

TRASOP/OPPSAL:
Stor enebolig med attraktiv beliggenhet | Garasje

ADRESSE: Hellerudveien 76 E, 0672 Oslo
Gnr. 144, bnr. 1614

BRA/BRA-i: 257m²/238 m²

PRISANTYDNING: Kr. 11 900 000,-
Omkostninger kr. 298 590,-
Totalpris: kr. 12 198 590,-

MEGLERE: Adv. Lina-Maria Linge | Adv. Torolv Sundfør
Tlf. 993 64 349 | 924 10 200
lml@sgb.no | ts@sgb.no

ADRESSE

Hellerudveien 76 E, 0672 Oslo

MATRIKKEL, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 144, bnr. 1614. Frittstående enebolig på eiet tomt.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av takstingeniør Tom Gunnar Olsen. Befaringsdato: 01.09.2026, rapportdato 21.10.2026. Markedsverdi: kr. 11 900 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Bergljot Ivara Bergo (død)

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Trasop/Oppsal i bydel Østensjø i Oslo. Området består i hovedsak av småhusbebyggelse, rekkehus og mindre boligbygg. Eiendommen har kort avstand til skoler, barnehager og dagligvare-/servicetilbud.

Det er kort gangavstand til Trasop skole og gode kollektivforbindelser med buss fra Hellerudveien. T-banestasjoner på Opsal og Ulsrud ligger i nærområdet. Området har videre god tilgang til rekreasjons- og friluftsområder, med Østmarka og Østensjøområdet innen relativt kort avstand.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Ca. 1 121,3 m^2 eiet tomt. Eiendommen ligger hovedsakelig i gul støysone.

Byggegrunnen er ukjent for takstingeniør. Eiendommen ligger under maringrense ifølge kart fra Pbe i Oslo kommunen.

Det er grunnmursbeskyttelse om fuktsikring. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Grunnmuren er av lettklinkerblokker, og den står på såleblokk under grunnmur av blokker.

Terrenget rundt bygningen har motfall inn mot bygningen. Det er stedvis registrert synkehull inntil bygget.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

ADKOMST

Adkomst til eiendommen er fra Hellerudveien. Hellerudveien er trafikkert, og eiendommen må påregnes å være noe påvirket av veitrafikk.

AREAL OG INNHOLD

Enebolig:
Bruksareal: 257 m²

1. etasje: BRA-i: 124 m², TBA: 238

Kjeller: BRA-i: 114 m²

Romfordeling:
Loft: uinnredet loft
1. etasje: Vindfang, gang, bad, soverom, bad 2, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, stue
Kjeller: Bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, bod 4, vaskerom

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Veranda og terrasse var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet og ble således ikke målt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger datert 12.07.1977 revidert 04.03.1980.

Garasje:
BRA-e: 19 m²

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis.

Det foreligger ikke tegninger. Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disser er ikke fremvist.

BESKRIVELSE

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Trasop/Oppsal i bydel Østensjø i Oslo. Området består i hovedsak av småhusbebyggelse, rekkehus og mindre boligbygg, og har kort avstand til skoler, barnehager og dagligvare-/servicetilbud.

Det er kort gangavstand til Trasop skole og gode kollektivforbindelser med buss til Hellerudveien. T-banestasjoner på Oppsal og Ulsrud ligger i nærområdet. Området har videre god tilgang til rekreasjons- og friluftsområder, med Østmarka og Østensjøområdet innen relativt kort avstand.

Adkomst til eiendommen er fra Hellerudveien. Hellerudveien er trafikkert, og eiendommen må påregnes å være noe påvirket av veitrafikk.

Parkering skjer på egen eiendom og/eller etter områdets gjeldende parkeringsbestemmelser.

STANDARD

Det vises til vedlagte tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon om boligens tilstand og utbedringsbehov.

Utvendig:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er harde trefiberplater og takpapp i følge byggemeldingen.

Takrenner og nedløp er av metall og plast. Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av harde trefiberplater ifølge byggemeldingen. Loftsrommet er kaldtloft.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Ytterdører i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er veranda.

Det er etablert platting på terreng inntil boligen. Tretrapp til hovedinngang. Betongtrapp til kjeller.

Innvendig:
Gulvene er av parkett, teppe og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte glatte flater og malt strie. Himlingene har malte plater, trepanel og himlingsplater. Kjellergulv av betong.

Etasjeskilleren er av trebjelkelag over kjeller.

Det er pipe i lettklinkerblokker, åpen peis og peis med innsats. Tretrapp fra byggeåret. Innvendige dører er malte fyllingsdører med ukjent alder for takstingeniør .

Våtrom:
Bad 1:
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Våtrommet hr naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Bad 2:
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Vaskerom:
Veggene er utført er pusset lettklinkerbetong. Himlingen har panel på innvendig tak. Våtrommet har ubehandlet betonggulv og ingen varmekilde. Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av keramiske fliser. Det er oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Innvendige avløpsrør er av plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det legges til grunn at boligens el. Anlegg hovedsakelig er fra byggeåret. Boligen var utstyrt med røykvarsler og håndslokkeutstyr av eldre dato.

Tomteforhold:
Byggegrunnen er ukjent for takstingeniør. Eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune. Det er grunnmursbeskyttelse som fuktsikring. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Grunnmuren er av lettklinkerblokker, og den står på såleblokk under grunnmur av blokker. Terrenget rundt bygningen har motfall inn mot bygningen. Det er stedvis registrert synkehull inntil bygget.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggeår bolig: 1981. Byggeår garasje: 1981.

Enebolig:
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er harde trefiberplater og takpapp i følge byggemeldingen. Takrenner og nedløp er av metall og plast. Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av harde trefiberplater ifølge byggemeldingen. Loftsrommet er kaldtloft. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning. Vinduene er malte og har 2-lags glass. Ytterdører i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er veranda. Det er etablert platting på terreng inntil boligen. Tretrapp til hovedinngang. Betongtrapp til kjeller.

Garasje:
Garasjen er frittstående og oppført i trekonstruksjoner. Yttervegger er utført med liggende trekledning. Saltak tekket med takstein. Garasjen har vippeport i tre. Innvendig er vegg- og takkonstruksjoner i hovedsak åpne og uisolerte, med synlig bindingsverk og takkonstruksjon. Gulvet fremstår som grus/terrenggulv. Det er enkel installasjon og belysning.

Garasjen fremstår som en eldre og enkelt utført trekonstruksjon. Det ble registrert skjevheter i bygningen. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt, men kan ha sammenheng med fundamentering, bevegelser/setninger i grunnen og konstruksjonens alder.

Bunnsvill og deler av trekonstruksjonen er etablert direkte mot singel/terreng uten synlig fuktskillende sjikt eller oppkant mot terreng. Dette er en fukt- og skadeutsatt utførelse, da treverket kan bli utsatt for fukt fra grunnen og sprut-/overflatevann, med økt risiko for råte og redusert levetid.

Det er videre registrert alders- og bruksslitasje, herunder avflassing av overflatebehandling på kledning og garasjeport. Tett vegetasjon inntil deler av bygningen begrenset den utvendige kontrollen og kan bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørking.

Innvendig var garasjen i betydelig grad fylt med løsøre, noe som begrenset kontrollen av gulv, bunnsviller og nedre deler av veggkonstruksjonene.

Skjevhetene og fundamenteringsforholdene bør undersøkes nærmere for å avklare årsak, stabilitet og eventuelt behov for oppretting. Bunnsvill og øvrig treverk mot terreng bør kontrolleres for fukt- og råteskader. Det bør etableres en løsning som gir tilfredsstillende avstand og fuktsikring mellom trekonstruksjon og terreng. Vegetasjon bør fjernes/beskjæres, og utvendig treverk bør vedlikeholdes. Eventuelle ytterligere skader kan først avklares etter rydding og nærmere undersøkelser.

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

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og de stemmer med dagens bruk. Godkjente og byggemeldte plantegninger datert 12.7.1977 revidert 4.3.1980.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger

Det er etterlyst byggemeldte tegninger men disse er ikke fremvist.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

PARKERING

Parkeringskjer på egen eiendom og/eller etter områdets gjeldende parkeringsbestemmelser.

FYRING/OPPVARMING

Det er pipe i lettklinkerblokker, åpen peis og peis med innsats.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Innkrevingsetaten har informert om at kommunale avgifter på eiendommen utgjør kr 35 550,- per år i 2026.

Eiendomsskatten for 2026 på denne eiendommen er oppgitt til å være kr 6 662,-.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

UTLEIE

Det er tillatt med utleie.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

KOMMUNEPLAN OG REGULERING

Regulering:

202102096
Saken gjelder
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Sakstype
Detaljregulering
Vedtaksdato
-
Vedtatt/behandlet av
Forslag
Lovverk
PBL 2008

S-4220
Saken gjelder
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.
Sakstype
Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato
15.03.2006
Vedtatt/behandlet av
Bystyret, egengodkjenning
Lovverk
PBL 1985
Høydereferanse
OSLO LOKAL
Vertikalnivå
På bakkenivå
Merknader
Se sak 200913489, endret reg.best.

Eiendommen omfattes av småhusplanen. Planen er under revisjon, og det gjelder midlertidig forbud mot tiltak med enkelte unntak. Ny/revidert småhusplan er under behandling, og fremtidige reguleringsmessige rammer kan derfor bli endret.
Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 545, samt registrering av pantedokumenter à kr 545.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 11 900 000,-.

Prisantydning	Kr.	11 900 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	297 500	,-
Tinglysingsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysingsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	**Kr.**	**12 198 590**	**,-**

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, og de stemmer med dagens bruk. Tegninger hentet fra saksinnsyn. Tegninger fra 1977 legges til grunn.

Garasje:
Det foreligger ikke tegninger. Det er etterlyst tegninger, men disse er ikke fremvist.

FORMUESVERDI

Opplysninger om formuesverdi er etterspurt fra Skatteetaten. Salgsoppgaven vil oppdateres når opplysningene mottas.

Som primærbolig kr 3 268 573 for inntektsåret 2025.
Som sekundærbolig kr 13 074 290 for inntektsåret 2024.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Medhjelper har flere ganger etterspurt dokumentasjon på at eiendommen er forsikret uten å motta slik dokumentasjon. Medhjelper er dermed ikke kjent med hvorvidt eiendommen er forsikret.

