PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HØYENHALLVEIEN 17B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Ferdigattester og tegninger

Arealbekreftelse

Reguleringskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Høyenhallveien 17B , 0678 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 998

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 212 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4374 **Referansenummer:** RU1047

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig over 3 etasjer oppført i 1951. Tilbygget i 1988. Datidens byggeregler og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur/betong- og trekonstruksjoner over støpt såle.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Malt gulvfliser i vindfang i 1.etg
2022: Malt overflater i toalettrom
2022: Installert elbil lader (utført av Elektriker´n Kjell sæterøy AS)
2021: Skiftet tak. Nytt diffusjonsåpent undertak, sløyfer, lekter, forkantbord og vindskier, ny Zanda Protector sort takstein inkl. snøfangere, stigetrinn til pipe, samt nye takrenner, nedløpsrør, pipebeslag, luftehatter, forkantbeslag og vindskibeslag. Det ble også fjernet nederste 50 cm av undertak inne på loftet og byttet til nye bord (utført av Håndverksbygg AS)
2021: Installert Daikin varmepumpe i stue
2020: Utskiftning av det ene glasset i terrasseskyvedøren
2018: Malt hus og garasje utvendig (utført av Hus Renovering AS)
2017-2025: Malt veggflater og himlinger i 2.etg
2017: Helsparklet og malt veggflater samt malt himlinger i 1.etg
2017: Pusset opp innredet rom i kjeller og satt inn større vindu
2015: Utskiftning av terrassedør
2014: Kontroll og godkjenning av innvendige elektriske anlegget (utført av Infratek)
2013: Satt inn IKEA kjøkken i 1.etg
2010: Satt inn kjøkken i hybeldel
2006: Rehabilitert bad/wc i 2.etg (utført av Neverlien mur og flis, Rørteknikk VVS AS, Raknerud og Haraldsen AS og egeninnsats av tidligere eier)
Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av eier.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Taket er tekket med sort Zanda betongtakstein fra 2021. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål fra 2021. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeåret. Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 1984, 1986, 1987 og 1988. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006 (bad/wc i 2.etg) og 2017 (innredet rom i kjeller). Eldre malte profilerte hovedytterdører i tre med glassfelt, antatt fra 1980-tallet. Terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 1988 og 2020. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2015. Østvendt terrasse på ca. 13 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon og fungerer som tak over deler av tilbygg/hybeldel. Rekkverk i malt treverk. Vestvendt terrasseplatting på ca. 28 m². Terrassegulv i impregnert treverk. Takoverbygg i malt treverk og skillevegg i impregnert treverk. Det er montert solmarkiser, utelampe og strømuttak. Takoverbygget inngangsparti. Betongdekke belagt med skiferfliser og tretrapp. Rekkverk i malt tre. Mursteinspipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak (2021).

INNVENDIG Gå til side

Støpt kjellergulv og betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: Eikeparkett i gang. Laminatgulv i alle tre soverom. Gulv 1.etg: Malte gulvfliser i vindfang. Parkettgulv i stue/spisestue. Laminatgulv i kjøkken. Gulv kjeller: Malt betonggulv i kjellergang. Gulvbelegg i bod. Laminatgulv i to innredede rom. Flislagt gulv i vindfang. Parkettgulv i stue/kjøkken og innredet rom. Flislagt gulv i gang, kjellerstue og kjellerbod. Veggflater: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, malt trepanel, malte plater og malt mur/puss (slette flater). Vegger kjeller: Hovedsakelig malte plater (slette flater) og malt puss/betong. Himlinger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malte plater. Himlinger kjeller: Malte plater og malt takess. Innvendig malt pipeløp. Murt ildsted med peisinnsats fra 1980-tallet og eldre frittstående etasjeovn i støpejern eller lignende stue i 1.etg. Dekkplater av skifer på gulvet rundt ildsted og peis. Innvendig lakkert tretrapp med sving og lukkede trappetrinn mellom 1. og 2. etasje. Rekkverk i lakkert treverk. Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn mellom 1. etasje og kjeller. Rekkverk i malt treverk. Kombinasjon av malte og lakkerte fyllingsdører i tre av varierende alder. Plassbygd bod/kott med malte fronter i gang i 2. etg. Garderobeskap med sorte, glatte fronter og speildører, samt skyvedørsgarderobe med malte fronter og speildør på soverom i 2.etg. Garderobeskap med malte fronter i innredet rom i kjeller. Diverse plassbygde skap med malte fronter i kjeller.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2006. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Flislagt gulv med varmekabler. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Baderomsinnredning med grå, glatte fronter, heldekkende servant i kompositt, ettgreps servantarmatur, speil og spot-/downlightsbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Det er montert fire elektriske håndkletørkere. Skjulte vannrør av typen rør-i-rør med åpen samlestokk i vaskerom. Synlige avløpsrør i plast.

