvarlig for objektet

LØKKE, LARS  
ANDREAS

Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Krav
1	Gulv	Betong	RF/Temp			
Mp1 Hovedel soverom gulv.						
Dato	Fukttekniker	Måleverdi	Temp	ABS-fuktighet	Duggpunkt	
20.02.2026	Tom Håkon Andresen	RF 78 %	18 °C	11,67 g/m³	13,62 °C	
Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Krav
2	Gulv	Betong	RF/Temp			
Mp2 Hovedel gulv soverom.						
Dato	Fukttekniker	Måleverdi	Temp	ABS-fuktighet	Duggpunkt	
20.02.2026	Tom Håkon Andresen	RF 21 %	18 °C	3,14 g/m³	-5,06 °C	
Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Krav
3	Gulv	Betong	RF/Temp			
Mp3 Hovedel soverom gulv.						
Dato	Fukttekniker	Måleverdi	Temp	ABS-fuktighet	Duggpunkt	
20.02.2026	Tom Håkon Andresen	RF 75 %	17 °C	10,95 g/m³	12,64 °C	
Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Krav
5	Gulv	Betong	RF/Temp			
Mp5 Leilighet soverom gulv						
Dato	Fukttekniker	Måleverdi	Temp	ABS-fuktighet	Duggpunkt	
20.02.2026	Tom Håkon Andresen	RF 63 %	24 °C	13,75 g/m³	16,52 °C	
Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Krav
6	Gulv	Betong	RF/Temp			
Mp6 Leilighet gang gulv.						
Dato	Fukttekniker	Måleverdi	Temp	ABS-fuktighet	Duggpunkt	
20.02.2026	Tom Håkon Andresen	RF 59 %	18 °C	9,26 g/m³	10,16 °C	

Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Krav
7	Gulv	Betong	RF/Temp			
Mp7 leilighet soverom gulv						
Dato	Fukttekniker	Måleverdi	Temp	ABS-fuktighet	Duggpunkt	
20.02.2026	Tom Håkon Andresen	RF 68 %	17 °C	9,75 g/m³	10,86 °C	
Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Krav
8	Gulv	Betong	RF/Temp			
Mp8 leilighet RH I rommet						
Dato	Fukttekniker	Måleverdi	Temp	ABS-fuktighet	Duggpunkt	
20.02.2026	Tom Håkon Andresen	RF 34 %	22 °C	6,43 g/m³	4,99 °C	
Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Krav
9	Vegg	Isolasjon	RF/Temp			
Mp9 isolasjon i vegg hovedel.						
Dato	Fukttekniker	Måleverdi	Temp	ABS-fuktighet	Duggpunkt	
20.02.2026	Tom Håkon Andresen	RF 23 %	27 °C	5,94 g/m³	4,11 °C	
Målepunkt	Målested	Materialer	Metode	Høyde	Dybde	Krav
10	Vegg	Tre	Bollman			
Mp10 leilighet bunnsvill mot bad.						
Dato	Fukttekniker	Måleverdi				
20.02.2026	Tom Håkon Andresen	FK 6 %				

## Andre merknader

20.02.2026 Gjennomført fuktmålinger alle målinger er målt innenfor krav.

Beskrivelse av konstruksjon:Gulv:Gulv,underlag,betonkonstruksjon.

Vegger:Gips stålstender, tre stenderverk.

Tramex indikasjonsmålinger:Lave målinger.

Tørkemetode:Overflatetørk.

Strømforbruk:1090 kwh.

Tørkeutstyr leilighet:3 stk aksial,1 stk k3,

Hovedel:2 stk Aksial.

## Adresse

Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

## Kontaktopplysninger

81555555  
post@recover.no

## Organisasjonsnummer

995761440

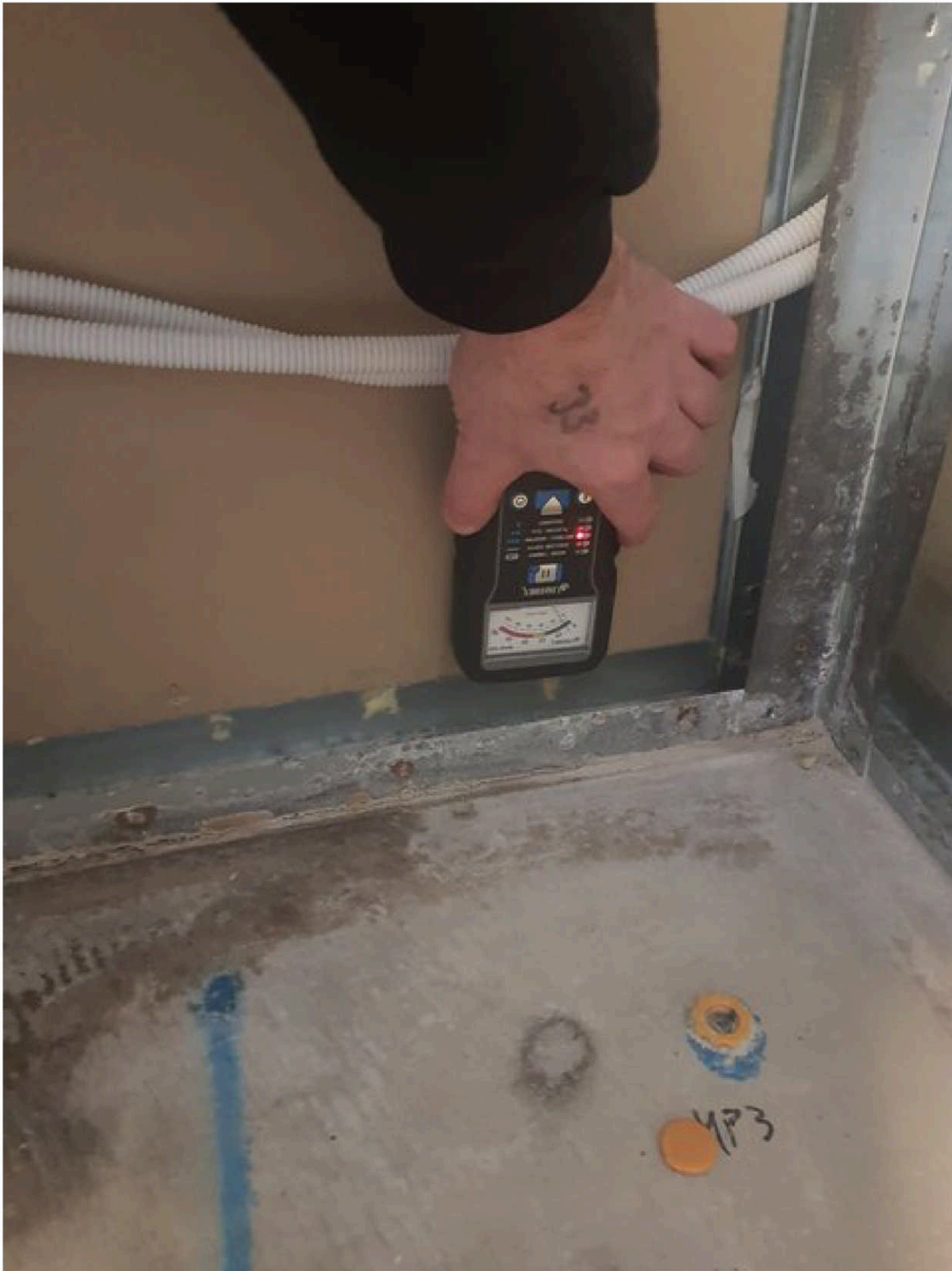
## Plantegninger



Hovedel gang tramex måling av vegg.