HEFTELSER

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

1980/7624-2/105 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
28.03.1980 Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1976/11169-1/105 REGISTRERING AV GRUNN
21.05.1976 Denne matrikkelenhet opprettet fra: KNR:0301 GNR:144 BNR:1043

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst via privat vei. Takstingeniør har ikke fått fremlagt dokumentasjon på om veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener

som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglers vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpetilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver

i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Plantegning
Grunnboksutskrift
Energiattest

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsmeglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker.
Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdelsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.
En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA Vår ref.: 13917

Til advokat Torolv Sundfør v/ advokat Lina-Maria Linge, lml@sgb.no
Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Hellerudveien 76E, 0301 Oslo. Gnr. 144, bnr. 1614 Oslo kommune.

Pris kr: ..... skriver kr.: .....

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyelser, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge skjøtet utstedt, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6.

Finansieringsplan:

.....

.....

Andre opplysninger:

.....

.....

Budet er avgitt (dato): .....

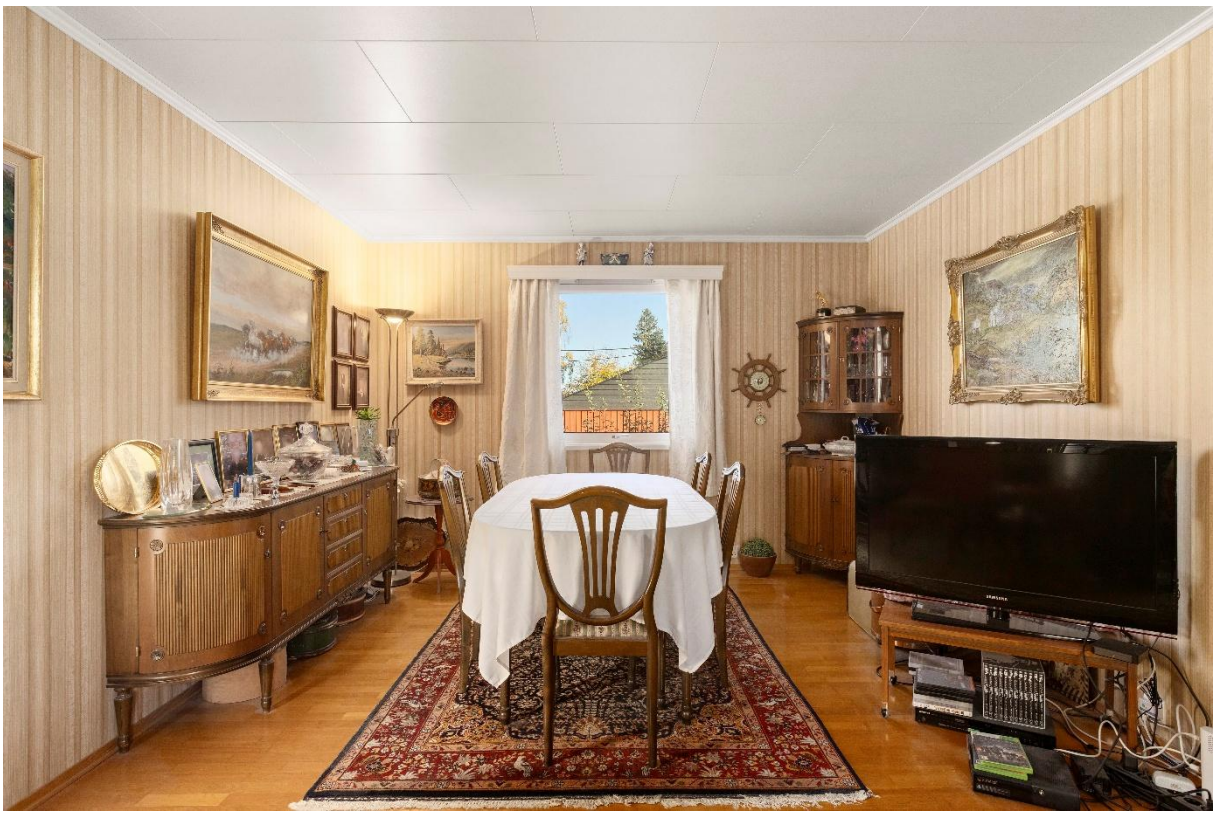
Navn:	Navn:.....
Fnr.:	Fnr.:.....
Adresse:	Adresse:.....
Postnr/sted:	Postnr/sted:.....
Mobil:	Mobil:.....
E-post:	E-post: .....
Signatur:	Signatur: .....


Balkong
Soverom
Soverom
Terrasse
Bad
Gang
Stue/Kjøkken
Stue
Soverom
Gang
WC
V.F.


Matbod
Sportsbod
Kjellerrom
Vaskerom
Klæsbod


LG

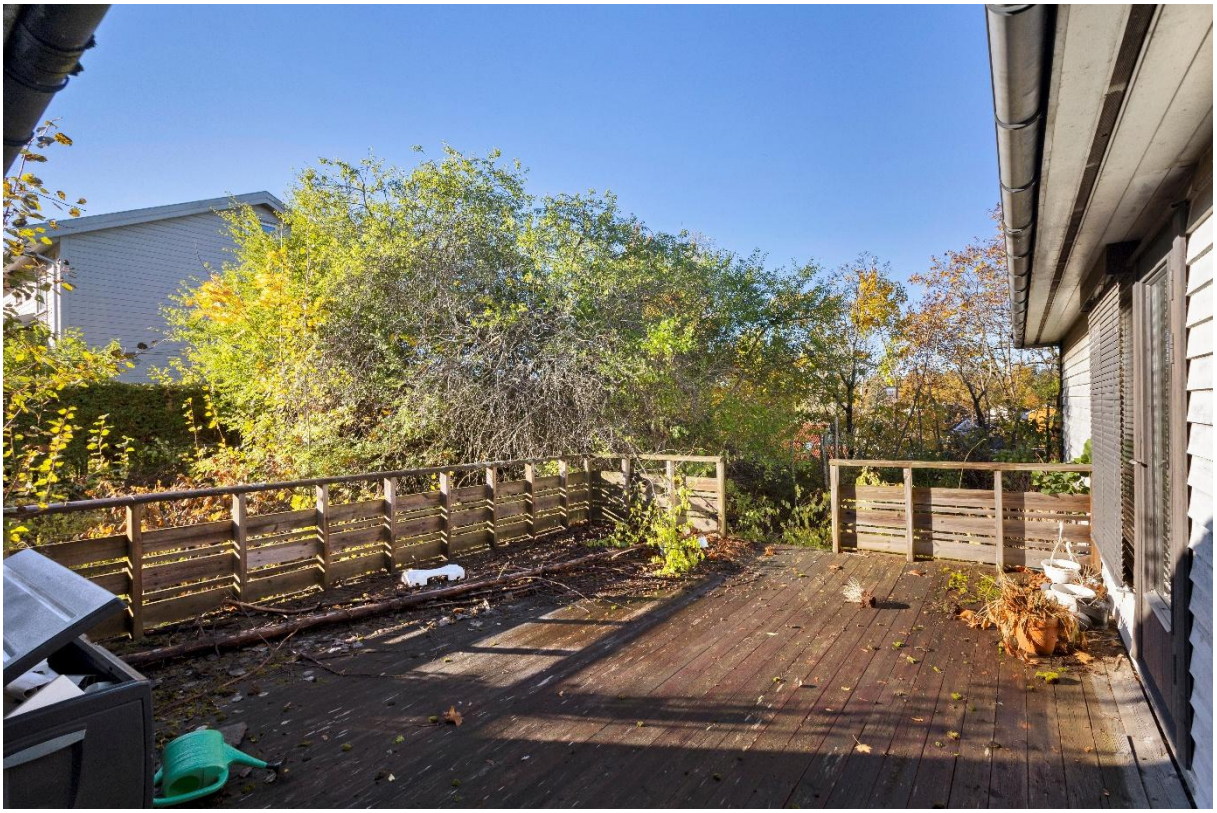


















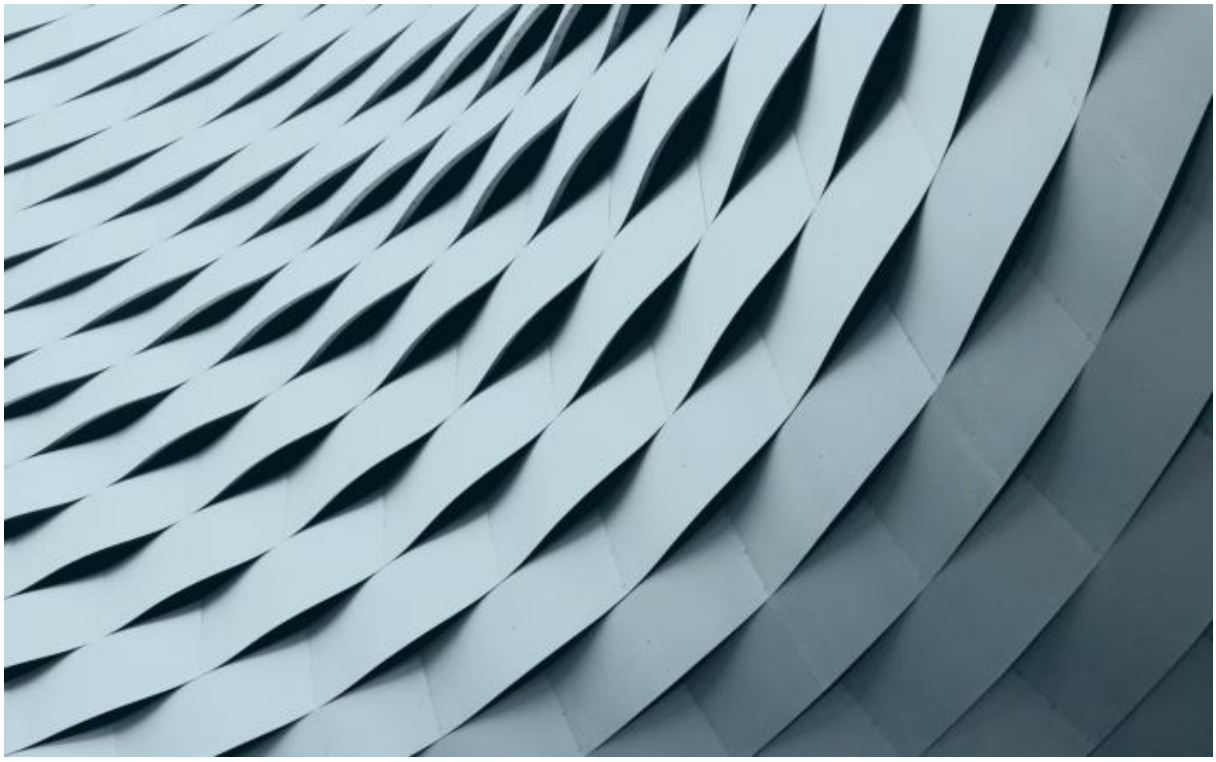
Tilstandsrapport

Enebolig
Hellerudveien 76 E, 0672 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 1614

Markedsverdi

11 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 01.09.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 15064-1242 **Eiendomsverdi ref nr:** SJ2113

Autorisert foretak: Bolig- og Næringstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Gunnar Olsen **Vår ref:** Tom Gunnar Olsen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Bolig og Næringstakst AS

Bolig- og Næringstakst AS er et uavhengig takst- og konsulentforetak innen bygg og eiendom. Selskapet ble etablert i 1997 og utfører taksering, tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig-, nærings- og utviklingseiendommer.