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med plater og himling med takess. Eldre gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant med togreps servantarmatur, overskap med profilerte fronter, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin i dusjsone (toppmatet, smal type). Elektrisk avtrekk. Vannrør i kobber, avløpsrør i plast og eldre stålsluk.

Kjeller: Eldre vaskerom med malt betonggulv og støpejernssluk. Vegger er kledd med plater, og himlingen har malte flater/puss. Eldre gulvmontert toalett og porselensservant med separate kaldt- og varmtvannskraner, skyllekum i stål med togreps blandebatteri, samt eldre frittstående varmtvannsbereder. Det er opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør i kobber fra byggeår. Eldre avløpsrør i plast, kobber og støpejern. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte laminerte fronter i imitert tre og sorte laminerte benkeplater. Innredningen er takhøy/oppforet. Flislagt vegg over kjøkkenbenk, 4 stk. stikkontakter og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Vannrør i kobber med plastkappe og synlige avløpsrør i plast.

Kjeller: Kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite, glatte laminerte

Beskrivelse av eiendommen

fronter, heldekkende benkebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps, fleksibelt kjøkkenarmatur. Innredningen er frittstående uten gulvsokler. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert AEG keramisk platetopp og Electrolux stekeovn. Vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, vegger med malt trepanel og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, vegghengt porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og takbelysning. Plassbygd skap med malte profilerte fronter. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig lufting via dør og vindu. Overflatene ble malt i 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oso 200 liter varmtvannsbereder fra 1983 plassert i vaskerom med sluk. Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og vannrør i plast av varierende alder. Innvendig stoppekran er lokalisert i vaskerom. Utekran er tilkoblet kaldtvann ved terrasseplatting og inngangssiden. Synlige avløpsrør er av pvc/plast. Tilgang til stakepunkt i kjeller. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Elektrisk styrt vifte på ett av de innredede rommene i kjelleren. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Daikin varmepumpe fra 2021 i stue. Gulvvarme i vindfang og toalettrom i 1.etg, på begge bad/wc, samt på det ene innredede rommet i kjeller. TV-/internett-tilknytning. Det er montert boligalarm. Boligen har sentralstøvsuger – oppsamler/motor er plassert i plassbygd skap i kjeller. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte utskiftninger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i trappeløp i 1.etg: 63 A hovedsikring, digital strømmåler, brytere for utelys og motorvarmer, jordfeilbrytere, samt fordelingskurser med automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra 1988–1989 og 2014. Det ble drenert ved to sider i 1988–89 og utenfor del av huset ved toalettrom i 2014, jf. tidligere tilstandsrapport. Stedvis er det synlig grunnmursplast over terreng. Støpt kjellergulv, betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er slemmet/malt utvendig. Eiendommen har skrånende terreng ved østsiden (inngangssiden) og forholdsvis flatt hageareal ved vestsiden (baksiden og hage). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alderen på bunnledningene vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger byggetegning datert 25.04.1988 (tilbygg).

2.etg: Gangen og bad/wc er utvidet. Soverommene er delvis ominnredet/bygget om.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt bod er i dag toalettrom.

Kjeller: Det er etablert hybeldel i deler av etasjen. Opprinnelig byggemelt gjesterom er i dag stue/kjøkken. Opprinnelig byggemeldt bod er gjort om til innredet rom med adkomst fra stue/kjøkken. Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold. Hoveddel: Opprinnelige byggemeldte boder er gjort om til to innredede rom. Det er satt inn større vindu i det ene rommet. Eier er i gang med å søke bruksendring av det ene rommet fra bod til soverom.