Tramex måling av vegg mot bad



Hovedel soverom tramex måling av gipsvegg



Tramex måling av vegg mot bad

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001



Tramex måling av vegg mot bad

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

7 (38)  
MEPS 

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001




Varmerer installert i hoveddel og leilighet

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

8 (38)  
MEPS 



Hovedel Rh I rommet

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001




Leilighet tørking stoppet 19.02.2026

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

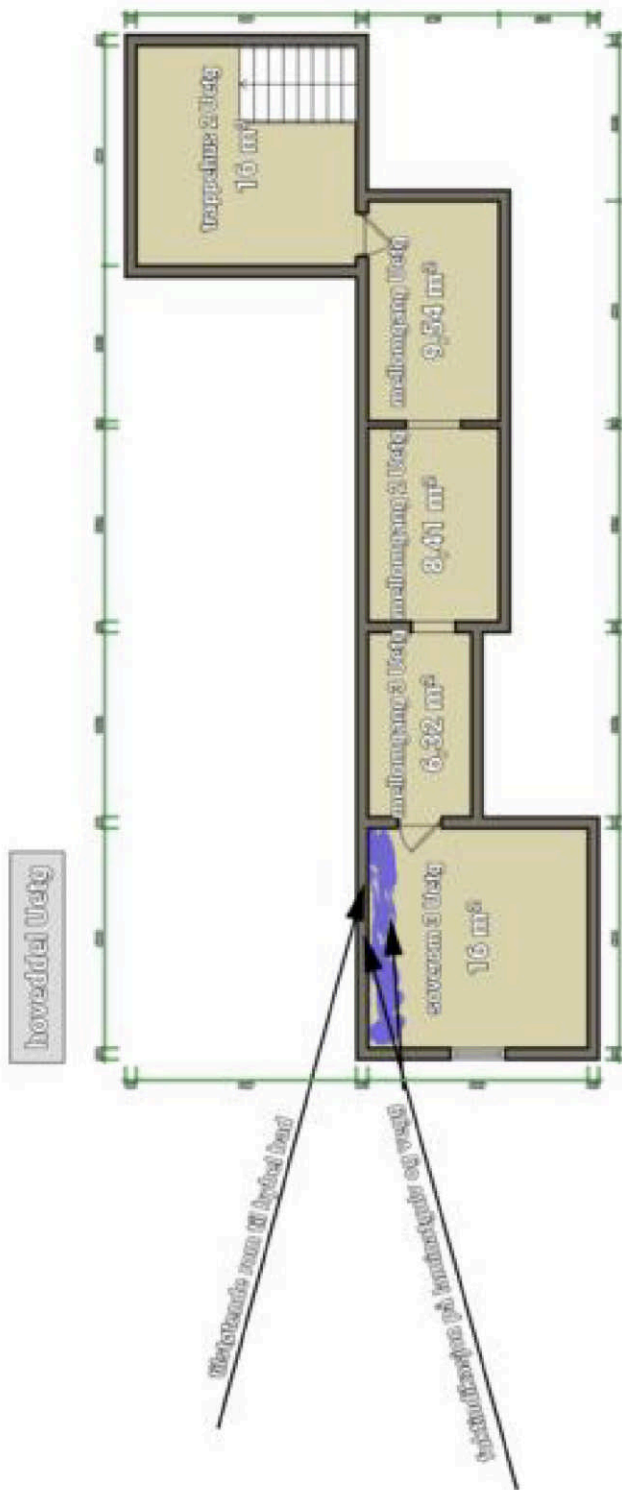
10 (38)  
MEPS 



Leilighet oversikt



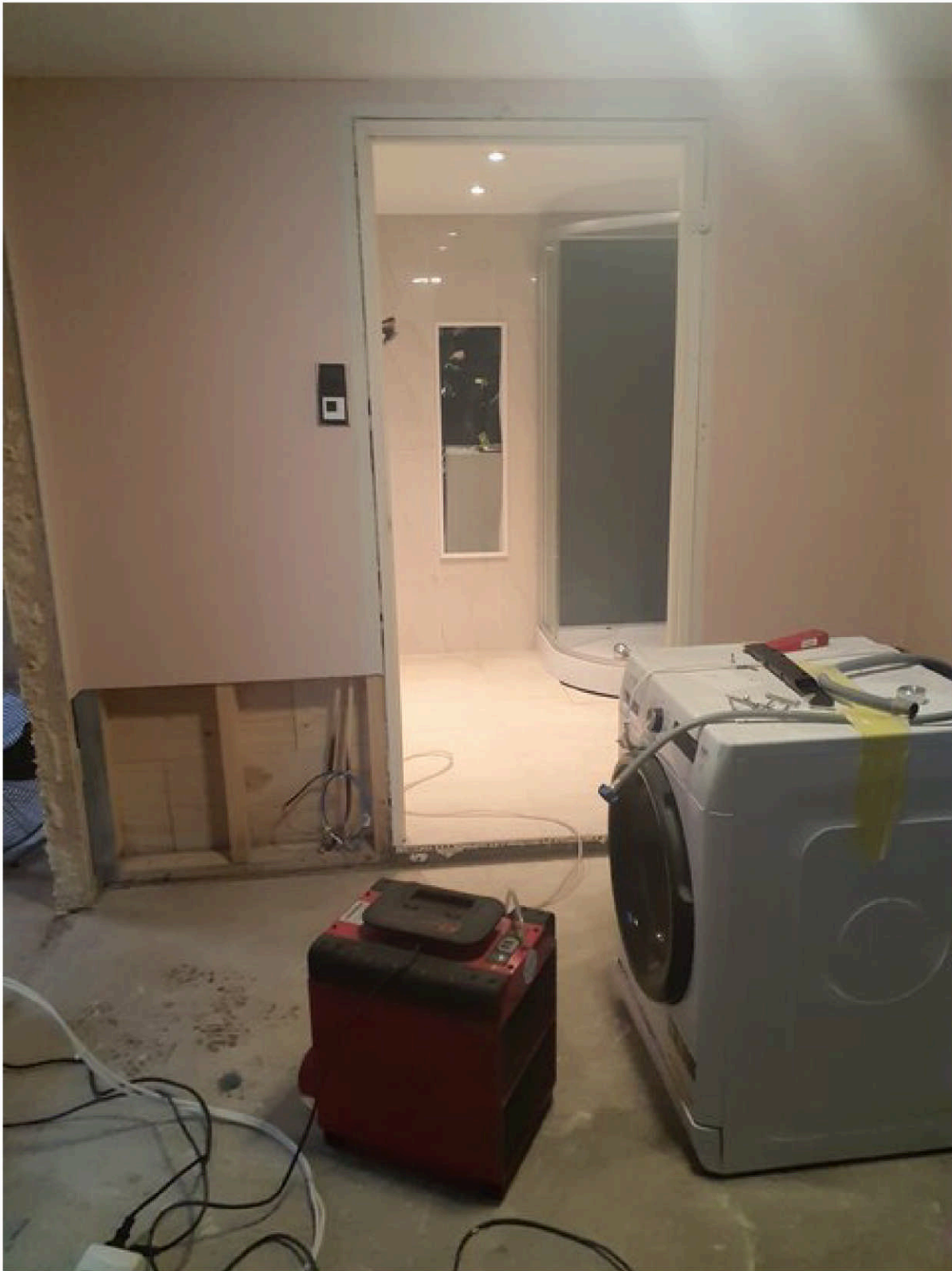
Mp9 hovedel soverom. måling av isolasjon I vegg



Deler av plantegning - Kjeller hovedhus.

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001



Leilighet oversikt

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

14 (38)  
MEPS 

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001



Hovedel soverom tramex måling av gipsvegg

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

15 (38)  
MEPS 



Bad detalje oppbygging.



Mp3 Hovedel soverom gulv.



Mp2 Hovedel soverom gulv.

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001




Mp1 Hovedel soverom gulv.

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

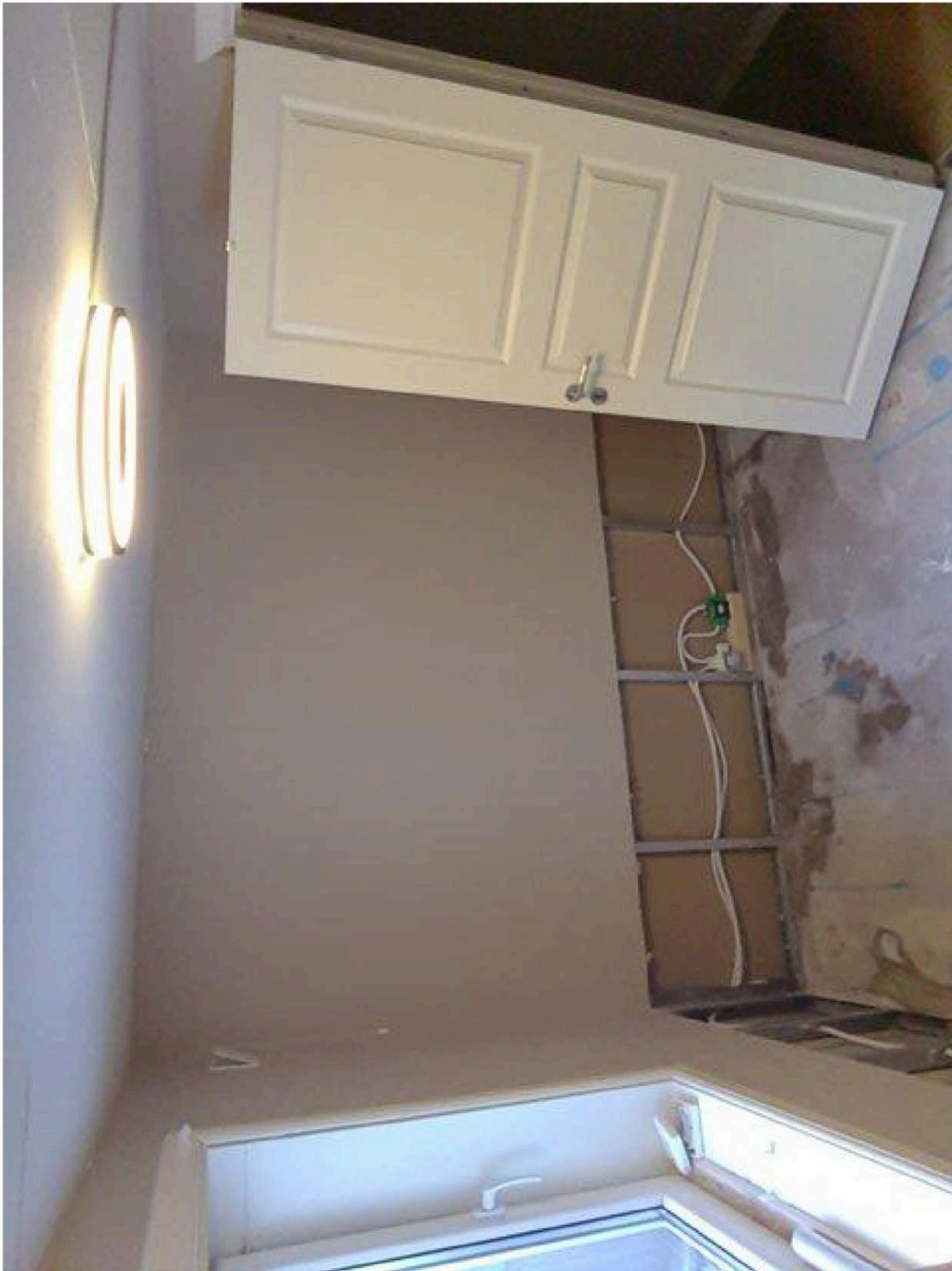
**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

19 (38)  
MEPS 

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001




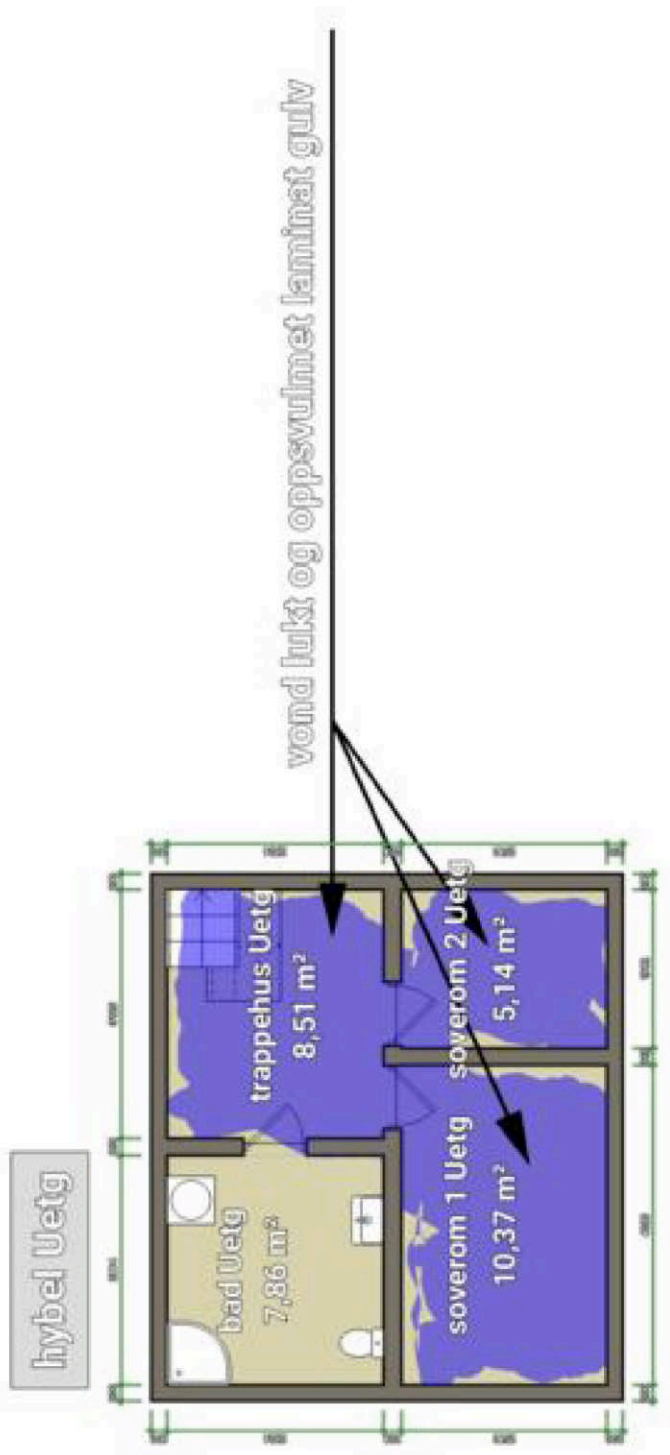
Hoveddel soverom oversikt

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

20 (38)  
MEPS 



Plantegning av kjellerleilighet.