Tom Gunnar Olsen er faglig ansvarlig og har arbeidet med taksering og eiendomsvurdering siden 1994. Han har bred erfaring fra vurdering av bolig- og næringseiendommer, herunder eiendommer og problemstillinger som krever særskilte tekniske, markedsmessige eller verdimessige vurderinger.

En vesentlig del av virksomheten er i dag rettet mot komplekse verdivurderings- og takstoppdrag for advokater og andre profesjonelle oppdragsgivere. Dette omfatter blant annet oppdrag for advokater som opptrer som medhjelpere for tingretten, samt vurderinger knyttet til tvister, finansiering og andre saker hvor det stilles særlige krav til dokumentasjon og etterprøvbarhet.



Rapportansvarlig



Tom Gunnar Olsen
Uavhengig Takstingeniør
tom@bnanalyse.no
920 34 476

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Bolig- og Næringstakst AS
Pb 127
1410 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Enebolig - Byggeår: 1981

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er harde trefiberplater og takpapp i følge byggemeldingen.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av harde trefiberplater i følge byggemeldingen.
Loftsrommet er et kaldtloft.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdører i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er veranda.
Det er etablert platting på terreng inntil boligen. Tretrapp til hovedinngang
Betongtrapp til kjeller

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er av parkett, teppe og betong.
Veggene har tapet, trepanel, malte glatte flater og malt strie.
Himlingene har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Kjellergulv av betong.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag over kjeller.
Det er pipe i lettklinkerblokker, åpen peis og peis med innsats.
Tretrapp fra byggeåret.
Innvendige dører er malte fyllingsdører med ukjent alder for meg.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje 1 › Bad
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › Etasje 1 › Bad 2
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Veggene er utført er pusset lettklinkerbetong. Himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har ubehandlet betonggulv og ingen varmekilde.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av keramiske fliser. Det er oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
det legges til grunn at boligens el. anlegg hovdsakelig er fra byggeåret.
Boligen var utstyrt med røykvarsler og håndslokkeutstyr av eldre dato.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent for meg.
Eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune.
Det er grunnmursbeskyttelse som fuktsikring. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.
Grunnmuren er av lettklinkerblokker, og den står på såleblokk under grunnmur av blokker.
Terrenget rundt bygningen har motfall inn mot bygningen. Det er stedvis registrert synkehull inntil bygget.
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	238 m²
Totalpris	11 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	11 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger datert 12.07.1977 revidert 04.03.1980

Garasje

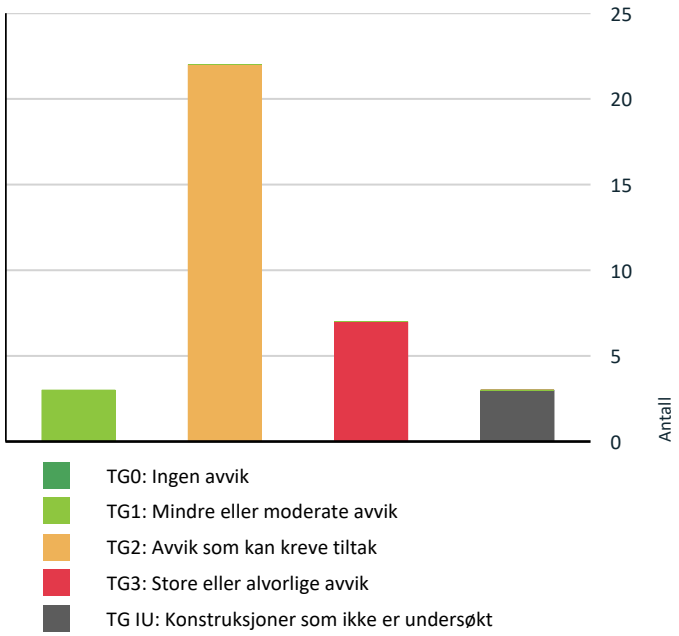
• Det foreligger ikke tegninger

Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Bolig- og Næringstakst AS
Pb 127
1410 KOLBOTN

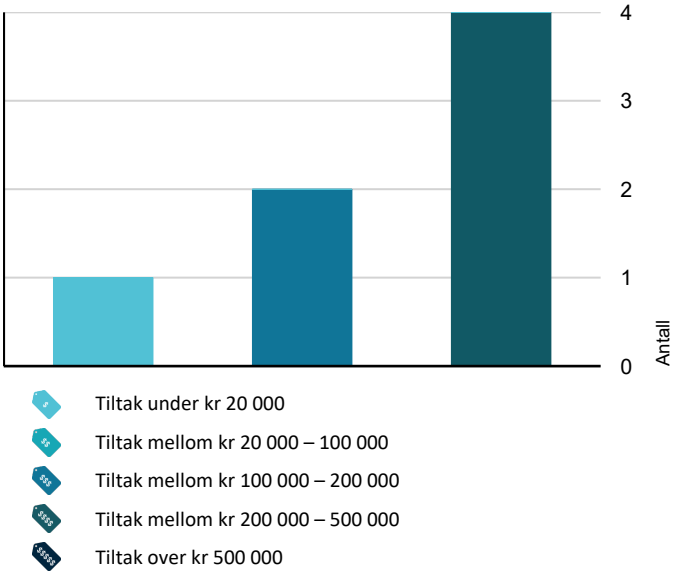
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført i forbindelse med konkurs/tvangssalg I slike saker der oppdragsgiver er advokat eller annen medhjelper oppnevnt av domstolen, fastsettes oppdragets omfang av domstolen og medhjelperen.

For tvangssalg gjelder ikke avhendingslova eller forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten kan likevel være utformet etter forskriftens systematikk, så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart.

Informasjonsgrunnlaget og omfanget av undersøkelsene kan derfor være begrenset. Rapporten bygger på tilgjengelig dokumentasjon, mottatte og tilgjengelig opplysninger og de undersøkelser det har vært mulig å gjennomføre på befaringstidspunktet.

Det kan derfor foreligge forhold eller opplysninger som normalt ville vært opplyst av eier eller andre med nær kjennskap til eiendommen, men som i dette tilfellet ikke har vært tilgjengelige. Dette kan innebære at enkelte forhold ikke er kjent eller ikke har latt seg avklare nærmere. Dette må tas i betraktning ved lesning

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper - 1** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Gå til side
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til forskriftskrav.
- Avvik:
- Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Ildfast plate på gulvet var løsnet foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1981

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er harde trefiberplater og takpapp i følge byggemeldingen.

Merknad: Yttertaket ble kun besiktiget fra bakkenivå, da stige eller annen sikker adkomst til taket manglet på befaringstidspunktet. Besiktigelse fra bakken gir begrenset mulighet til å kontrollere taktekkingen, beslag, gjennomføringer, overganger og øvrige detaljer. Det kan derfor foreligge skader, slitasje eller andre avvik som ikke var synlige eller kunne avdekkes ved befaringen.

Det anbefales nærmere besiktigelse av taket fra egnet og sikker adkomst når forholdene ligger til rette for dette.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
• Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
• Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og utføre vedlikehold eller delvis utbedring for å forlenge levetiden.
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Merknad: Yttertaket ble kun besiktiget fra bakkenivå, da stige eller annen sikker adkomst til taket manglet på befaringstidspunktet. Besiktigelse fra bakken gir begrenset mulighet til å kontrollere taktekkingen, beslag, gjennomføringer, overganger og øvrige detaljer. Det kan derfor foreligge skader, slitasje eller andre avvik som ikke var synlige eller kunne avdekkes ved befaringen.

Det anbefales nærmere besiktigelse av taket fra egnet og sikker adkomst når forholdene ligger til rette for dette.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det ble registrert utettheter i renner .
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Avvik i beslagløsninger kan føre til lekkasjer og fuktinntrenging, med risiko for skader på underliggende konstruksjon.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre beslagløsningene for å sikre en tett og varig utførelse.
• Utette eller delvis tette takrenner og nedløp kan føre til at regnvann ikke ledes kontrollert bort fra bygningen. Dette kan gi økt fuktbelastning på takfot, fasader og konstruksjoner nær terreng, med risiko for fukt- og frostskader over tid.

Takrenner og nedløp bør rengjøres for begroing og annet materiale. Utettheter bør lokaliseres og utbedres, og renner, skjøter, innfestinger og nedløp kontrolleres for å sikre tilfredsstillende avrenning og bortledning av overvann.
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Taket er tekket med ru takstein. Eier opplyser at takvinkelen er under 27 grader. Det er ikke montert snøfangere.

For ru betongtakstein angir SINTEF Byggforsk en veiledende grense på ca. 27 grader for når snøras kan oppstå. Ved takvinkel under denne grensen er risikoen normalt redusert.

Takvinkelen er ikke kontrollmålt, og det er ikke foretatt en særskilt vurdering av snørasfare ved de enkelte takflatene. Det er derfor ikke grunnlag for å fastslå at manglende snøfangere utgjør et forskriftsavvik utelukkende på bakgrunn av de foreliggende opplysningene.
• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
• Stigetrinn for feiler må monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har valmet tak med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av harde trefiberplater i følge byggemeldingen. Loftsrommet er et kaldtloft.

Merknad: Loftet var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaringen, da det manglet stige eller annen sikker adkomst til takluken.