Garasje

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

Det foreligger byggetegning datert 06.07.1987.

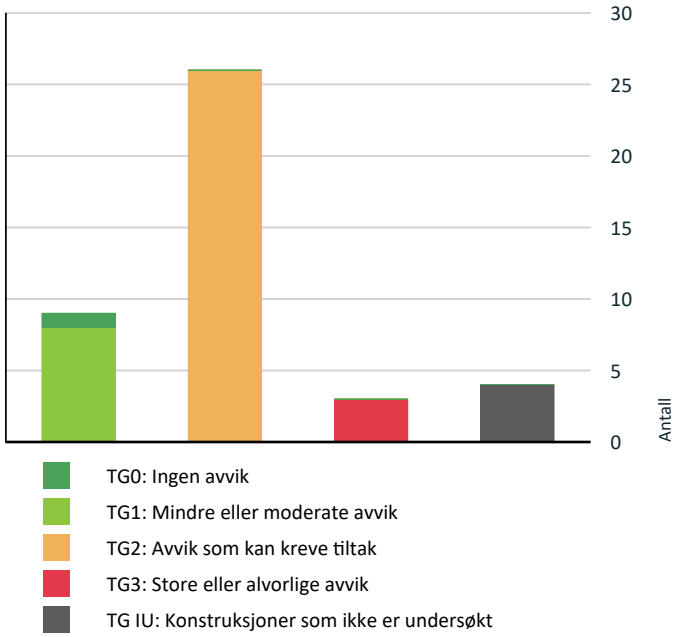
Utebod

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

Det foreligger byggetegning datert 21.03.1996.

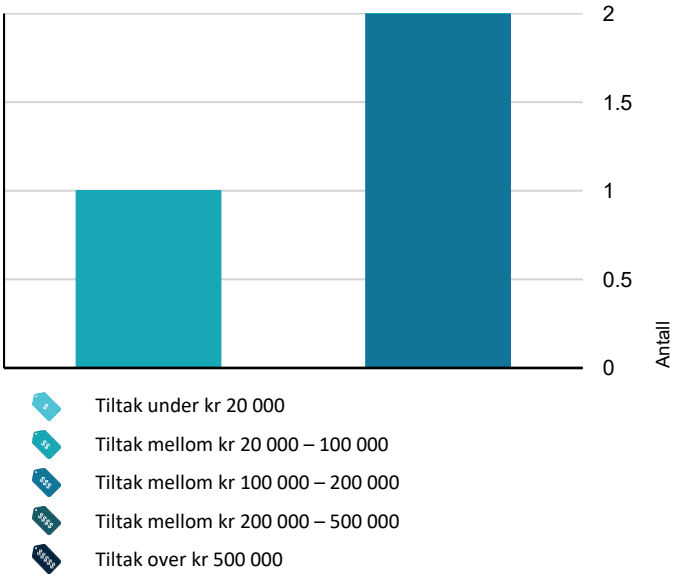
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side
- **Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Enkel/normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Tilbygget kjøkken, stue og terrasse i 1.etg, samt deler av kjeller/u.etg ved inngangssiden.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sort Zanda betongtakstein. Taket ble skiftet i 2021. Det er lagt nytt diffusjonsåpent undertak, sløyfer, lekter, forkantbord og vindskier, samt ny Zanda Protector sort takstein inkludert snøfangere, stigetrinn til pipe, og nye takrenner, nedløpsrør, pipebeslag, luftehatter, forkantbeslag og vindskibeslag. Deler av de nederste 50 cm av undertaket inne på loftet ble fjernet og erstattet med nye bord (utført av Håndverksbygg AS). Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal levetid før omlegging av betongtakstein er 30–60 år, og normal levetid før utskifting av betongtakstein er 10–40 år.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Store deler av taktekkingen var snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å gjennomføre en fullstendig visuell kontroll av taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Snøfangere, stigetrinn til pipe, takrenner, nedløpsrør, pipebeslag, luftehatter, forkantbeslag og vindskibeslag ble skiftet i 2021 (arbeidet utført av Håndverksbygg AS). På befaringsdagen var det frost og oppholdsvær, noe som gjorde det vanskelig å vurdere funksjonen til takrenner og nedløp.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeåret. Type og mengde isolasjon er ukjent. Trekledningen ble malt i 2018 (utført av Hus Renovering AS).