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001



Innsatser varmeovner

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

22 (38)  
MEPS 



Mp5 leilighet soverom gulv

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001



Bad tramex måling av vegg

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

24 (38)  
MEPS 

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001



Bad tramex måling av vegg

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

25 (38)  
MEPS 



Mp8 Leilighet RH I rommet.

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001



Leilighet oversikt

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

27 (38)  
MEPS 

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001



Hovedel oppbygging av gulv i gang

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

28 (38)  
MEPS 

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001



Innspeksjonshull 50mm betongkonstruksjon med plast under.

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

29 (38)  
MEPS 

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001



Hovedel tørking stoppet 19.02.2026

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

30 (38)  
MEPS 



Innspeksjonshull 50mm tettet med radon tettemasse.

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001




Bad leilighet tramex måling av vegg

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

32 (38)  
MEPS 

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001




Mp 10 Soverom måling av bunnsvill mot bad

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

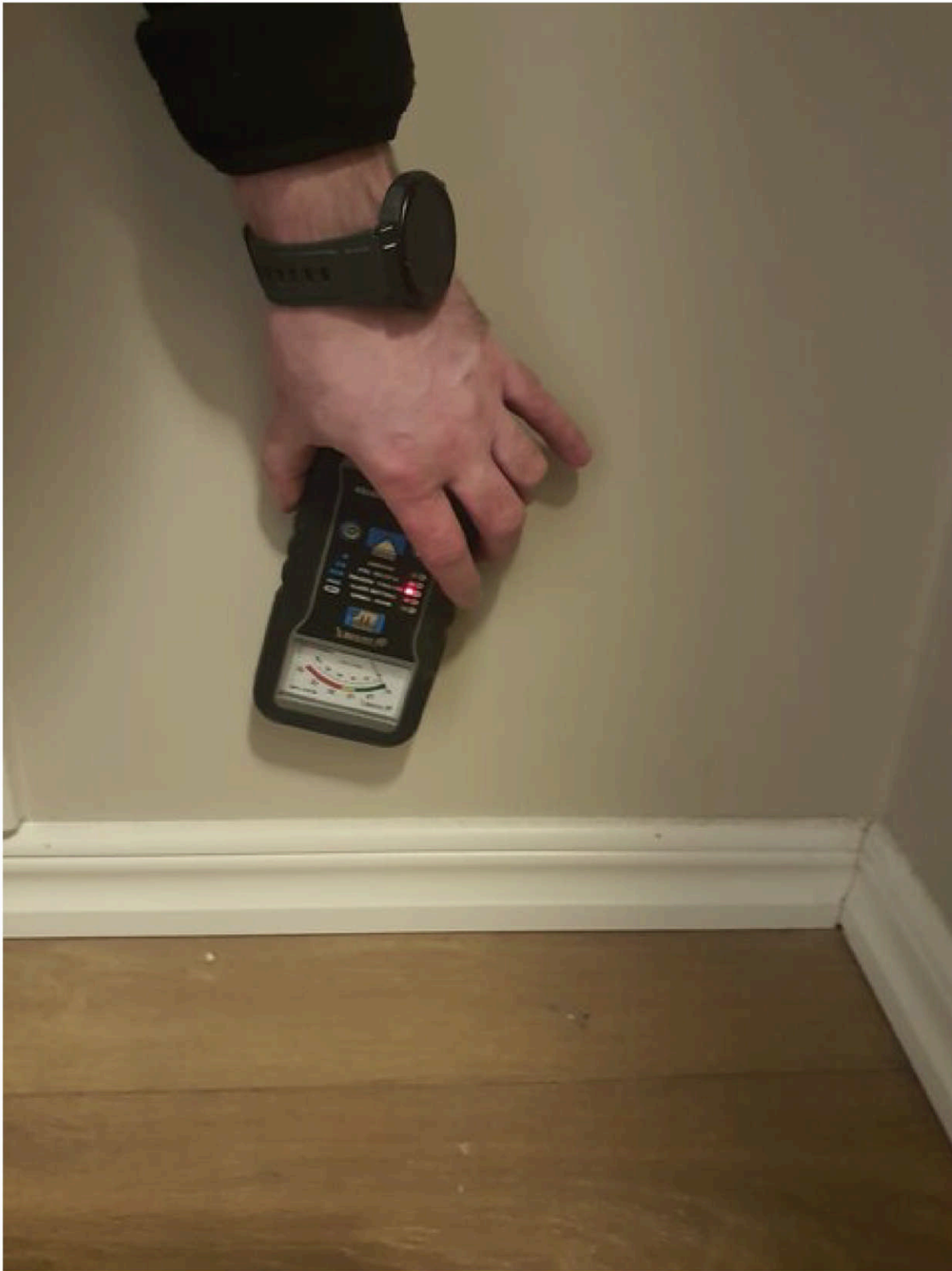
33 (38)  
MEPS 



Mp7 leilighet soverom gulv.

Skadedato  
01.10.2025

Skadenummer  
XH96647-001



Gang hovedel tramex måling av vegg.

**Adresse**  
Recover - Oslo Sør  
Enebakkveien 304  
1188, Oslo

**Kontaktopplysninger**  
81555555  
post@recover.no

**Organisasjonsnummer**  
995761440

35 (38)  
MEPS 



Mp6 Leilighet gang gulv.



Deler av plantegning - 1.etasje.



Hoveddel soverom oversikt

**Kontrollskjema LITEX  
MembranPlater  
TG 20006**



REV: 14.01.2020

<b>Prosjektnavn:</b>	Østerliveien 13c	<b>Prosjekt nr</b>	
<b>Etasje/leilighet</b>	2etg	<b>Bad nr</b>	
<b>Areal kvm:</b>	6	<b>Sluktype</b>	Plast
<b>Vegg</b>		<b>Gulv</b>	Spon
<b>Underlag vegg</b>	X-finér	<b>Underlag gulv</b>	Spon
<b>Vegg godkjent</b>	ja	<b>Lim type gulv</b>	
<b>Svanker /lodd</b>	nei		
<b>Fuktinnhold støp Ok (&lt;75%)</b>	IA	<b>Type Støpemasse</b>	
<b>Støpt dato</b>		<b>Tørketid</b>	
<b>Oppstart godkjent ja/nei</b>	ja	<b>Signert:</b>	
<b>Avvik</b>	Nei	<b>Utbedring:</b>	
<b>Forslag Utbedring:</b>			
<b>Limt skrudd til gulv</b>	Skrudd		
<b>Sjekkliste:</b>		<b>Kontroll OK?</b>	<b>Merknader</b>
<b>Mottaks og materialkontroll</b>		OK	
<b>Ingen skade på varer /Materialliste</b>		OK	
<b>Litex Membranplater (størrelse prod måned)</b>		ok	
<b>Litex Skruer/Skiver</b>		ok	
<b>Litex Tettebånd, MembranTape /Gummiert tettebånd</b>		ok	
<b>Lim brukt for Liming av gulv</b>		ok	
<b>Litex Innvendige Hjørner (antall).</b>		ok	
<b>Litex Utvendige hjørner (antall)</b>		ok	
<b>Litex slukmansjett (90, universal, formpresset, purusline)</b>		ok	
<b>Litex Mansjett for toalett (65mm)</b>		ok	
<b>Litex mansjett for veggbokser (28mm-40mm)</b>		ok	
<b>Litex monteringslim for mansjetter (utløpsdato)</b>			
<b>Er badet prosjektert:</b>		ja	
<b>Tegning</b>			
<b>Fallplan</b>			
<b>Prosjektbeskrivelse fulgt</b>			
<b>Billedokumentasjon tatt</b>			
<b>Antall bilder vedlagt:</b>			
<b>Fall løsning , nedsenk , terskel fall utenfor?</b>		fall	
<b>Kontroll underlagets tilstand(fallforhold/svanker, ujevnheter/krater/høydeforskjeller)</b>		ok	
<b>Arbeid utført i henhold til prosjektering</b>		ok	

**Kontrollskjema LITEX  
MembranPlater  
TG 20006**



REV: 14.01.2020

Hvis Litex plater på gulv:		
Type Sluk	plast	
Kontrollert at sluk sitter fast og klemring korrekt montert	ok	
Type slukmansjett	ok	litex
Rør opplegg Type system?	ok	rør-i-rør
Type veggbokser	ok	plast
Type mansjett til veggbokser	ok	litex
Litex hjørner og mansjetter montert i henhold til monteringsanvisning	ok	
Litex Membrantape korrekt montert	ok	
Litex gummiert tettebånd korrekt montert	ok	
Kontroll av skjøter gjennomført	ok	
Kontroll av rørgjennomføringer	ok	
Vanntest av membran gjennomført	ok	
Rydding av rommet	ok	

<b>Andre kommentarer:</b>	
<b>Dato</b>	22.05.2022
<b>Utført og kontrollert av</b>	Lukasz Kita
Målsatt tegning	

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Premium	
Oppdragsnr.	
321260014	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lars Andreas Løkke	Sunniva Hermine Løkke
Gateadresse	
Østerliveien 13C	
Poststed	Postnr
OSLO	1185
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalnr.	2217656

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

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

Svar  Nei  Ja

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Svar  Nei  Ja

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar  Nei  Ja

Beskrivelse

Arbeid utført av

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

Beskrivelse

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Svar   
 Beskrivelse   
 Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
 Ar   
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

Bod/uthus ikke omsøkt, ei heller hønsehus

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Løkke	7a01e5831d20bded26967 9d698e9c9211eee7131	29.04.2026 08:38:22 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sunniva Hermine Løkke	e605b7c195ac05322a7ea 0be6ec39a79f0d5b617	29.04.2026 12:44:50 UTC	Signer authenticated by One time code

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



Adresse

**Østerliveien 13C, 1185 OSLO**

Dato for energimerking

**05.02.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-256336**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**80405707**

Gårdsnummer

**160**

Bruksnummer

**862**

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

**2022**

Bygningstype

**Enebolig med utleiedel**

Bruksareal

**467,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**467,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Sol, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**71,75 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**71,75 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**33 509 kWh**



## Østerliveien 13C, 1185 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Ja</b>	



## Østerliveien 13C, 1185 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 2: 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 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 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: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



## 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>



Vilde Bråten Tischbein  
ØSTERLIVEIEN 13C

Dato: 30.01.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86525909  
8962783

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.160 BNR. 862

---

Vi viser til bestilling av 20260130 for ØSTERLIVEIEN 13C.