Vurdering av avvik:
• Det er mistanke om mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det ble registrert synlig fuktpåvirkning/misfarging i innvendig himling på badet. Forholdet kan indikere kondensdannelse som følge av mangelfull isolering/kondensisolering av ventilasjonskanaler eller andre installasjoner på loftet.

Loftet var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaringen, da det manglet stige eller annen sikker adkomst til takluken. Utførelsen av ventilasjonskanaler og eventuell kondensisolering kunne derfor ikke kontrolleres, og årsaken til fuktpåvirkningen er ikke verifisert.

Det anbefales å etablere sikker adkomst til loftet og foreta nærmere undersøkelser av ventilasjonskanaler, isolasjon og omkringliggende konstruksjoner. Eventuelle mangler ved kondensisoleringen må utbedres. Det bør samtidig undersøkes om fuktpåvirkningen kan ha andre årsaker, herunder lekkasje eller andre fuktkilder.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

Merknad: Deler av ytterveggene var ikke tilgjengelige for besiktigelse på grunn av tett vegetasjon inntil bygningen. Dette medførte begrenset mulighet for kontroll av kledning og øvrige utvendige veggdetaljer.

Det kan foreligge skader eller avvik på de utilgjengelige delene av ytterveggene som ikke var synlige ved befaringen. Vegetasjon bør fjernes eller beskjæres slik at ytterveggene blir tilgjengelige for nærmere kontroll. Det anbefales deretter å undersøke kledning, overganger og øvrige utsatte detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Råteskadet kledning må utbedres eller skiftes ut. Ved utbedring bør tilstøtende konstruksjoner undersøkes for å avklare omfanget av eventuelle skjulte skader.

Vegetasjon som vokser tett inntil eller berører ytterveggene, bør fjernes eller beskjæres for å sikre tilstrekkelig avstand til kledningen og bedre mulighetene for inspeksjon og vedlikehold.

Deler av ytterveggene var ikke tilgjengelige for kontroll på grunn av vegetasjon. Disse områdene bør undersøkes nærmere etter at vegetasjonen er fjernet eller beskåret. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere skader eller avvik i de utilgjengelige områdene. Eventuelle skader som avdekkes, må utbedres.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

TGIU: Flere vinduer var ved befaringstidspunktet helt eller delvis utilgjengelig og/eller tildekket. Dette medførte begrensede muligheter for å påvise om vinduene var vanskelig å åpne eller lukke, visuell kontroll av glass, karmer, rammer, beslag og tilslutninger, samt eventuell registrering av skader, punktering av isolerglass, fuktpåvirkning eller andre avvik. Da vinduene var helt eller delvis utilgjengelige og eller tildekket på befaringstidspunktet, kunne disse ikke undersøkes fullt ut. Tilstanden til de tildekkede delene er derfor beheftet med usikkerhet, og eventuelle skader, punkterte isolerglass, fuktpåvirkning, råteskader, utettheter eller andre avvik kan ikke utelukkes. Dette kan medføre at forhold av betydning for vinduenes funksjon og vedlikeholdsbehov ikke er avdekket i rapporten. Det anbefales at vinduene kontrolleres når full tilgang foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
• Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk og kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
• Det anbefales å forbedre ventilasjon og inneklima, samt kontrollere vinduenes isolasjonsevne.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TGIU: Hoveddøren og balkongdørene var avlåst på befaringstidspunktet og ble derfor ikke funksjonstestet. Dørenes glassflater var stedvis skitne og ikke rengjort før befaring. Dette begrenset den visuelle kontrollen av glassene og reduserte muligheten for å avdekke blant annet riper, punktering av isolerglass, sprekker, misfarging eller andre skader. Den manglende rengjøringen medfører at tilstandsvurderingen av glassflatene er beheftet med usikkerhet. Eventuelle skader eller avvik som ikke var synlige på grunn av smuss og tilsmussing kan derfor ikke utelukkes, og disse er ikke nødvendigvis fanget opp i rapporten. Det anbefales at vinduene kontrolleres når vinduene er rengjort.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda med adkomst fra soverom.

Merknad: Verandaen var i stor grad tildekket av vegetasjon, og balkongdøren med adkomst til verandaen var avlåst på befaringstidspunktet. Dette medførte begrenset mulighet for besiktigelse og kontroll av verandaens konstruksjoner, overflater og øvrige detaljer.

På grunn av begrenset tilgjengelighet kunne verandaens konstruksjoner og overflater ikke kontrolleres i tilstrekkelig grad. Det kan derfor foreligge skader eller avvik som ikke var synlige ved befaringen. Vegetasjon bør fjernes og verandaen gjøres tilgjengelig for nærmere kontroll. Det anbefales deretter å undersøke konstruksjonen, herunder overflater, rekkverk, innfestinger og øvrige utsatte detaljer.

Vurdering av avvik:

• Det er symptom på eller registrerte skader på tilgjengelige overflater.

Konsekvens/tiltak

• Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.

• Det anbefales å undersøke omfang og årsak, og utbedre skadene for å hindre videre forverring.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert platting på terreng inntil boligen. Plattingen var ikke tilgjengelig for nærmere besiktigelse eller oppmåling på grunn av tett vegetasjon og avlåst balkongdør. Plattingen ble kun visuelt besiktiget fra innsiden av boligen.

Konsekvens/tiltak:
På grunn av begrenset tilgjengelighet kunne plattingens overflater, konstruksjon, fundamentering og tilslutning mot bygningen ikke kontrolleres nærmere. Det kan derfor foreligge skader eller avvik som ikke var synlige ved befaringen. Vegetasjon bør fjernes eller beskjæres, og plattingen gjøres tilgjengelig for nærmere kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Plattingen må i sin helhet skiftes

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til hovedinngang

Vurdering av avvik:

• TG3: Det ble registrert råteskader og øvrige skader/slitasje på overflater og trekonstruksjoner i utvendig trapp.

• TG2: Det ble registrert at bærende tresøyler er plassert direkte mot betongfundament, uten synlig fuktskillende sjikt. Dette medfører økt risiko for fuktopptak og råteskader i nedre del av søylene.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet trevirke har redusert levetid og kan, avhengig av skadeomfanget, medføre redusert bæreevne og sikkerhet. Omfanget av råteskadene bør kartlegges nærmere, og skadet trevirke må skiftes ut.

• Bærende søyler bør utføres med tilfredsstillende fuktsikring og avstand mot betongfundament. Øvrige skadede og slitte overflater bør vedlikeholdes eller utbedres etter behov.

Kostnadsestimatet omfatter kun utbedring av forhold som er gitt tilstandsgrad 3 (TG3). Det er ikke beregnet kostnader for utbedring av avvik med TG2 eller øvrige vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider. Slike kostnader må påregnes i tillegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Trapp i betong-/murkonstruksjon til kjelkrt

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert saltutslag og pussavskalling på murflater mot terreng ved utvendig trapp. Forholdet er symptom på fuktbelastning i murkonstruksjonen, normalt som følge av fukttransport fra omkringliggende terreng og/eller nedbør.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til forskriftskrav.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ved vedvarende fuktbelastning kan puss- og overflateskader utvikle seg videre, og frostpåvirkning kan bidra til økte skader. Årsaken til fuktbelastningen bør undersøkes nærmere, herunder forhold ved terreng, avrenning og utvendig fuktsikring. Løs/skadet puss fjernes og overflatene repareres etter at årsaken til fuktbelastningen er avklart og nødvendige tiltak er gjennomført.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall. Det bør monteres håndløper med hensiktsmessig utforming og plassering.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett, teppe og betong.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel, malte glatte flater og malt strie.
Himlingene har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert fuktskade i innvendig tak ved gjennomføring for avtrekkskanal i kjøkken.

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

• Misfarging, fuktskader og svelling i overflater kan føre til nedbrytning av materialer og indikere underliggende fuktproblemer.

• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Kjellergulv av betong.
Etasjeskilleren er av trebjelkelag over kjeller.

1. etg:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 6 mm over hele rommet og ca. 6 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Det var begrenset mulighet for å utføre målinger grunnet mer løsøre enn normalt.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i lettklinkerblokker, åpen peis og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate på gulvet var løsnet foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har teppe og ubehandlet betong. Dels utforede vegger kledd med trepanel på deler av grunnmur i mur og dels pusset mur.

Merknad: Hulltaking er ikke foretatt da oppdraget gjelder tvangssalg. Det var i tillegg begrenset mulighet for visuell kontroll og fuktsøk på vegg- og gulvoverflater på grunn av mye løsøre og møblering i kjelleren.

Ved kontroll med fuktindikator ble det stedvis registrert forhøyede indikasjoner på fukt i murvegger mot terreng. Målinger med fuktindikator er veiledende og gir ikke grunnlag for å fastslå fuktinnhold eller årsak alene.

Utforede vegger mot terreng i eldre bygninger er en fukt- og skadeutsatt konstruksjon. Tilstanden er nært knyttet til dreneringens og den utvendige fuktsikringens funksjon, samt oppbygningen av kjellergulv og grunnmur. Eldre konstruksjoner er normalt utført med fuktsikring etter datidens byggeskikk, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning og kapillært fuktoppsug fra grunnen.

På grunn av manglende hulltaking og begrenset tilgjengelighet er tilstanden i skjulte konstruksjoner ikke kjent. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte fukt-, råte- eller muggsoppskader. De registrerte fuktindikasjonene øker usikkerheten knyttet til tilstanden i utforede og øvrige skjulte konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.

• Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.

• Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.

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

Det er registrert indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellermur. Forholdet må sees i sammenheng med dreneringens alder og de registrerte terrengforholdene med stedvis fall mot bygningen og synkehull/setninger inntil grunnmuren.

Fuktbelastning på konstruksjoner under terreng kan over tid medføre skader på overflater og materialer, og ved utforede konstruksjoner økt risiko for skjulte fukt- og muggsoppskader. Forholdet bør følges opp og vurderes i sammenheng med utbedring av terreng og eventuell oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp fra byggeåret.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører med ukjent alder for meg.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært registrert forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Ved befaringen ble det observert edderkopper i kjelleren. Det ble ikke registrert andre tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Observasjonen av edderkopper gir isolert sett ikke grunnlag for å konkludere med fuktproblemer eller skadedyrforekomst. Eventuelle fuktforhold i kjelleren er vurdert særskilt under punktet «Rom under terreng».