Vurdering av avvik:

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

Trekledningen er stedvis misfarget, og enkelte panelbord har værslitt eller oppsprukket trevirke. Trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal utskiftningstid for trekledning er 40–60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må på sikt påregnes skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak av rupanel. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Loftet er isolert i bjelkelaget over 2. etasje, men mengden isolasjon er ukjent. Det er bordlagt gulv med lagringsplass på deler av loftet. Lufting skjer ved takfot og ventiler i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

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

Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, noe som hindrer luftsirkulasjon. Undertaket har stedvis misfarging. Det er manglende brannsikring mot nabo, da det ikke er montert brannhemmende materialer (for eksempel gips) mot naboleiligheten. Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av opplagring av gjenstander. Konstruksjonen ble besiktiget fra loftsluke og midtgang med de begrensninger det medfører. Det kan være avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette at loftet er ryddet ut. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjon mot nabo bør brannsikres forskriftsmessig. Takkonstruksjonen bør jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt, lekkasjer, skader o.l grunnet konstruksjonens alder.

Tilstandsrapport



Misfarging på undertaket



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 1 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006 (bad/wc i 2.etg) og 2017 (innredet rom i kjeller). Det ble satt inn større vindu i det ene kjellerrommet i 2017. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2- og 3-lags glass datert 1984, 1986, 1987 og 1988.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis er det synlig slitasje som følge av alder, og enkelte av disse vinduene er vanskelige å lukke eller låse helt. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke oppdaget punkterte vinduer. På grunn av vinduenes alder er det imidlertid økt risiko for punktering over tid, da dette er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

TG 2 Dører

Eldre malte profilerte hovedytterdører i tre med glassfelt, antatt fra 1980-tallet. Terrasseskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 1988 og 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis er det noe slitasje som følge av alder. Hovedytterdørene har synlig bruksslitasje både utvendig og innvendig. Ytterdør til hybeldel er slitt og subber/tar i terskel/karm. Det må forventes høyere varmetap fra terrasseskyvedøren sammenlignet med en terrassedør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Tilstandsrapport

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Evt. utskiftning på sikt. Det bør gjennomføres justering og vedlikehold av dører for å sikre funksjonalitet og redusere slitasje. Utskiftning av dører med slitasje eller høyt varmetap bør vurderes for å unngå økt energiforbruk og redusert komfort.

TG 1 Terrassedør

Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2015. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Østvendt terrasse på ca. 13 m². Terrassen er oppført i trekonstruksjon og fungerer som tak over deler av tilbygg/hybeldel. Terrassedekket var snødekt på befaringsdagen. Rekkverk i malt treverk.

Vestvendt terrasseplatting på ca. 28 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i impregnert treverk. Takoverbygg i malt treverk og skillevegg i impregnert treverk. Det er montert solmarkiser, utelampe og strømuttak.

Årstall: 1959

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

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygget inngangsparti. Betongdekke belagt med skiferfliser og tretrapp. Rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen har stedvis værslitt og oppsprukket trevirke. Det er også stedvis slitte mørtelfuger mellom skiferflisene.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 2.etg: Eikeparkett i gang. Laminatgulv i alle tre soverom.
Gulv 1.etg: Malte gulvfliser i vindfang. Parkettgulv i stue/spisestue. Laminatgulv i kjøkken.
Gulv kjeller: Malt betonggulv i kjellergang. Gulvbelegg i bod. Laminatgulv i to innredede rom. Flislagt gulv i vindfang. Parkettgulv i stue/kjøkken og innredet rom. Flislagt gulv i gang, kjellerstue og kjellerbod.

Veggflater: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie, malt trepanel, malte plater og malt mur/puss (slette flater).
Vegger kjeller: Hovedsakelig malte plater (slette flater) og malt puss/betong.