### **GNR. 160 BNR. 862**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.05.1965.

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

**1297 m<sup>2</sup>**

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

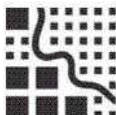
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

Kristin Tveit  
Enhetsleder



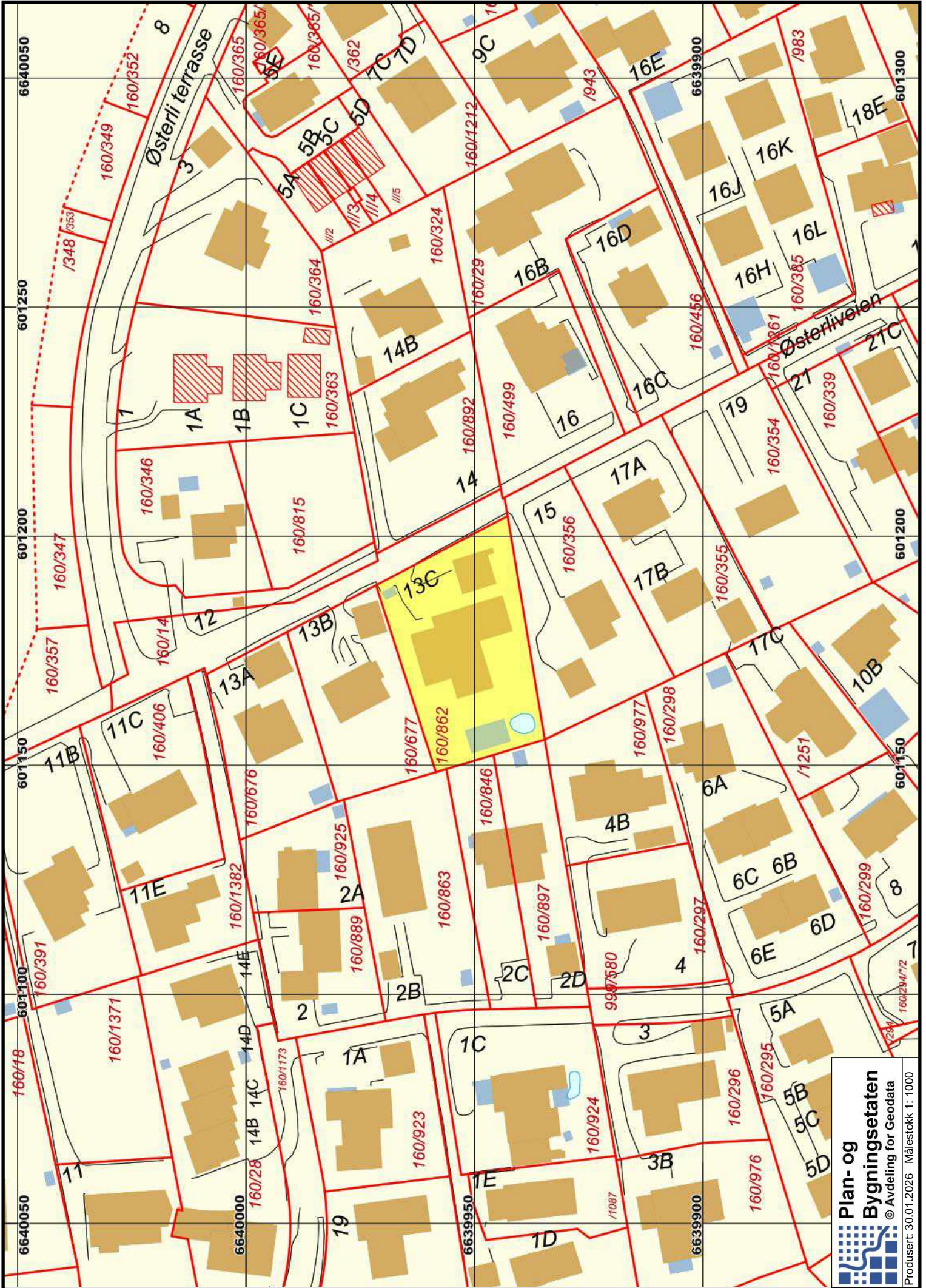
**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

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





## 2055

Tutvei E-7 med avgrening til turvei E-6 og regulering av tilstøtende eiendommer samt vei 3611

2055 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 11.01.1955

**Vedtatt av:** Byplanrådet

**Vedtaksdokumenter:** [195503111](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-561

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





## 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.



OSLO KOMMUNE

**S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.**

*Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).*

*Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.*

*Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)*

*Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".*

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*

*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*

*I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*

*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*

*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

## **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).**

### *Paragraf 1 – 20*

#### **§ 1 Avgrensning**

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

#### **§ 2 Reguleringsformål**

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.

Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

#### **§ 3 Hensikten med reguleringsplanen**

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

#### **§ 4 Bebyggelsesplan**

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

#### **§ 5 Utomhusplan**

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

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

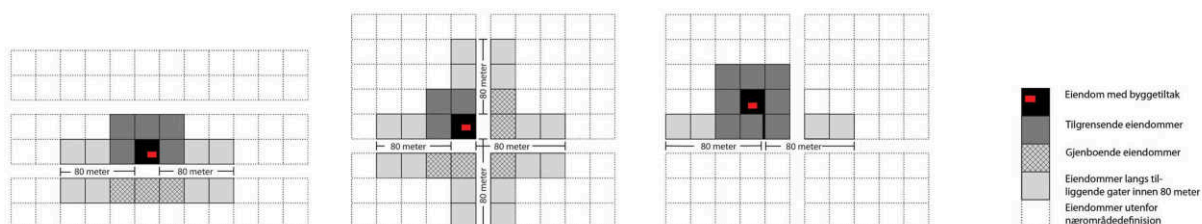
#### **§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

##### 6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :*  
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

*Figur 1b:*  
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

*Figur 1c:*  
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

## 6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

## 6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

## 6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

## 6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

## 6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

## 6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggeproper 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 nrområdet. 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 nrområder 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 m<sup>2</sup> 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.

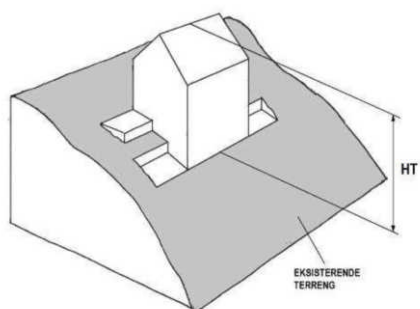
## **§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekke- og vassdrag (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 %.

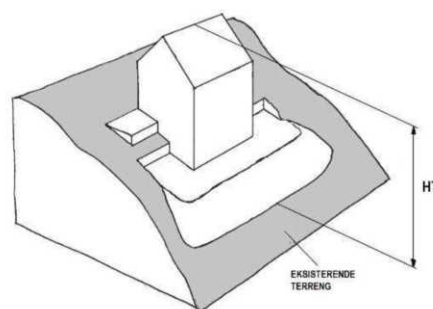
Følgende høyder tillates:

- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> 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 Strøktjenlig virksomhet**

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig 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 strøktjenlig 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,**

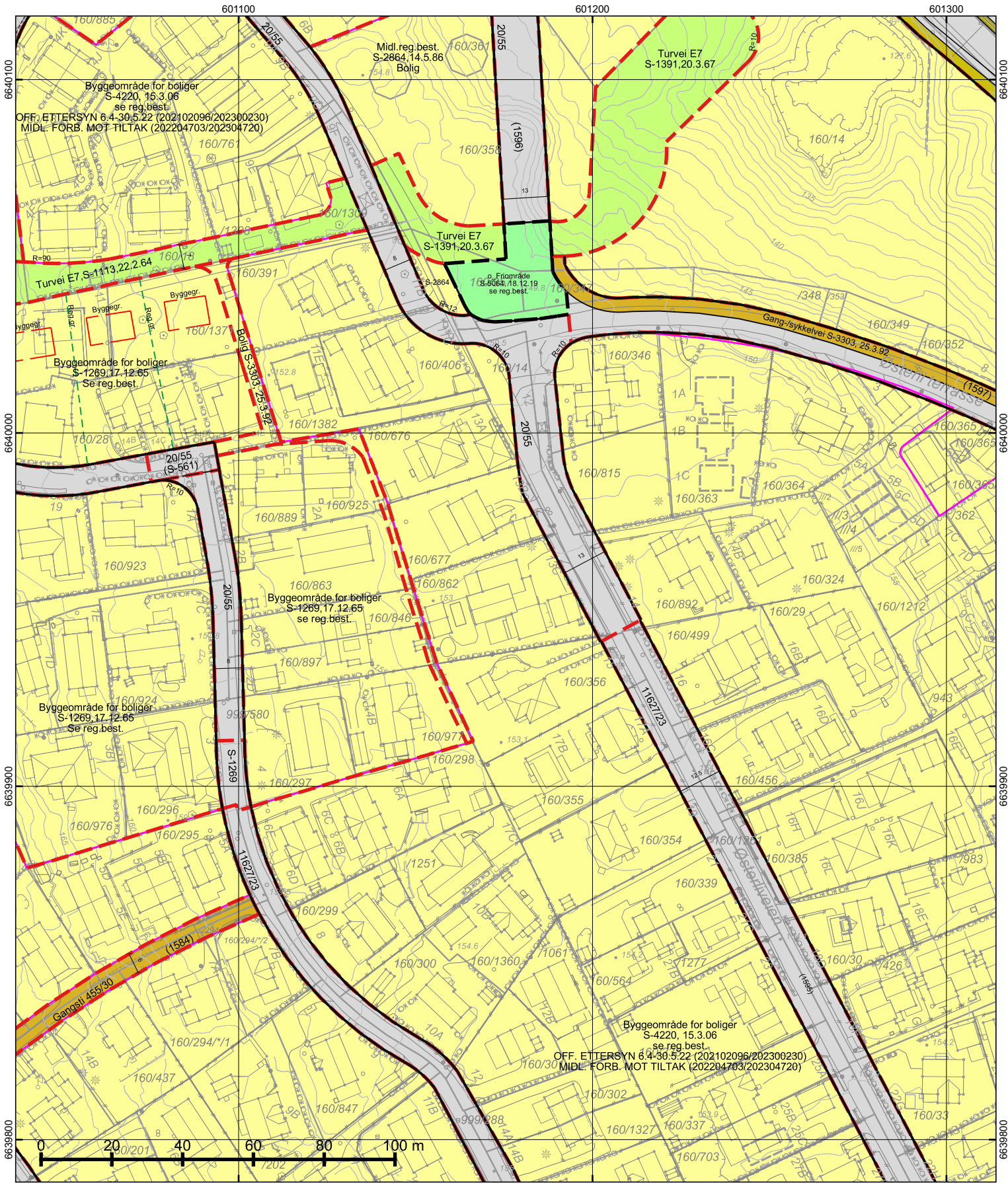
**revidert ved**

**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, bsm



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 30.01.2026          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		
	PlottID/Best.nr: 152399/ 86525909	Deres ref.:	
	Adresse: Østerliveien 13	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 160/862			




## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

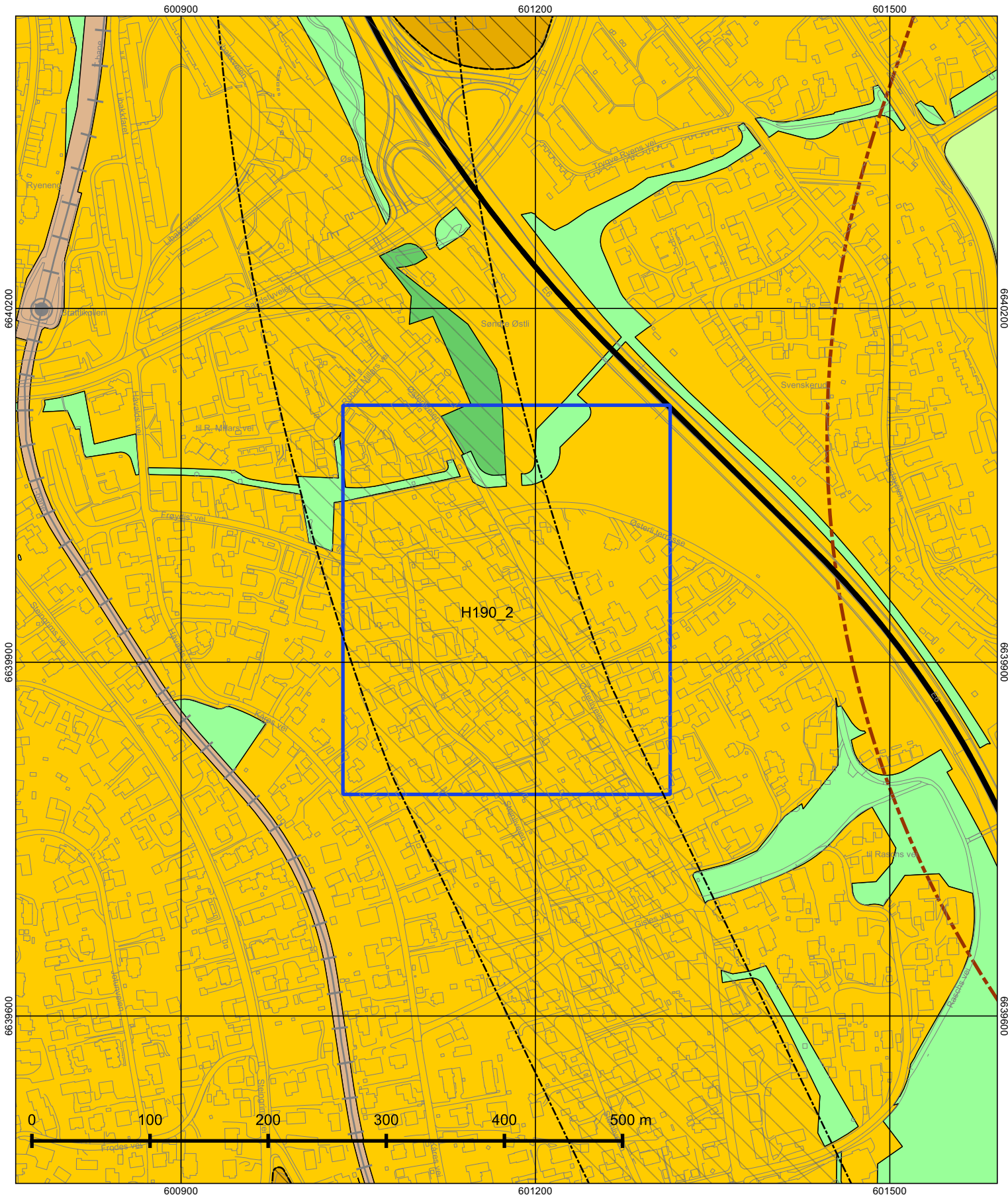
	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 3040 - Friområde

	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Regulert eiendomsgrense
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 30.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152399/86525909

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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

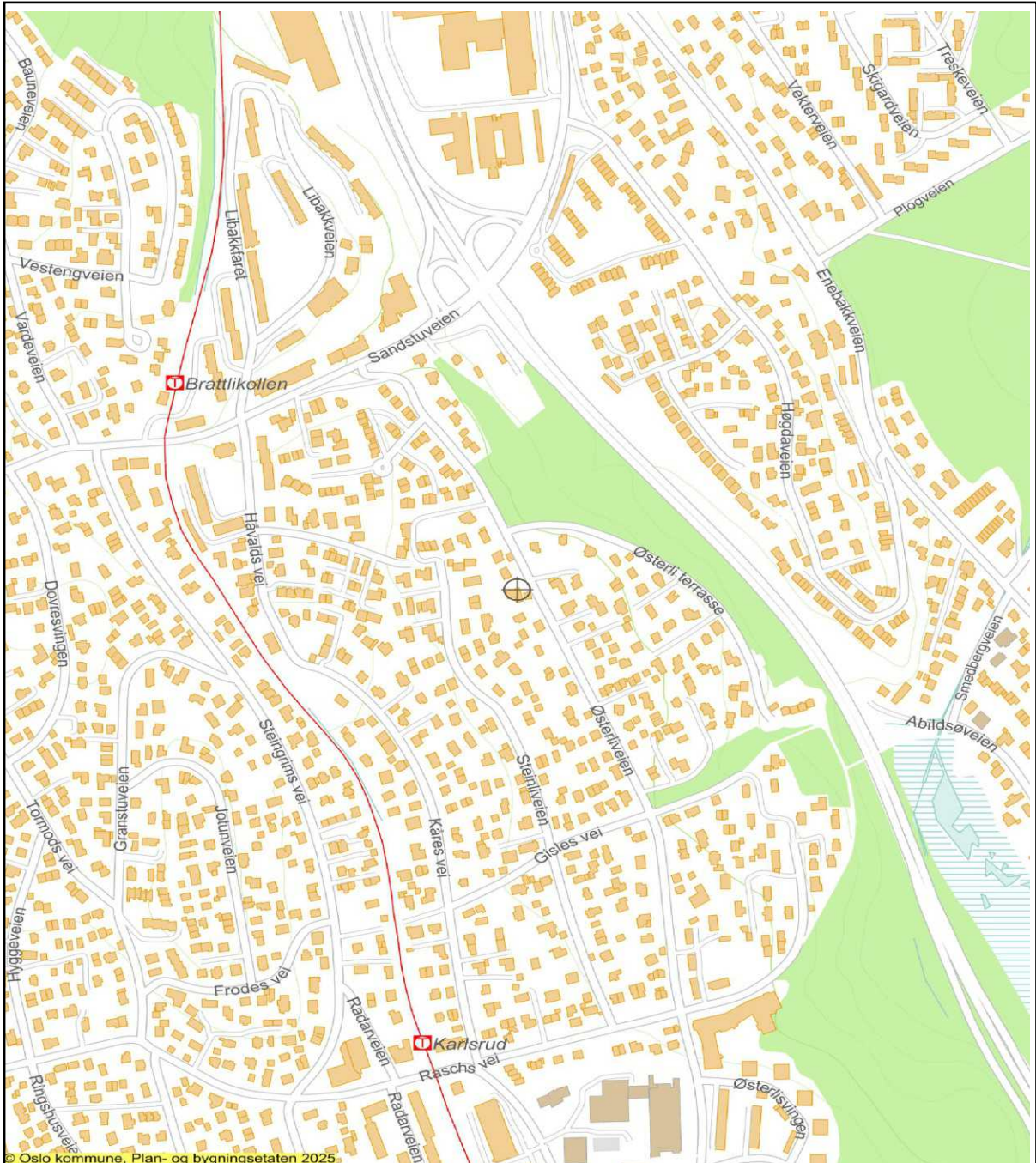
# Oversiktskart

Adr.: Østerliveien 13 C

Bydel : NORDSTRAND

Gnr bnr : 160 / 862

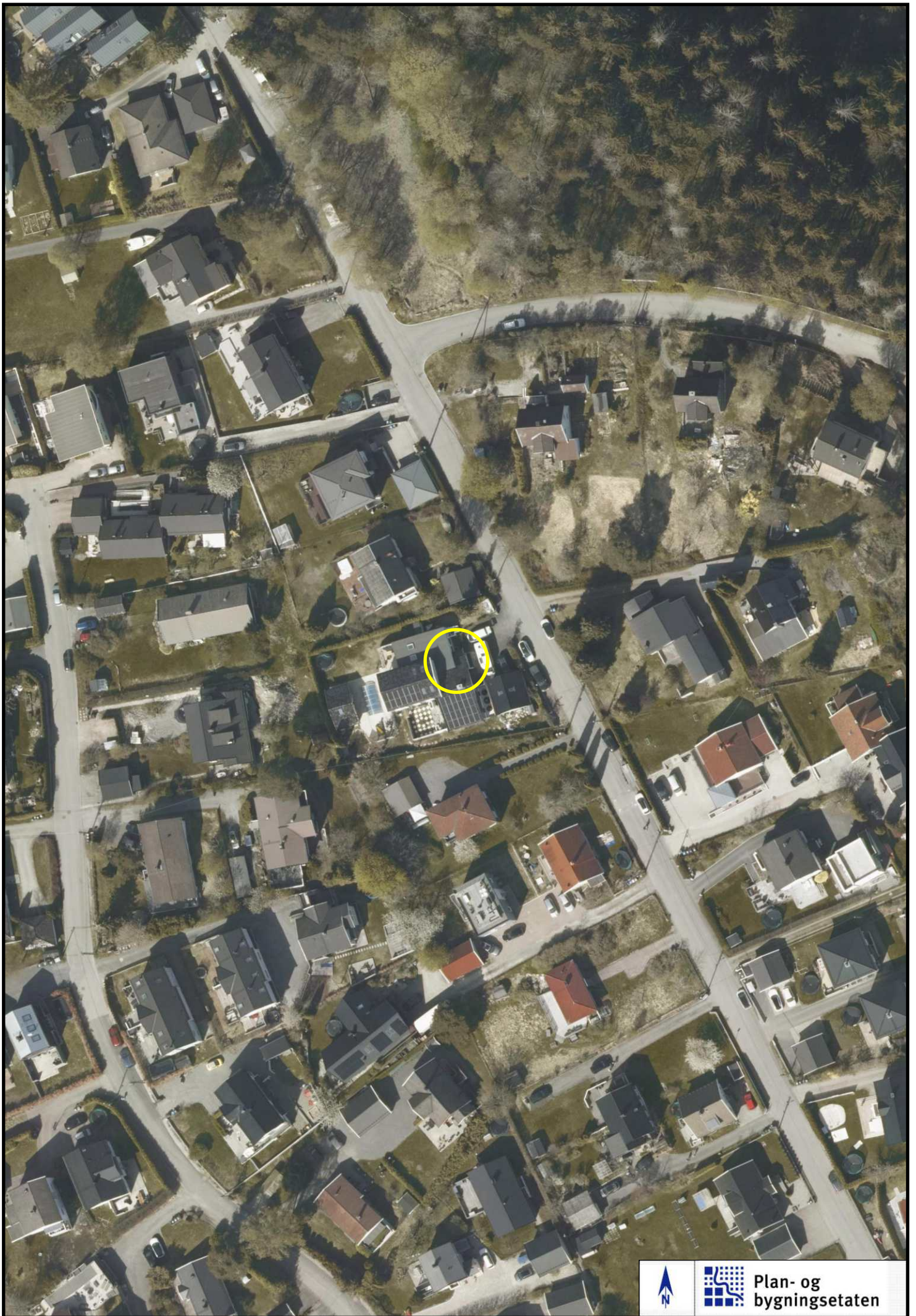
Skolekrets (2020/2021): Karlsrud



Dato: 30.01.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)





PLUS ARKITEKTUR AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

Deres ref.:  
ARTHUR OLAF NYGAARD

Vår ref. (saksnr.):  
202110382 - 15  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Annabel Lee

Dato: 26.09.2023

Adresse: ØSTERLIVEIEN 13C  
Tiltakshaver: LARS ANDREAS LØKKE  
Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 160/862/0/0  
Søker: PLUS ARKITEKTUR AS  
Tiltaksart: Påbygging