Det var mye løsøre i boligen på befaringstidspunktet, og dette begrenset muligheten for kontroll av store deler av overflatene. Områder som ikke var tilgjengelige for kontroll, er ikke tilstandsvurdert og omfattes av TGIU.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger spor etter eller aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende insekter på skjulte eller utilgjengelige områder. Ytterligere kontroll forutsetter at løsøre flyttes eller fjernes.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommets alder er ukjent. Eier opplyser at badet ble totalrenovert av fagfolk omkring 2010, herunder med nye våtromsplater og membran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tidspunktet for arbeidene eller utførelsen.

Ut fra overflatenes og installasjonenes utforming fremstår badet som modernisert etter boligens byggeår. Materialvalg og utførelse kan indikere at badet er fra perioden 1990–2000, men dette kan ikke fastslås med sikkerhet.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder, utførelse eller tilslutning mellom membran og sluk. Våtrommets tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner er derfor beheftet med usikkerhet.

Våtrommets alder og utførelse er ikke dokumentert. Synlige materialer og løsninger kan indikere at våtrommet er utført før 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon som underbygger eiers opplysninger om totalrenovering omkring 2010.

Det er derfor betydelig usikkerhet knyttet til tettesjiktets alder, utførelse og gjenværende funksjon. I tillegg er det registrert avvik ved våtrommets utførelse og avrenningsforhold.

På bakgrunn av den samlede vurderingen er det lagt til grunn at våtrommet er utført før 2000 og derfor gis det TG3.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Dør, utforinger og karmlist er fuktutsatt da badet er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet i henhold til byggebransjens våtromsnorm
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone har ikke en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Badet har avtrekksventil. Eier opplyser at ventilen er tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon med avkast til det fri.
Ved befaringen ble det ikke registrert merkbart avtrekk ved ventilen. Eventuell avtrekksvifte og kanaltilkobling var ikke tilgjengelige for kontroll. Ventilasjonsprinsippet og avtrekkets funksjon kunne derfor ikke fastslås.. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon i henhold til NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4 er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det var registrert forhøyede fuktverdier inne i dusjen.

Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert. Som alternativ undersøkelse ble det foretatt fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom. Det ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen. Fuktsøket er en indikativ overflatekontroll og erstatter ikke hulltaking eller andre inngrep i konstruksjonen. Skjulte fukt- eller råteskader kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales hulltaking med fuktkontroll for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene og undersøke om det foreligger skjulte fuktskader.

Dersom det avdekkes fuktskader, må årsaken utbedres og skadede konstruksjoner rehabiliteres. Omfanget av eventuelle tiltak kan først fastsettes etter nærmere undersøkelser.

ETASJE 1 > BAD 2

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommets alder er ukjent. Eier opplyser at badet ble totalrenovert av fagfolk omkring 2010, herunder med nye våtromsplater og membran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tidspunktet for arbeidene eller utførelsen.

Ut fra overflatenes og installasjonenes utforming fremstår badet som modernisert etter boligens byggeår. Materialvalg og utførelse kan indikere at badet er fra perioden 1990–2000, men dette kan ikke fastslås med sikkerhet.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder, utførelse eller tilslutning mellom membran og sluk. Våtrommets tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner er derfor beheftet med usikkerhet.

Våtrommets alder og utførelse er ikke dokumentert. Synlige materialer og løsninger kan indikere at våtrommet er utført før 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon som underbygger eiers opplysninger om totalrenovering omkring 2010.

Det er derfor betydelig usikkerhet knyttet til tettesjiktets alder, utførelse og gjenværende funksjon. I tillegg er det registrert avvik ved våtrommets utførelse og avrenningsforhold.

På bakgrunn av den samlede vurderingen er det lagt til grunn at våtrommet er utført før 2000 og derfor gis det TG3.

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
Det er påvist ødelagt innredning. Ødelagt innredning på våtrom kan medføre redusert funksjon og brukskvalitet, samt økt risiko for fuktinntrengning og videre skade på materialer. Det anbefales å skifte ut eller reparere ødelagt innredning.

Badet har avtrekksventil. Eier opplyser at ventilen er tilknyttet mekanisk avtrekksventilasjon med avkast til det fri.
Ved befaringen ble det ikke registrert merkbart avtrekk ved ventilen. Eventuell avtrekksvifte og kanaltilkobling var ikke tilgjengelige for kontroll. Ventilasjonsprinsippet og avtrekkets funksjon kunne derfor ikke fastslås. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 1 > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

TG 2: Dokumentasjon i henhold til NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4 er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

ETASJE 1 > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da oppdraget gjelder tvangssalg, og det ikke forelå nødvendige forutsetninger for inngrep i konstruksjonen.

Som alternativ undersøkelse ble det utført fuktsøk på tilgjengelige veggoverflater i dusjsonen og på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktindikasjoner ved undersøkelsen.

Fuktsøket er en indikativ overflateundersøkelse og gir ikke grunnlag for å fastslå fuktforholdene i bakenforliggende konstruksjoner.

Det er ikke registrert fuktindikasjoner som tilsier et konkret avvik ved de undersøkte overflatene. Ettersom hulltaking ikke er utført, kan skjulte fukt- eller råteskader likevel ikke utelukkes.

Det anbefales hulltaking med fuktmåling når forholdene ligger til rette for dette, for å avklare tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommets alder er ukjent. Eier opplyser at badet ble totalrenovert av fagfolk omkring 2010, herunder med nye våtromsplater og membran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tidspunktet for arbeidene eller utførelsen.

Ut fra overflatenes og installasjonenes utforming fremstår badet som modernisert etter boligens byggeår. Materialvalg og utførelse kan indikere at badet er fra perioden 1990–2000, men dette kan ikke fastslås med sikkerhet.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter alder, utførelse eller tilslutning mellom membran og sluk. Våtrommets tettesjikt og øvrige skjulte konstruksjoner er derfor beheftet med usikkerhet.

Våtrommets alder og utførelse er ikke dokumentert. Synlige materialer og løsninger kan indikere at våtrommet er utført før 2000, og det foreligger ikke dokumentasjon som underbygger eiers opplysninger om totalrenovering omkring 2010.

Det er derfor betydelig usikkerhet knyttet til tettesjiktets alder, utførelse og gjenværende funksjon. I tillegg er det registrert avvik ved våtrommets utførelse og avrenningsforhold.

På bakgrunn av den samlede vurderingen er det lagt til grunn at våtrommet er utført før 2000 og derfor gis det TG3.

Veggene er utført er pusset lettklinkerbetong. Himlingen har panel på innvendig tak.
Våtrommet har ubehandlet betonggulv. Det er opplyst at det er etablert elektriske varmekabler i gulvet, tilseværelse/funksjon er ikke kontrollert av meg.
Det er opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Det er påvist fukt i yttervegger. I tillegg til mulighet for fukt fra innsiden så må forholdet også sees i sammenheng med at dreneringen er fra byggeåret 1981 og har høy alder, samt at det under punktet «Rom under terreng» er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellermur og det er registrert motfall og synkehull i terrenget, jf. punktet «Terrengforhold»,
Rommet har utilstrekkelig ventilasjon. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

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

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

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

• Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TG2: Da oppdraget er et tvangssalg, er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert. Som alternativ undersøkelse ble det foretatt fuktsøk på veggoverflater i dusjsonen og på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom. Det ble registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen. Fuktsøket er en indikativ overflatekontroll og erstatter ikke hulltaking eller andre inngrep i konstruksjonen. Skjulte fukt- eller råteskader kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales hulltaking med fuktkontroll for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene og undersøke om det foreligger skjulte fuktskader.

Dersom det avdekkes fuktskader, må årsaken utbedres og skadede konstruksjoner rehabiliteres. Omfanget av eventuelle tiltak kan først fastsettes etter nærmere undersøkelser.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av keramiske fliser. Det er oppvaskkum av stål.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken, selv om dette ikke var krav ved etableringsåret og er frivillige tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert at blandebatteriet ved kjøkkenvasken sitter løst.

Konsekvens/tiltak
• Løst blandebatteri kan medføre ytterligere slitasje på innfesting og tilkoblinger, med risiko for lekkasje og påfølgende fuktskader. Blandebatteriet bør etterstrammes og innfesting samt vanntilkoblinger kontrolleres.

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.

• Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er av plastrør.

Merknad: Da eiendommen selges ved tvangssalg, har det ikke vært mulig å innhente opplysninger om det forekommer støy fra avløpsrørene når når naboer bruker vann. Vurderingen er derfor begrenset til forhold som kunne registreres ved befaringstidspunktet, og eventuelle lydforhold ved bruk av avløpsinstallasjonene har ikke latt seg verifisere.

Vurdering av avvik:
• TG2: Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• TG3: Det er påvist svært lite avrenning ved tapping fra utstyr.

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

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• Svært lite avrenning kan indikere utilstrekkelig kapasitet eller delvis tilstopping i avløpssystemet, med risiko for tilbakeslag og driftsproblemer.

• Det er viktig å undersøke årsak og utføre rensing eller utbedring av avløpsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

ostnadsestimatet under dette punktet er kun knyttet til forholdet som er vurdert til TG3, og omfatter kostnader til ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til den svært begrensede avrenningen. Eventuelle kostnader til rensing, reparasjon, utskifting eller andre nødvendige utbedringer av avløpsanlegget er ikke inkludert, da omfang og nødvendige tiltak først kan fastsettes etter nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligens ventilasjonsanlegg er ikke nærmere identifisert. Eier opplyser at boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avkast til det fri. Eventuell sentral avtrekksvifte og tilhørende tekniske installasjoner var ikke tilgjengelige for kontroll ved befaringen. Det er opplyst at avtrekksaggregatet kan være plassert på loftet.

Ved befaringen ble det ikke registrert merkbart avtrekk ved ventilene på badene. Det kunne derfor ikke fastslås om ventilasjonen fungerer som forutsatt, eller om avtrekket er basert på naturlig oppdrift eller mekanisk ventilasjon.

Ventilasjonsanleggets oppbygning, funksjon og kapasitet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Anlegget må sjekkes av fagperson.

• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Da eiendommen selges ved tvangssalg, har det ikke vært mulig å innhente opplysninger om det har vært gjennomført el-tilsyn i løpet av de siste fem årene. Det foreligger heller ingen opplysninger om det er utført endringer etter byggeår eller etter 1. januar 1999, eller om det foreligger samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for den elektriske installasjonen. Forholdene har ikke latt seg verifisere ved befaringen og er derfor ukjente for bygningssakkyndig.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er lagt til grunn at det elektriske anlegget er fra byggeåret og derfor har høy alder. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, svakheter eller mangler som ikke avdekkes ved en forenklet visuell kontroll. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på nyere kontroll av anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Oppdraget er utført i forbindelse med tvangssalg, hvor tilgangen til dokumentasjon normalt er begrenset. Dokumentasjon som forutsettes fremlagt etter tabell 1 i NS 3600:2025, herunder opplysninger om utført vedlikehold, rehabiliteringer, samsvarserklæringer, service- og kontrollrapporter samt annen eierdokumentasjon, har i vesentlig grad ikke vært tilgjengelig.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuelle registreringer ved befaring, tilgjengelige offentlige opplysninger og øvrig fremlagt dokumentasjon. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om bygningsdelenes vedlikeholdshistorikk, utførte arbeider og eventuelle skjulte forhold. Dersom relevant dokumentasjon fremskaffes i ettertid, kan dette gi grunnlag for en revidert vurdering av enkelte forhold.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen var utstyrt med røykvarsler og håndslokkeutstyr av eldre dato.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Byggegrunnen er ukjent for meg.

Merknad:
Maringrense
Eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommue sitt kart refereres: "Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktaark .

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post dig.kart@pbe.oslo.kommune.no eller telefon

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse som fuktsikring. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Merknad: Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at drenering/fuktsikringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuktsikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader over tid.

• Det anbefales å undersøke fuktsikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Dreneringen er fra byggeåret 1981 og har oppnådd høy alder. Det er registrert grunnmursbeskyttelse/fuktsikring utvendig, men utførelse og tilstand på skjulte deler av dreneringen og fuktsikringen er ikke kjent.

Forholdet må sees i sammenheng med registrert motfall og synkehull i terrenget, jf. punktet «Terrengforhold», samt indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellermur, jf. «Rom under terreng».

På grunn av alder må det påregnes redusert gjenværende levetid og økt risiko for svekket funksjon. I forbindelse med nødvendig utbedring av terrengforholdene bør drenering og utvendig fuktsikring undersøkes og vurderes samtidig. Eventuell oppgradering bør vurderes ut fra tilstand og funksjon når konstruksjonen blir tilgjengelig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av lettklinkerblokker, og den står på såleblokk under grunnmur av blokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avflassing og riss i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Riss og avflassing kan gi økt fuktbelastning og videre nedbrytning av mur- og pussoverflater, blant annet som følge av vanninntrengning og frostpåvirkning. Årsak og omfang bør undersøkes nærmere. Løs og skadet puss bør fjernes, riss/sprekker utbedres og overflatene repareres med materialer tilpasset eksisterende grunnmur. Ved riss som er i utvikling eller har større bredde bør det foretas nærmere vurdering av konstruksjonen for å avklare eventuell bevegelse eller setning.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen har motfall inn mot bygningen. Det er stedvis registrert synkehull inntil bygget.

Merknad: Det kan ikke utelukkes uønskede planter som for eksempel parkslirekne og lignende.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

• Vann ledes inn mot og ned langs grunnmur

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Tilstandsrapport

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Vann som ledes mot grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Terrenget har stedvis fall inn mot bygningen, og det er registrert lokale synkehull/setninger i terrenget inntil grunnmuren. Forholdene medfører økt risiko for at overflatevann ledes mot bygningen og gir økt fuktbelastning på grunnmur og drenering.

Forholdet må sees i sammenheng med at dreneringen er fra byggeåret 1981 og har høy alder, samt at det under punktet «Rom under terreng» er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellermur.

Terrenget må utbedres slik at overflatevann i størst mulig grad ledes bort fra bygningen. Årsaken til registrerte synkehull/setninger bør undersøkes og nødvendige tiltak gjennomføres før terrenget reetableres.

Da utbedring av terrenget kan innebære arbeider langs grunnmuren, bør drenering og utvendig fuktsikring samtidig undersøkes og vurderes. På grunn av dreneringens alder og registrerte fuktindikasjoner i kjellermuren kan det være hensiktsmessig å samordne eventuell oppgradering av drenering/fuktsikring med terrengarbeidene.

Kostnadsestimatet under dette punktet er knyttet til utbedring av terrengforholdene, herunder nødvendige arbeider for å etablere tilfredsstillende fall bort fra bygningen samt undersøkelse og lokal utbedring av registrerte synkehull/setninger.

Kostnader til eventuell utskifting eller oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring er ikke inkludert i estimatet. På grunn av dreneringens alder anbefales det at tilstand og behov for slike tiltak vurderes samtidig med terrengarbeidene. Dersom det avdekkes behov for tiltak på drenering eller fuktsikring, vil dette kunne medføre vesentlige tilleggskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til forskriftskrav.

• Avvik:

• Det er ikke fremvist at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten og øker risikoen for overoppheting og antennelse. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Ildfast plate på gulvet var løsnet foran ildstedet og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Taket er tekket med ru takstein. Eier opplyser at takvinkelen er under 27 grader. Det er ikke montert snøfangere.

For ru betongtakstein angir SINTEF Byggforsk en veiledende grense på ca. 27 grader for når snøras kan oppstå. Ved takvinkel under denne grensen er risikoen normalt redusert.

Takvinkelen er ikke kontrollmålt, og det er ikke foretatt en særskilt vurdering av snørasfare ved de enkelte takflatene. Det er derfor ikke grunnlag for å fastslå at manglende snøfangere utgjør et forskriftsavvik utelukkende på bakgrunn av de foreliggende opplysningene.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

• Stigetrinn for feiler må monteres.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen og økt risiko for fall. Det bør monteres håndløper med hensiktsmessig utforming og plassering.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det er viktig å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at avstandskrav i henhold til gjeldende regler overholdes.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å sikre tilstrekkelig avstand i henhold til gjeldende krav, enten ved å flytte ildstedet eller fjerne/skjerme brennbart materiale. Eventuelt kan det etableres godkjent brannbeskyttelse for å oppnå en trygg løsning.

• Det anbefales å øke avstanden eller etablere godkjent skjerming i henhold til gjeldende krav.

• Det anbefales å montere ildfast plate foran og under ildstedet i henhold til gjeldende krav.

• Det er lagt til grunn at det elektriske anlegget er fra byggeåret og derfor har høy alder. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, svakheter eller mangler som ikke avdekkes ved en forenklet visuell kontroll. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på nyere kontroll av anlegget, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangler ved boligens brannvarslingsanlegg kan føre til at brann ikke oppdages i tide. Dette øker risikoen for alvorlige personskader, tap av liv og omfattende materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

• Mangler ved håndslokkeutstyr kan føre til at brann ikke kan håndteres effektivt i en tidlig fase. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1981

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen er frittstående og oppført i trekonstruksjoner. Yttervegger er utført med liggende trekledning. Saltak tekket med takstein. Garasjen har vippeport i tre. Innvendig er vegg- og takkonstruksjoner i hovedsak åpne og uisolerte, med synlig bindingsverk og takkonstruksjon. Gulvet fremstår som grus-/terrenggulv. Det er enkel elektrisk installasjon og belysning.

Garasjen fremstår som en eldre og enkelt utført trekonstruksjon. Det ble registrert skjevheter i bygningen. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere undersøkt, men kan ha sammenheng med fundamentering, bevegelser/setninger i grunnen og konstruksjonens alder.

Bunnsvill og deler av trekonstruksjonen er etablert direkte mot singel/terreng uten synlig fuktskillende sjikt eller oppkant mot terreng. Dette er en fukt- og skadeutsatt utførelse, da treverket kan bli utsatt for fukt fra grunnen og sprut-/overflatevann, med økt risiko for råte og redusert levetid.

Det er videre registrert alders- og bruksslitasje, herunder avflassing av overflatebehandling på kledning og garasjeport. Tett vegetasjon inntil deler av bygningen begrenset den utvendige kontrollen og kan bidra til økt fuktbelastning og redusert uttørking.

Innvendig var garasjen i betydelig grad fylt med løsøre, noe som begrenset kontrollen av gulv, bunnsviller og nedre deler av veggkonstruksjonene.

Skjevhetene og fundamenteringsforholdene bør undersøkes nærmere for å avklare årsak, stabilitet og eventuelt behov for oppretting. Bunnsvill og øvrig treverk mot terreng bør kontrolleres for fukt- og råteskader. Det bør etableres en løsning som gir tilfredsstillende avstand og fuktsikring mellom trekonstruksjon og terreng. Vegetasjon bør fjernes/beskjæres, og utvendig treverk bør vedlikeholdes. Eventuelle ytterligere skader kan først avklares etter rydding og nærmere undersøkelser.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Bolig- og Næringstakst AS
Pb 127
1410 KOLBOTN

Norsk takst

Hovedbyggets BRA/BRA-i

238 m²/238 m²

Enebolig: Uinnredet loft, Vindfang, Gang, 2 Bad, 3 Soverom, Stue/kjøkken, Stue, 4 Bod, Kjellerstue, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 11 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 11 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**11 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**11 900 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellerudveien 49B ,0672 OSLO 155 m²	1987	3 sov	15-02-2026	10 000 000	**10 300 000**		10 300 000	**66 452**
2	Hellerudveien 51 ,0672 OSLO 126 m²	1967	4 sov	10-11-2025	10 240 000	**10 000 000**		10 000 000	**66 225**
3	Hellerudveien 23G ,0672 OSLO 201 m²	1994	2 sov	26-01-2026	11 200 000	**13 000 000**		13 000 000	**60 185**
4	Trolldalsveien 7A ,0672 OSLO 185 m²	1979	4 sov	24-01-2025	11 500 000	**11 500 000**		11 500 000	**58 673**
5	Hellerudveien 23A ,0672 OSLO 210 m²	1980	3 sov	14-07-2024	11 950 000	**11 950 000**		11 950 000	**54 566**
6	Stordamveien 31B ,0671 OSLO 202 m²	1980	4 sov	15-09-2025	12 800 000	**12 500 000**		12 500 000	**51 867**
7	Hellerudveien 48 ,0672 OSLO 216 m²	1965	4 sov	15-06-2025	10 500 000	**12 150 000**		12 150 000	**46 552**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Bolig- og Næringstakst AS
Pb 127
1410 KOLBOTN