Himlinger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malte plater.
Himlinger kjeller: Malte plater og malt takess.

Vedlikehold: Helsparklet og malt veggflater samt malt himlinger i 1. etg i 2017. Pusset opp innredet rom i kjeller og satt inn større vindu i 2017. Malt veggflater og himlinger i 2. etg i perioden 2017–2025. Malt gulvfliser i vindfang i 1. etg i 2026.

Tilstandsrapport

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis synlig bruksslitasje og bruksmerker på gulv og overflater i flere rom. Malte overflater er stedvis ujevnt malt. Parkettgulvet har stedvis overflateriper og bruksslitasje. Parkettgulv i hybeldel har stedvis svelling/fuktskade. Det er påvist bomlyd i enkelte gulvfliser i vindfang, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

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

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt kjellergulv og betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget.

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

Det ble foretatt stikkprøver, og det er påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i to av soverommene i 2.etg ble det målt høydeforskjeller på ca. 13–15 mm. I stue/spisestue i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 19 mm. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg, yttervegg samt midt på gulvet. Generelt må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter ved kjøp av brukt bolig.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak (2021). Innvendig malt pipeløp. Murt ildsted med peisinnsats fra 1980-tallet og eldre frittstående etasjeovn i støpejern eller lignende stue i 1.etg. Dekkplater av skifer på gulvet rundt ildsted og peis. Sotluken er lokalisert i vaskerommet. Peisinnsats og vedovn ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

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

Sot- og rennemerker observert under sotluken på loftet. Eldre peisinnsats og vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å sette inn rentbrennende peis.

Tilstandsrapport



Etasjeovn



Sotluke på loftet



Ildsted/peisinnsats

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under/mot terreng. Rommene har flislagte betonggulv med laminat, parkett og fliser. Veggene er påforet med trepanel og panelplater, samt flislagt og pusset/malt. Det ble foretatt hulltaking i innredet rom med påforet vegg. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Ved søk med måleprobe ble det målt 45,7 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 19,4 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørt treverk i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Ved hulltaking i innredet rom ble det påvist dampsperre/plast bak panelplate. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990-tallet, men dagens byggfaglige vurderinger tilsier at denne løsningen kan innebære økt risiko for fuktskader. Dampsperre/plast på innsiden av yttervegg mot terreng kan hindre naturlig uttørking av konstruksjonen, og dermed øke faren for kondensdannelse og fuktskader i veggen.

På grunn av konstruksjonens alder kan det ikke utelukkes at det finnes feil eller mangler andre steder ved de påforede veggene. Kun demontering eller åpning av påforet kjellervegg vil kunne avdekke eventuelle skjulte feil og gi en fullstendig tilstandsvurdering av treverk og mur.

Ved fuktsøk i kjeller ble det registrert noe forhøyede fuktverdier på betonggulv i gang og vaskerom, samt på nedre del av kjellervegg/grunnmur i vaskerom. I kjellere av denne alderen må man forvente et visst kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



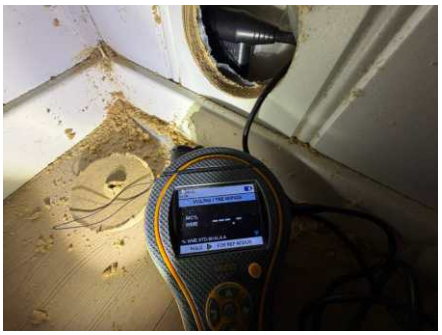
Ved fuktsøk i kjeller ble det registrert noe forhøyede fuktverdier



Ved fuktsøk i kjeller ble det registrert noe forhøyede fuktverdier



Hulltaking i innredet rom



Hulltaking i innredet rom

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig lakkert tretrapp med sving og lukkede trappetrinn mellom 1. og 2. etasje. Rekkverk i lakkert treverk.

Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn mellom 1. etasje og kjeller. Rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Trappen mellom 1. og 2.etg har stedvis bruksmerker og overflateskader. Rekkverket er lavt, og det er ikke montert håndløper. Trappen til kjeller bærer preg av vedlikeholdsetterslep. Rekkverket er lavt, og det er ikke montert håndløper.