## Ferdigattest – Østerliveien 13 C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, påbygg og basseng, mottatt 19.09.2023.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202110382			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade nord	E-7	19.05.2021	1/17
Fasade sør	E-6	19.05.2021	1/19
Situasjonsplan	D-1	17.11.2021	4/6
Utomhusplan	D-2	17.11.2021	4/7
Plan 1. etasje	E-1	17.11.2021	4/8
Plan 2. etasje	E-2	17.11.2021	4/9
Snitt A og B	E-3	17.11.2021	4/10
Fasade øst	E-4	17.11.2021	4/11
Fasade vest	E-5	17.11.2021	4/12

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Annabel Lee - saksbehandler**

**Mariann Nes - for fungerende enhetsleder Sophie Sterud**

avdeling for byggeprosjekter

sør

Kopi til:

LARS ANDREAS LØKKE, Østerliveien 13C, 1185 OSLO

## 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.

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-160/862</b>	<b>DelNr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 36 941,80
Eiendomsadresse:	Østerliveien 13C 1185 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 13 073,00
Fakturamottaker:	Løkke Lars Andreas Østerliveien 13c 1185 OSLO		
Eiernavn:	Løkke Lars Andreas	<b>Totalt</b>	<b>NOK 50 014,80</b>

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	1	12 436,6 2	0,00	26030000047597025	11861511	05.03.2026	25.03.2026
2026	2026	2	12 584,6 8	0,00	26040000047597023	11981919	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			<b>25 021,30</b>					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

<b>Avgift</b>	<b>Beløp</b>
Eiendomsskatt	13 073,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	25 614,08
Renter	118,00
<b>Totale avgifter</b>	<b>50 014,80</b>

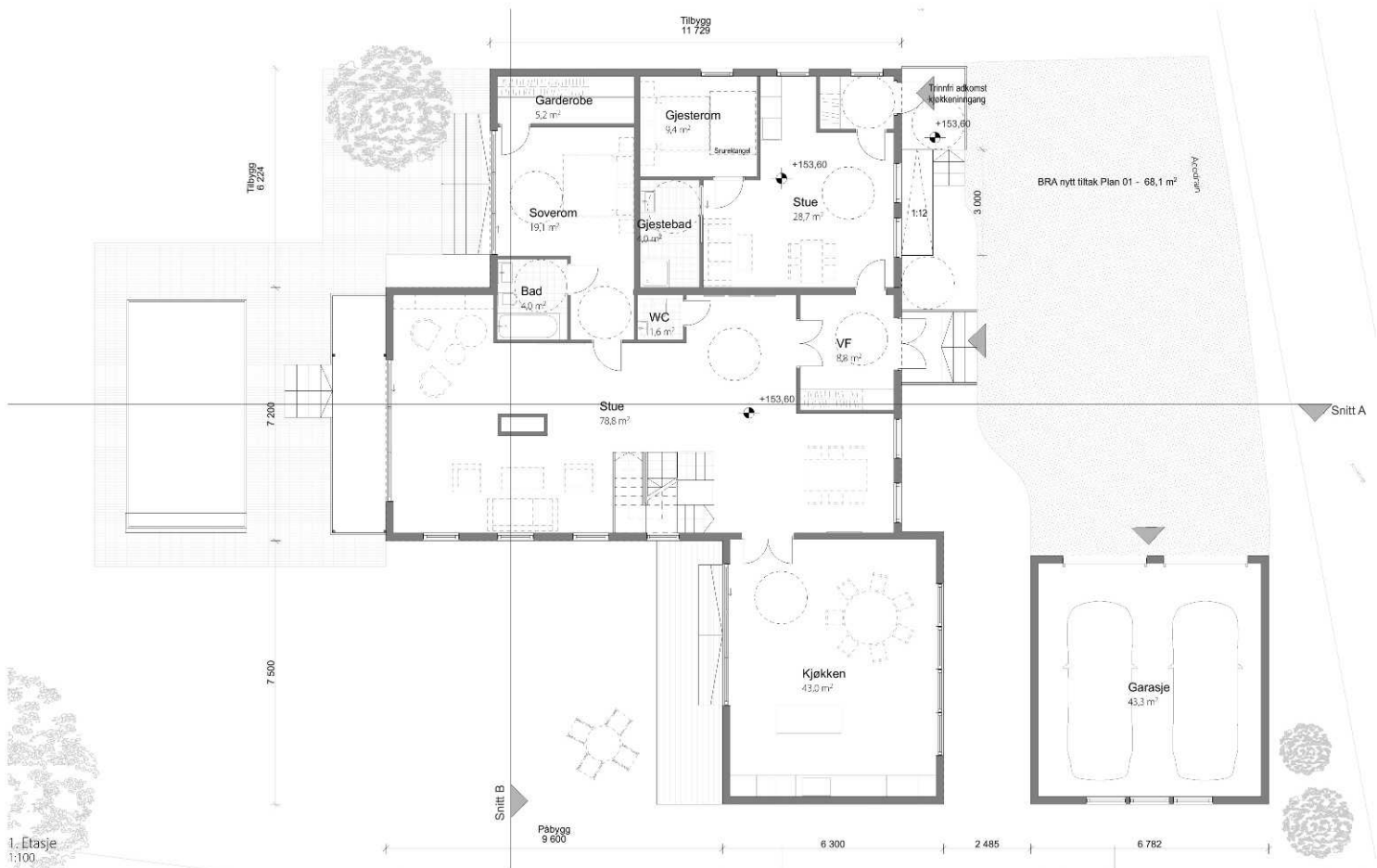
\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



2. Etasje  
1:100

NB: Alle detaljer og innholdet er kontrollert på stedet.

Byggherrens Lars og Sunniva Løkke Østerliveien 13C 1185 Oslo Prosjektleder: <b>PLUS ARKITEKTUR</b> Storgata 5 1507 Fredrikstad Løkkegata 55A 0187 Oslo T: +47 69 11 32 10 post@plusarkitektur.no	Fase: 20051 Prosjekt: <b>Østerliveien 13C</b> Grn./Br./Feszon: 160/862/0 Tegning:	Filnavn: 20051 Østerliveien 13C.pln Plan 2. Etasje	Rev.	Ansvar	Kontrollert av: Willestokk <b>A3:</b>	Revisjon dato: <b>17.11.2021</b> Revisjon:
			Tegnet av:	Sign		
<b>Vedlegg E-2</b>			<b>1:100</b>			

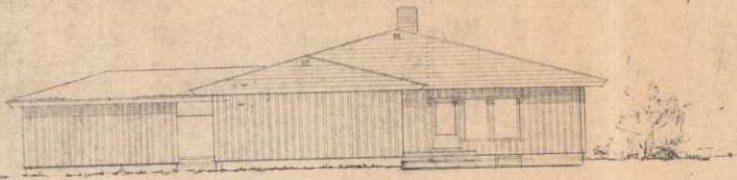


1. Etasje  
1:100

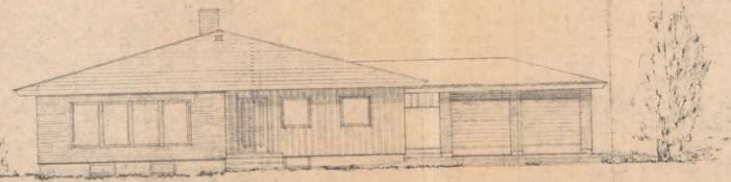
Byggherre: Lars og Sunniva Løkke Østerliveien 13C 1185 Oslo		Fase: Prosjekt: 20051 Østerliveien 13C			
Prosjektleder: <b>PLUS ARKITEKTUR</b>		Gnr./Bnr./Fesjonsnr.: 160/862/0		Filnavn: 20051 Østerliveien 13C.pln	
Storgata 5 1507 Fredrikstad		Løkkegata 55A 0187 Oslo		T: +47 69 11 32 10 post@plusarkitektur.no	
Plan 1. Etasje				Rev. dato: 17.11.2021	
Vedlegg E-1				Skisse: A3	
				Rev. av: [ ]	
				Kontrollert av: [ ]	
				Revisjon dato: [ ]	
				Skala: 1:100	

NB: Alle vider og innf. kontrolleres på stedet.