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		9 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 010 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 050 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**350 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 400 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	5 500 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**5 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**11 900 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

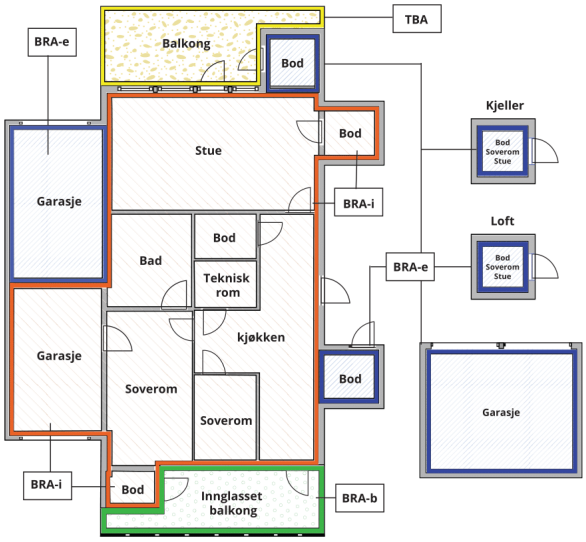
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
Etasje 1	124			124	
Kjeller	114			114	
SUM	**238**				
SUM BRA	**238**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
Etasje 1	Vindfang, gang, bad, soverom, bad 2, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, stue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, kjellerstue, bod 4, vaskerom		

Kommentar

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Veranda og terrasse var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet og ble således ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte plantegninger datert 12.07.1977 revidert 04.03.1980

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Som følge av at eiendommen selges ved tvangssalg, foreligger det ingen opplysninger om hvorvidt det er utført håndverkstjenester på boligen i løpet av de siste fem årene.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er etterlyst byggemeldte tegninger, men disse er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Som følge av at eiendommen selges ved tvangssalg, foreligger det ingen opplysninger om hvorvidt det er utført håndverkstjenester på boligen i løpet av de siste fem årene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2026	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Lina-Maria Linge - Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1614		0	1121.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hellerudveien 76 E

Hjemmelshaver

Bergo Ivara Bergljot

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Trasop/Oppsal i bydel Østensjø i Oslo. Området består i hovedsak av småhusbebyggelse, rekkehus og mindre boligbygg, og har kort avstand til skoler, barnehager og dagligvare-/servicetilbud.

Det er kort gangavstand til Trasop skole og gode kollektivforbindelser med buss fra Hellerudveien. T-banestasjoner på Oppsal og Ulsrud ligger i nærområdet. Området har videre god tilgang til rekreasjons- og friluftsområder, med Østmarka og Østensjøområdet innen relativt kort avstand.

Adkomst til eiendommen er fra Hellerudveien. Hellerudveien er trafikkert, og eiendommen må påregnes å være noe påvirket av veitrafikk.

Parkering skjer på egen eiendom og/eller etter områdets gjeldende parkeringsbestemmelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Jeg har ikke fått fremlagt dokumentasjon på om veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

202102096
Saken gjelder
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Sakstype
Detaljregulering
Vedtaksdato
-
Vedtatt/behandlet av
Forslag
Lovverk
PBL 2008

S-4220
Saken gjelder
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.
Sakstype
Eldre reguleringsplan
Vedtaksdato
15.03.2006
Vedtatt/behandlet av
Bystyret, egengodkjenning
Lovverk
PBL 1985
Høydereferanse
OSLO LOKAL
Vertikalnivå
På bakkenivå
Merknader
Se sak 200913489, endret reg.best.

Eiendommen omfattes av småhusplanen. Planen er under revisjon, og det gjelder midlertidig forbud mot tiltak med enkelte unntak. Ny/revidert småhusplan er under behandling, og fremtidige reguleringsmessige rammer kan derfor bli endret.

Om tomten

Eiendommen ligger hovedsaklig i gul støysone

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet

Bolig- og Næringstakst AS
Pb 127
1410 KOLBOTN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Da dette er et tvangssalg er ikke egenerklæring besvart av eier	Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.06.1982	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.07.1977	Revidert 04.03.1980	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	
2	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bolig- og Næringstakst AS
Pb 127
1410 KOLBOTN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Hellerudveien 76E, 0672 OSLO**	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371898**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80857306**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **1614**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1981**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **199,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **270,07**

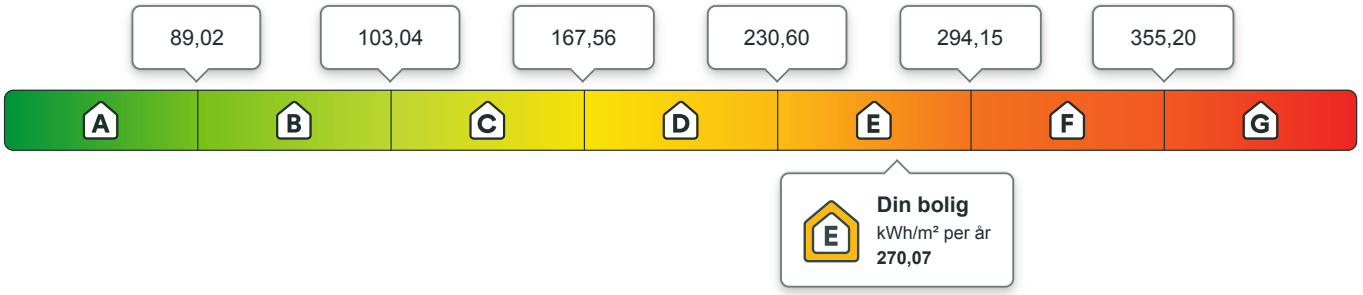
Hellerudveien 76E, 0672 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
53 743,94	**270,07**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Hellerudveien 76E, 0672 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Hellerudveien 76E, 0672 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak 2: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KOPI

Oslo, den 11.8.1982

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr.144,bnr.1614, Hellerudveien 76 E, Oslo 6

80/541

Arbeidets art

Avsluttende synsforretning

Nybygg

29.6.1982

Bygningens art

Enebolig

Byggherre

Terje Oftedal, Hellerudveien 76 E, Oslo 6

Byggemelder

G. Block Watne A/S, Postboks 2713 St. Hanshaugen, Oslo 1

Ansvarshavende

Tømmerm. Birger Lyngaas, Postboks 2713 St. Hanshaugen, 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 sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....

Overingeniør

Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før 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.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hellerudveien 76 E	Gnr.144,bnr.1614	80/3563

Byggherre	Ansvarshavende
Terje Oftedal Hellerudveien 76 E OSLO 6	D.s.

OF/SR

Dato

9. oktober 1981

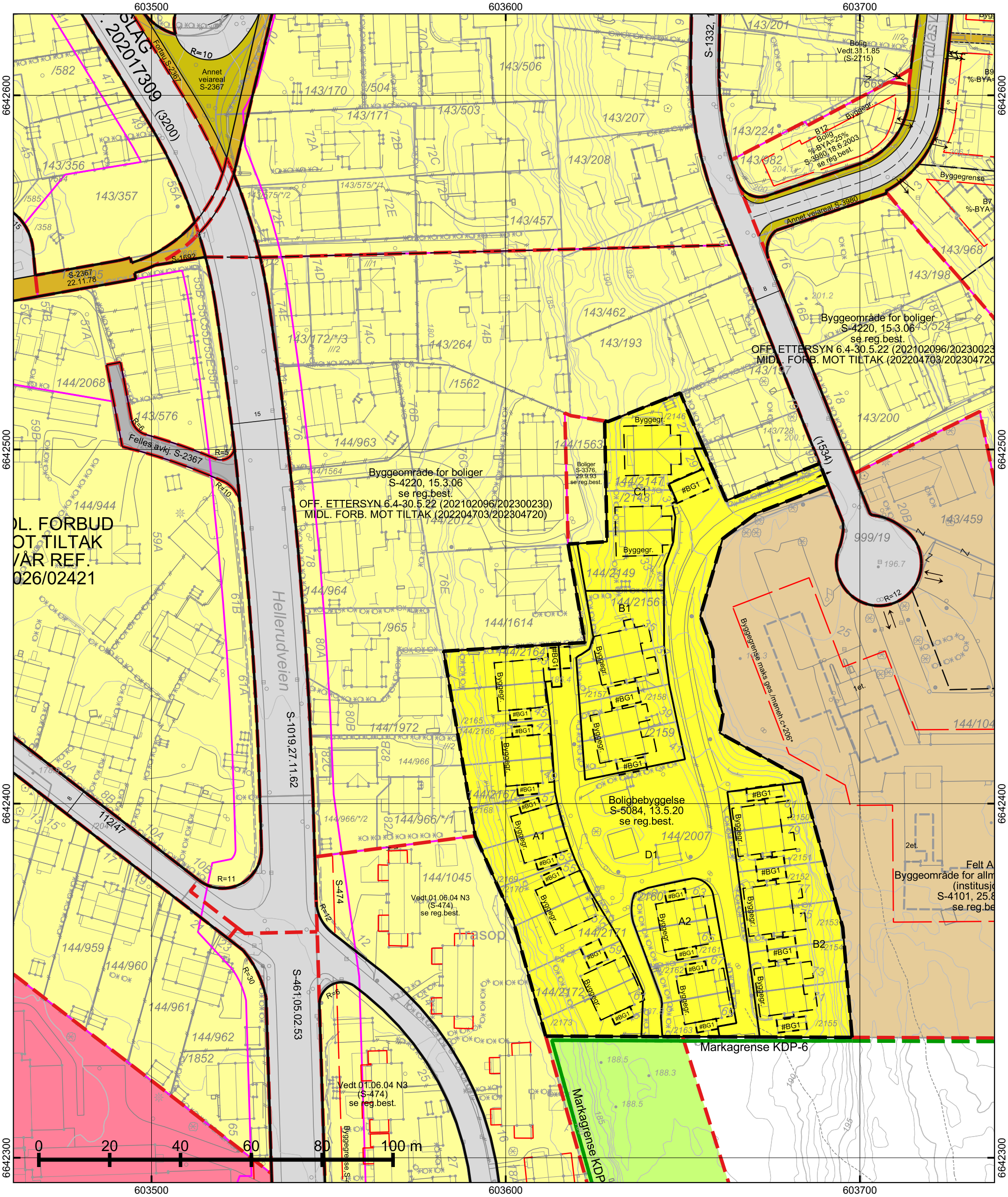
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