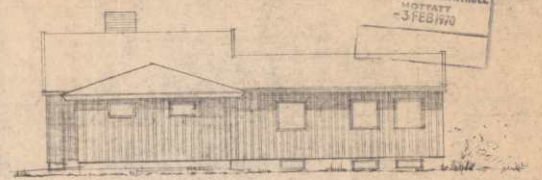




FRÅN VÄNSTER  
MÅLSTOROK 1:100

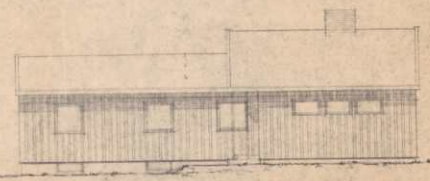


FRÅN HÖGER  
MÅLSTOROK 1:100



USLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
3 FEBRUO

FRÅN VÄNSTER  
MÅLSTOROK 1:100

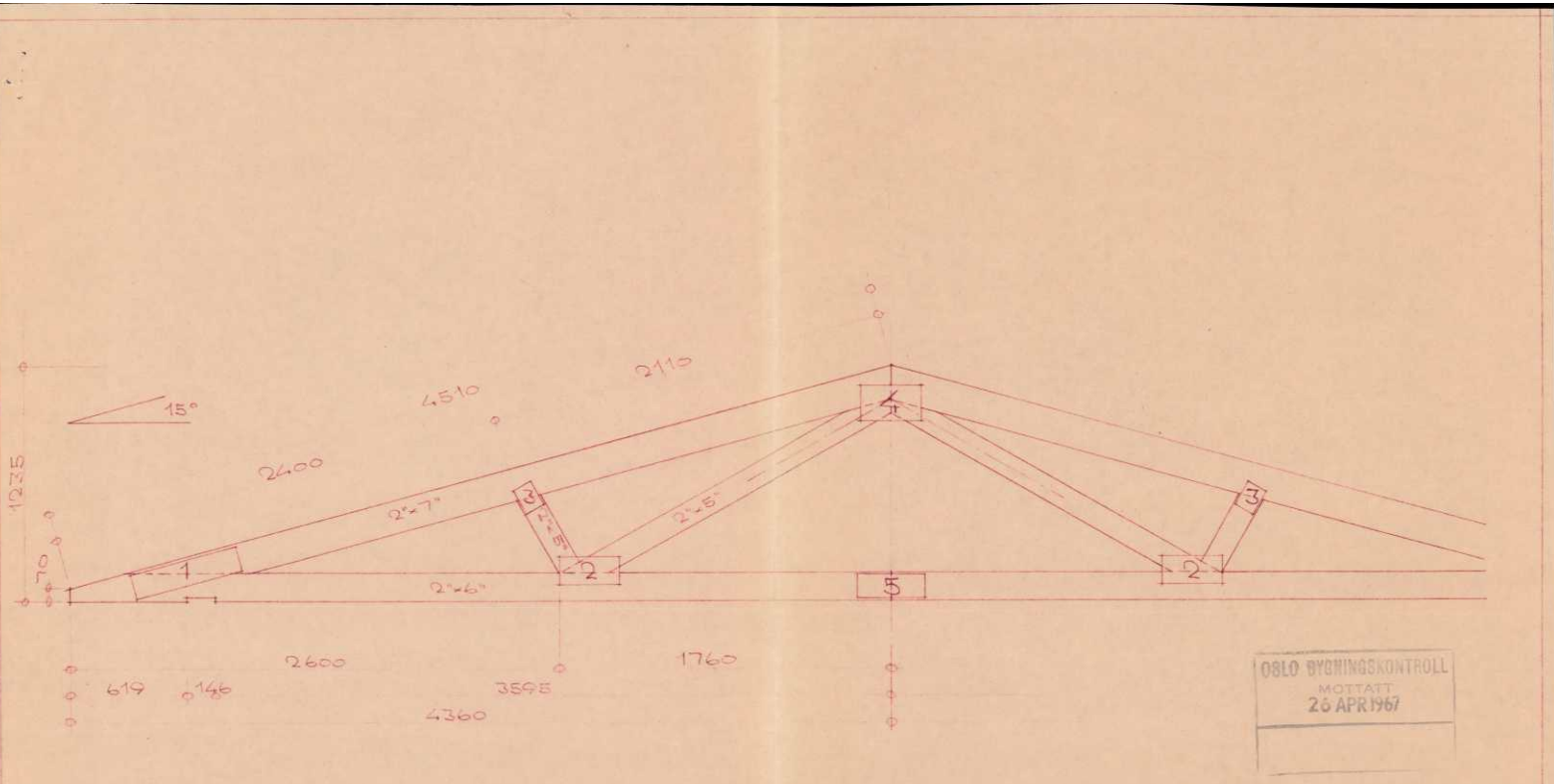


FRÅN HÖGER  
MÅLSTOROK 1:100

REG. DEN 3/7-67  
REV. DEN 1/9-67 JCH  
SÄVA DEN 21/8-66

USLO BYGNINGSKONTROLL	BYGGENOMSÄTTNING	BYGGENOMSÄTTNING
BYGGENOMSÄTTNING	BYGGENOMSÄTTNING	BYGGENOMSÄTTNING
BYGGENOMSÄTTNING	BYGGENOMSÄTTNING	BYGGENOMSÄTTNING
BYGGENOMSÄTTNING	BYGGENOMSÄTTNING	BYGGENOMSÄTTNING





OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 MOTTATT  
 26 APR 1967

ALT TREVIKKE KVAL. T. 200

TRYSIL SYSTEMHUS AS TEL. 415166	
POSTBOKS 212 • SANDVÅG • OSLO 1	
TAKSTOL 6-15	S1-45-2
OPDRISER	
M=1:20	33 1-3-66

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
160/862 av bnr. 24, Österliveien 12 c	67/50	1-2-
Arbeidets art	Innlevert	
Enebolig.	9/1-67	
Bygningens art		
Byggherre		
Eilif Hagen, Sofienberggt. 17, Oslo 5.		
Byggemelder		
Trysil Systemhus A/S, Postboks 2647, Oslo 1.		

Dato  
20. april 1967. FG/IN

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Peis må anmeldes særskilt. Dør fra badstu må slå ut.

Intet rom i kjeller er godkjent til varig opphold. Herom må det avgis tinglyst midlertidighetserklæring i henhold til bygningsvedtektens § 104.9 h. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Roald Amundsens gate 6 (kl.9-14) om at erklæring er innlevert til tinglysning, må innsendes hertil.

Det vises til byplankontorets påtegning av 8/4-1967 på kartet samt til uttalelse datert 10/4-1967.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.  | <input checked="" type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.   | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.                         | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.  |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.   |
|   | <input type="checkbox"/> H.  |
|   | <input type="checkbox"/> I.  |
|   | <input type="checkbox"/> J.  |

**OBS.** Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A.Gjerstad  
bem

Finn Giertsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

### Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

### Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
  2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
  3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbe-falt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
  4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
  5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
  6. Trapperekker høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og srossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
  7. Korridorer og entreer må ha en minste-bredde av 1.2 m.
  8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
  9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
  10. Ventilasjonkanaler må ikke utføres av sink.
  11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
  12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
  13. Feiedører må plaseres slik at de er lett gjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
  14. I badstubad må dører slå ut.
  15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
  16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
  17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
  18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast med mindre det er beregnet for det.
  19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
  20. Hvor rørledninger gjennombyrter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
  21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
  22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
  23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.
- For øvrig vises bl. a. til:  
«Reglement, instruks og bestemmelser for sani-tæranlegg i Oslo.»  
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»  
«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»  
«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Trysil Systemhus A/S,  
Akersgt. 63,  
Oslo l.

11.februar 1970.

distr.ark. Giertsen.

FG/IA 67/50

Gnr. 160, bnr. 862 av bnr. 24, Österliveien 12 c.  
Enebolig.  
Byggherre: Eilif Hagen.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempelnr. 3 og 4 samt brev av 2/2-70  
approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Peis må anmeldes særskilt.

Tidligere approberte tegninger, våre stempelnr. 1 og 2 utgår og må  
makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 11.februar 1970.

Finn Giertsen





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEIEN 5<sup>III</sup> \* OSLO 1  
Ove/BR

**KOPI**

Oslo, den 6.11.70

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr 160 bnr 862 Østerlivn. 13 c.

Journalnr.

67/50

Arbeidets art

Enebolig m/garasje.

Avsluttende synsforretning

15.9.70

Bygningens art

Nybygg.

Byggherre

Ellie Hagen, Østerlivn. 13 c, Oslo 11.

Byggemelder

Trysil Systemhus A/S, Postboks 2647, Oslo 1.

Ansvarshavende

Tønnermester Audun Øpstad, c/o Trysil Systemhus A/S, p.boks 2647, Oslo 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitærlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

*Olav*

Distriktsingeniør

**Olav Vevle**

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

## OSLO BYGNINGSKONTROLL

## Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted	160/862 av bnr. 24, Österliveien 12 e	Journalnr.	67/50	Tegn.nr.	1-2-
	Arbeidets art	Enebolig.	Innlevert	9/1-67		
	Bygningens art					
	Byggherre	Eilif Hagen, Sofienberggt. 17, Oslo 5.				
	Byggemelder	Trysil Systemhus A/S, Postboks 2647, Oslo 1.				

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

For bygningssjefen.

24/1 L.M.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

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

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles.~~

Vannforholdene er i orden/~~ikke i orden.~~

Oslo veivesen, den 30/1-67

*J. Bjerknes*



Saksbeh. Tveraaen/LA.  
284/67. 28-8-1.



Gnr. 160 bnr. 862, Østerliveien 12 C. Enebolig.  
Bygningskontrollens ekspedisjon av 24/1-1967.

Sendes med vedlegg tilbake til bygningskontrollen.

Den privat anlagte 9" kloakkledningen som ligger over ovennevnte tomt og nabotomten ble overtatt av kommunen i 1938 til drift og vedlikehold. Den ble samtidig forlenget sydover og opp til Steinliveien for å kunne ta spillvannet fra bebyggelsen på Abildsøskogen. For å hindre oppstuvning av kloakkvann i ledningen forespurte vannverket herr Arne Bakke Refvik om å få anlegge en stakekum over ledningen på hans tomt, men ble nektet. Da herr Eilif Hagen overtok den angjeldende tomt fikk vannverket tillatelser til å anlegge stakekum inne på tomten som vist med rødt på vedlagte kartkopi i målestokk 1:1000.

Vannverket vil fremme forslag om omlegging av den eldre 9" kloakkledningen og anlegge den i regulert gangvei vestenfor tomtene.

Oslo den 30. januar 1967  
Vannverkssjefen.

*Th. Tveraaen*

*Th. Tveraaen*  
Th. Tveraaen.



Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted	160/862 av bnr. 24, Østerlivn. 12 C	Journalnr.	67/50	Tegn.nr.	1-2
	Arbeidets art	Enebolig.	Innlevert	9/1-67		
	Bygningens art					
	Byggherre	Eilif Hagen, Sofienberggt. 17, Oslo 5.				
	Byggemelder	Trysil Systemhus A/S, Postboks 2647, Oslo 1.				

FG/LH.

00284 20.1.67  
 MAPPE: 28-8-1

Sendes vann- og kloakkvesenet.

Det vises til vedlagte brev av 17/1-67 fra Gliung og Refvik.

Oslo bygningskontroll, den 24. januar 1967

*Finn Giertsen*  
 Finn Giertsen  
 distr.ark

Vannv.sj.	
Sekr.	
Drift	
Anlegg	
Prøvt.	
M.B.R.	
Rør.	

*Handwritten signature*

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 1 FEB 1967

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 MOTTATT  
 10 APR 1967

OSLO BYPLANKONTOR  
 001003 17.FEB.67  
 BIL.No. 3/8

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted	160/862 av bnr. 24, Österliveien 12 c.	Journal nr.	67/50	Tegn.nr.
	Arbeidets art	Enebolig.	Innlevert	9/1-67	
	Bygningens art				
	Byggherre	Eilif Hagen, Sofienberggaten 17, Øslo 5.			
	Byggemelder	Trysil Systemhus A/S, Postboks 2647, Oslo 1.			

FG/IN

Sendes byplankontoret.

Det vises til brev av 17/1-67 fra Gliung og Bakke Refvik samt til vannverkets uttalelse av 30/1-67.

Oslo bygningskontroll, den 10/2-67

*Finn Gjertsen*  
Finn Gjertsen

OSLO BYPLANKONTOR  
000932 14.FEB.67  
DIL.Nr. 2/14

Bygningskontrollens reg.	Arbeidssted	Journal nr.	Tegn.nr.
	Arbeidets art	Innlever	
	Bygningens art		
	Byggherre		
Byggemelder			

160/862 av bnr. 24, Østerliveien 12 c

67/50

1-2-

Enebolig.

9/1-67

Eilif Hagen, Sofienberggt. 17, Oslo 5.

Trysil Systemhus A/S, Postboks 2647, Oslo

OSLO BYPLANKONTOR
001003 - 17.FEB.67
BIL.NR. 1/8

Sendes byplankontoret,  
Oslo bygningskontroll, den

16 FEB 1967

L. See

JKE/GA Jnr. 1008/67 og 932/67  
Gnr. 160 bnr. 862 av bnr. 24, Østerliveien 12 c.  
Enebolig.  
Bygningskontrollens eksp. av 16.2.67.

Tilbakesendes bygningskontrollen.

Byplankontoret har fra byggherren mottatt nye situasjonskart i mål 1:500 med revidert plassering av hus og garasje. Denne nye beliggenhet tar hensyn til naboprottest fra Gliung og Bakke Revik.

Vi har med byggherre og byggemelder diskutert om ikke garasjen burde ha samme takform som hovedbygning.

Det vises til påtegning på kartet.

Oslo byplankontor, den 10. april 1967  
for byplansjefen

*Elin Conradi*  
Elin Conradi  
Distriktsark.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 APR 1967

Herr Arne Bakke Refvik,  
Österliveien 13 b,  
Oslo 11.

21.april 1967.

distr.arkitekt Giertsen.

FG/IN 67/50

Gnr. 160, bnr. 862 av bnr. 24, Österliveien 12 c.  
Enebolig.  
Byggherre: Eilif Hagen.

Deres brev av 17/1-1967 har vært forelagt byplankontoret og vann- og kloakkvesenet.

Det vises til vedlagte gjenpart av vann- og kloakkvesenets uttalelse av 30/1-1967.

Bygningen er på det nye kart forskövet ca. 3 meter mot öst.

Det er gitt approbasjon 20/4-1967.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad  
bem

-----  
Eilif Giertsen.

Herr Dagfinn Gliung,  
Österliveien 15,  
Oslo 11.

21.april 1967.

distr.arkitekt Giertsen.

FG/IN 67/50

Gnr. 160, bnr. 862 av bnr. 24, Österliveien 12 c.  
Enebolig.  
Byggherre: Eilif Hagen.

Deres brev av 17/1-1967 har vært forelagt byplankontoret og vann- og kloakkvesenet.

Det vises til vedlagte gjenpart av vann- og kloakkvesenets uttalelse av 30/1-1967.

Bygningen er på det nye kart forskjøvet ca. 3 meter mot öst.

Det er gitt approbasjon 20/4-1967.

Oslo bygningskontroll

A.Gjerstad  
bem

-----  
Finn Giertsen.

Matr.nr. 160/862 av bnr.24, Österlivn.12 c.	Journalnr. 67/50
Arb. art Enebolig.	Dato 20/4-67

Trysil Systemhus A/S,  
Postboks 2647,  
Oslo l.

Beløpet betales til:

Tekniske etaters kasse,  
Trondheimsveien 5 I  
kl. 9-14, lørd. kl. 9-13  
Bankgironr. 44032/40.  
Postgironr. 344 71.

*Ta med denne nota ved  
innbetaling i kassen.  
Brukes bank eller post-  
giro, vennligst oppgi  
nota nr.*

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.

I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
kr. 498.-	kr. 80.-	kr. 578.-

*bet. 24/4.67.*

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne nota i kvittert stand, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.

Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

Kontrollert.  
*FE* *AB*

# Erklæring

vedrørende

Gnr. 160, bnr. 862 av bnr. 24, Østerliveien 12 c.

Enebolig.

Eiendom

67/50

Arbeidets art

Bygn.kontr. j.nr.

Den 20/4-67 har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 104, 9 ~~h~~ i bygningsvedtekt for Oslo godkjent ~~peisestue/hobbyrom~~ i kjeller for midlertidig opphold.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den

24/4 1967

*Eilif Hagen*

Byggherrens underskrift.

*Eilif Hagen*

Skjeteinnehavers underskrift.

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
26 APR 1967

Likelydende erklæring er d.d. innlevert til tinglysning. Gebyr kr. 20- er betalt.

Oslo byskriverkontor, den

OSLO BYSKRIVERKONTOR  
25 APR 1967  
AKER DISTRIKT

*Sau*

ERKLÆRING

Jeg erklærer meg enig i at Eilif Hagens hus blir flyttet 3 m. tilbake fra opprinnelig plassering, slik at avstanden fra min grense til Hagens hus blir mindre enn 4 m.

Oslo, den 26. april 1967.

*Arne Bakke Refvik.*  
*Hjerdis B. Refvik.*



OSLO KOMMUNE

BYPLANKONTORET  
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV  
SENTRALBORD 41 72 00  
EKSPEDISJONSTID KL. 10-14

Oslo bygningskontroll.

Denne sak behandles av:

Distriktsark. E. Conradi.

Vår sign. EC/GE

J. nr.

Sak nr.

Deres ref.

Datum

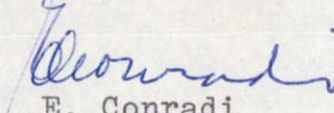
27 april 1967.

Ved svar bes j.nr. (event. sak nr.) angitt

Ad.: Gnr. 160 bnr. 862.

./.. Vedlagt oversendes nye situasjonskart (innlevert av byggemelder) med ny godkjennelse av husets plassering, se vedlagte erklæring fra nabo i nord.

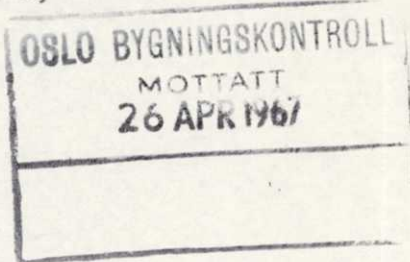
for byplansjefen

  
E. Conradi  
distriktsark.

# Trysil Systemhus a/s



Oslo Bygningskontroll,  
Trondheimsvn. 5,  
Oslo 1.



Forretningskontor: Innbygda, Trysil  
Oslokontor: Ullevålsveien 48, Oslo 4  
Telefon sentralbord..... 69 52 30  
Bankgiro 3272/872 - Trysil Sparebank  
Postboks 2647 - Oslo 1

Oslo, den 25. april 1967.  
/mn

Vedr. gnr. 160/862. J.nr. 67/50. Byggherre: Eilif Hagen.

Vedlagt oversendes søknad om ansvarsrett for ovennevnte enebolig i utfyllt stand.

Med hilsen

for TRYSIL SYSTEMHUS A/S  
*Milly Normann*  
Milly Normann

BUSKERUD BANK

# Østerliveien 13C

Nabolaget Karlsrud - vurdert av 147 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.)	12 min	🚶
546 elever, 36 klasser	1 km	
Abildsø skole (1-10 kl.)	16 min	🚶
501 elever, 38 klasser	1.4 km	
Bekkelaget skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
580 elever, 27 klasser	1.8 km	
Lambertseter skole (1-10 kl.)	22 min	🚶
641 elever, 39 klasser	1.8 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.)	21 min	🚶
597 elever, 36 klasser	1.7 km	
Lambertseter videregående skole	10 min	🚶
825 elever, 30 klasser	0.8 km	
Ulsrud videregående skole	8 min	🚶
624 elever	4.4 km	

## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Brattlikollen T	8 min	🚶
Linje 4B, 4N	0.6 km	
🚶 Brattlikollen	9 min	🚶
Linje 1, 4	0.7 km	
🚶 Holtet	22 min	🚶
Linje 13, 19	1.8 km	
🚶 Bryn stasjon	5 min	🚶
Linje L1	3.9 km	
🚶 Oslo S	9 min	🚶
Totalt 24 ulike linjer	5.8 km	

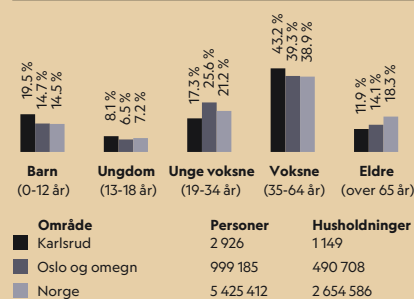
## BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år)	9 min	🚶
57 barn	0.8 km	
Nylænde barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
55 barn	0.9 km	
Knausen barnehage (1-5 år)	16 min	🚶
119 barn	1.3 km	

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Sandstuveien	5 min	🚶
Rema 1000 Lambertseter	11 min	🚶

## ALDERSFORDELING



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

## SPORT

⚽ Abildsøparken balløkke	13 min	↗
⚽ Abildsø	15 min	↗
🚆 SATS Karlsrud	11 min	↗
🚆 Mudo Nordstrand	11 min	↗

«Rolig boligstrøk med alt man trenger i nærheten - og kort vei til sentrum :)»

— Sitat fra en lokalkjent

### Kvalitet på barnehagene

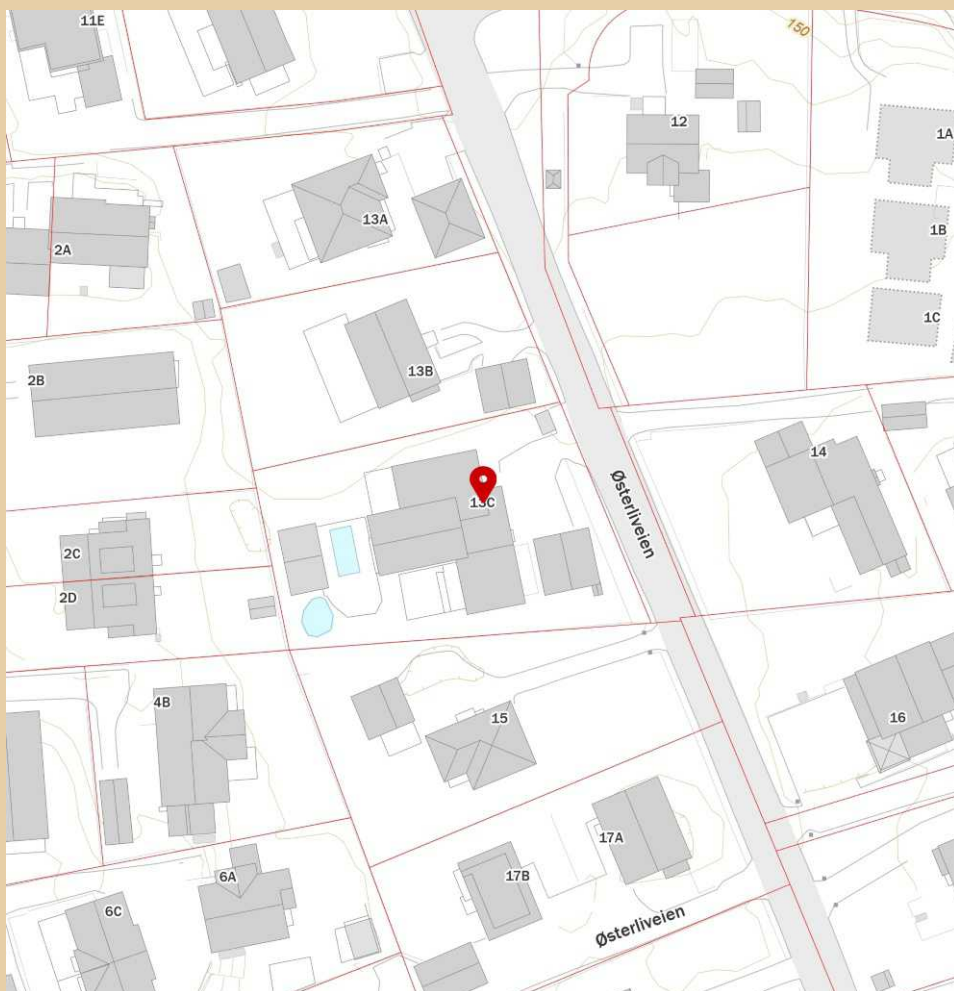
Veldig bra 90/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100

### Støynivået

Lite støynivå 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 2025

# LØSØRE OG TILBEHØR

## **OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**

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

### **Generelt**

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

## FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**  
Østerliveien 13C, 1185 Oslo  
Gnr. 160, Bnr. 862, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**  
321260014

**Meglerforetak:** Privatmegleren Premium  
**Saksbehandler:** Kenneth Udjus  
**Telefon / Mobil:** 226200000 / 926 07 777  
**E-post:** kenneth.udjus@privatmegleren.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

**Kjøpesum** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr \_\_\_\_\_

**Totalt:** \_\_\_\_\_ **Kr** \_\_\_\_\_

Egenkaptitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_ Tlf: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
- Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-