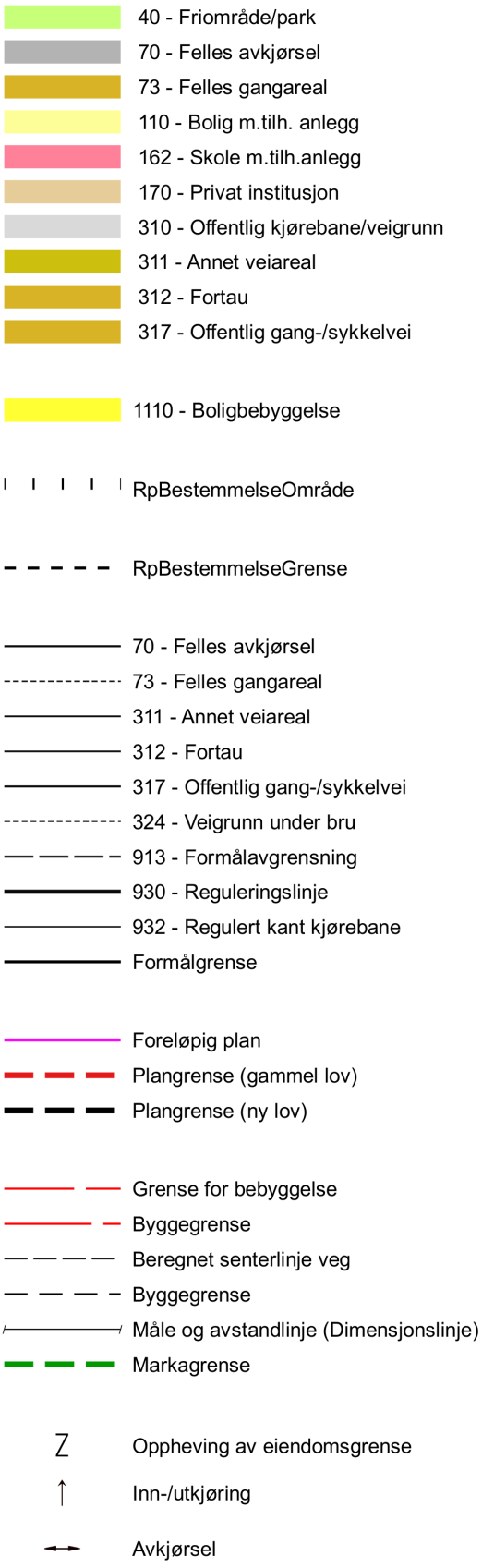
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

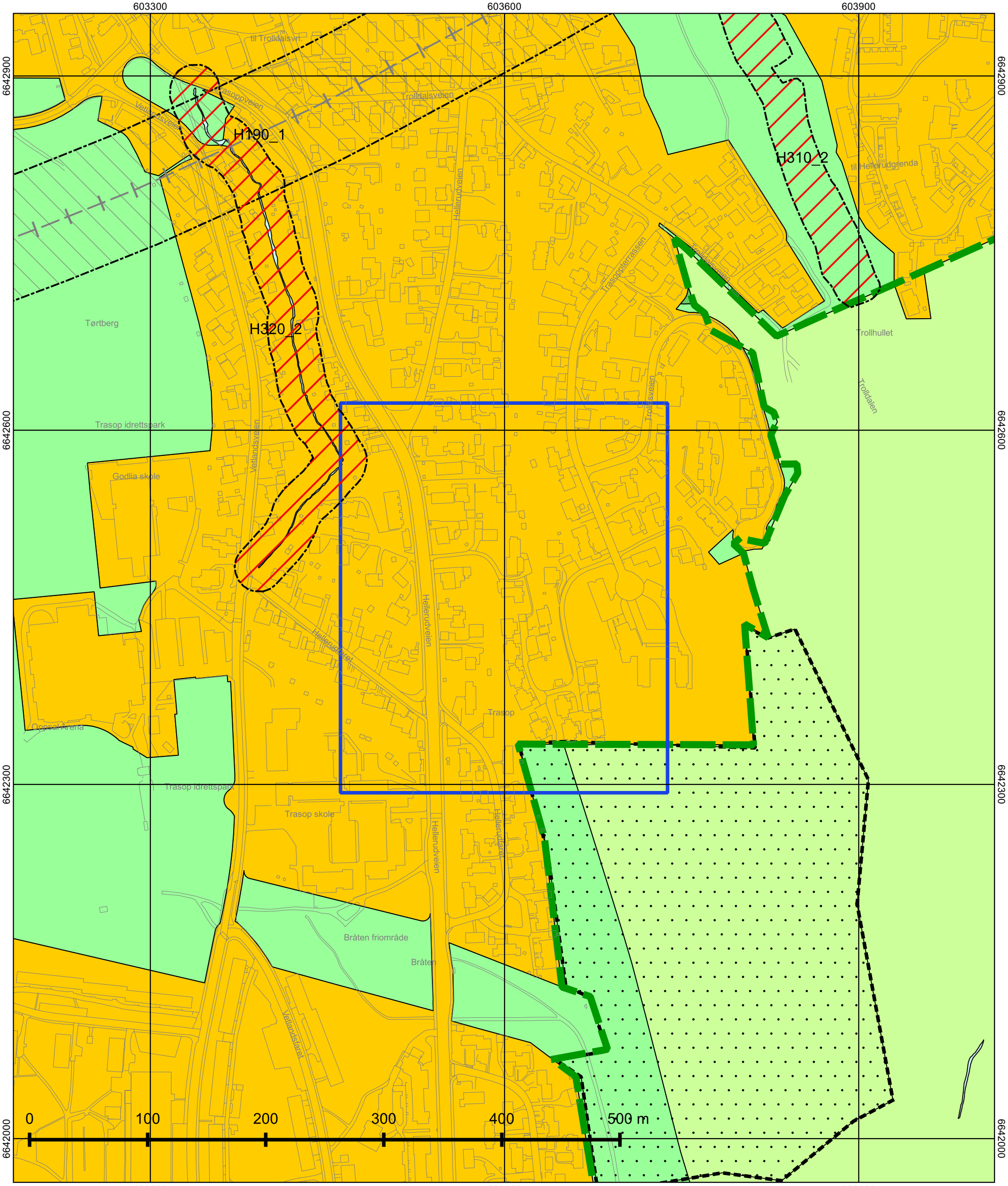
PlottID/Best.nr: 164288/ 86541675
Adresse: Hellerudveien 76
Gnr/Bnr: 144/1614
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164288/86541675
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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

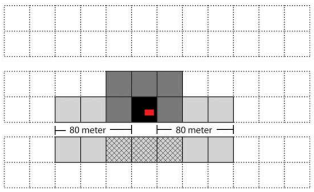
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

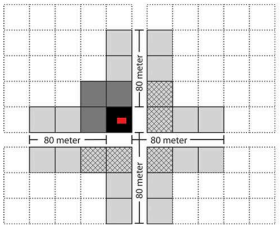
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

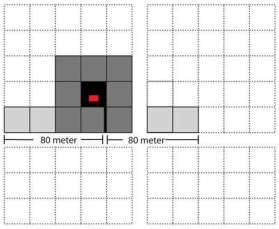
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses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



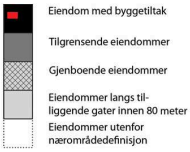
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



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 byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

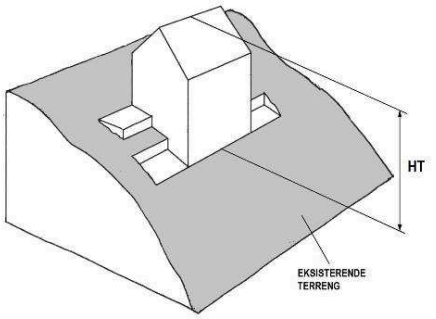
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

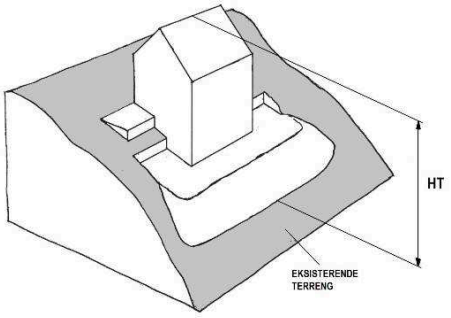
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Kommune: 0301 OSLO — Data uthentet: 21.10.2026 kl. 08:38
Grunneiendom: Gnr: 144 Bnr: 1614 — Oppdatert per: 21.10.2026 kl. 08:38

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1983/38203-1/105 — **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
06.12.1983
VEDERLAG: NOK 0
Bergo Ivara Bergljot
F.NR: 090536*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/711650-1/200 — ** TVANGSSALG BESLUTTET
24.06.2026 21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1983/38203-1/105
GJELDER: Bergo Ivara Bergljot
F.NR: 090536*****
TINGRETT: Oslo
SAKSNUMMER: 26-066165TVA-TOSL/08

2026/1037767-1/200 — ** TVANGSSALG BESLUTTET
09.09.2026 21:00
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 1983/38203-1/105
GJELDER: Bergo Ivara Bergljot
F.NR: 090536*****
TINGRETT: Oslo
SAKSNUMMER: 26-095229TVA-TOSL/08

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

2008/282372-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
09.04.2008
BELØP: NOK 10.200.000
PANTHAVER: BN BANK ASA
ORG.NR: 914864445

2011/760210-1/200 — **PANTEDOKUMENT**
21.09.2011
BELØP: NOK 700.000
PANTHAVER: BN BANK ASA
ORG.NR: 914864445

2026/274088-1/200 — **UTLEGGSFORRETNING**
10.03.2026 13:21
AVHOLDT: 10.03.2026, Kl. 12:38
BELØP: NOK 59.527
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Bergo Thor Gunnar
F.NR: 300463*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/525129-1/200 **UTLEGGSFORRETNING**
12.05.2026 21:00
AVHOLDT: 06.05.2026, Kl. 09:53
BELØP: NOK 3.902.265
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Bergo Per Ivar
F.NR: 300463*****

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1980/7624-2/105 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
28.03.1980
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1976/11169-1/105 **REGISTRERING AV GRUNN**
21.05.1976
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:144 BNR:1043

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