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

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Kombinasjon av malte og lakkerte fyllingsdører i tre av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte innerdører har synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler. Noen dører subber eller tar i terskel eller karm.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd bod/kott med malte fronter i gang i 2. etg. Garderobeskap med sorte, glatte fronter og speildører, samt skyvedørsgarderobe med malte fronter og speildør på soverom i 2.etg. Garderobeskap med malte fronter i innredet rom i kjeller. Diverse plassbygde skap med malte fronter i kjeller.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2006. Våtromsarbeidet ble utført av Neverlien Mur og Flis, Rørteknikk VVS AS, Raknerud og Haraldsen AS, samt egeninnsats fra tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran, utførelse m.m.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Merknad: Det er registrert hullyd på enkelte fliser. Flisene sitter godt. Ingen riss i fuger. Ingen tiltak er nødvendig p.t.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det noe slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

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

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

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Merknad: Det er registrert hullyd på enkelte fliser. Flisene sitter godt. Ingen riss i fuger. Ingen tiltak er nødvendig p.t.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

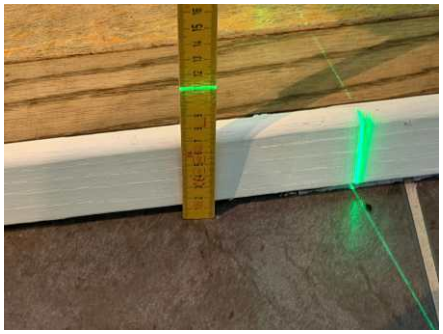
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist på badegulvet. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Stedvis er det noe slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

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

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

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrist på badegulvet



Spylt med hånddusj - vannet renner til sluk

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk i plast med klemring på badegulvet og hjelpesluk i stål i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep. Da dokumentasjon på utførelse ikke er fremvist, har undertegnede ingen kjennskap til badets utførelse bak synlige flater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er 19 år gammelt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Innhent dokumentasjon, om mulig. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.



Hovedsluk i plast med klemring på badegulvet. Synlig membran



Hjelpesluk i stål i dusjsone.

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Baderomsinnredning med grå, glatte fronter, heldekkende servant i kompositt, ettgreps servantarmatur, speil og spot-/downlightsbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Det er montert fire elektriske håndkletørkere. Skjulte vannrør av typen rør-i-rør med åpen samlestokk i vaskerom. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er stedvis noe bruksslitasje på innredning og sanitærutstyr som følge av alder. Sokkelprofil/omramming til dusjhjørnet er slitt og har forvitring i overflaten.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og vindu.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilligende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusj). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt tapetsert trefiberplate, isolert trebindingsverk og treverk/rupanel e.l i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger tilfeldige steder i våtrommet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Kjeller: Eldre vaskerom med malt betonggulv og støpejernssluk. Vegger er kledd med plater, og himlingen har malte flater/puss. Eldre gulvmontert toalett og porselensservant med separate kaldt- og varmtvannskraner, skyllekum i stål med togreps blandebatteri, samt eldre frittstående varmtvannsbereder. Det er opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannrør i kobber fra byggeår. Eldre avløpsrør i plast, kobber og støpejern. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommets hovedkonstruksjon er fra byggeåret. Sluk i støpejern fra 1949 har rustdannelse. Våtrommet har ikke tettesjikt/membran på gulvet, bortsett fra malt overflate. Gulv og overflater har stedvis synlig saltutslag og misfarging. Ved søk med fuktindikator ble det påvist forhøyede fuktverdier på gulvet og nedkant grunnmuren. Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Samlet tilstandsgrad 3 (TG3) er satt på bakgrunn av alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav. Merknad: Våtrommet har gulv på grunn, og bruken av rommet gir ikke betydelig vannbelastning ved normalt bruk. Risikoen er derfor noe redusert.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom fra byggeår



Vaskerom fra byggeår



Sluk i støpejern fra byggeår



Forhøyede fuktverdier på betonggulvet

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC

TG 3 Generell

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad/wc med flislagt gulv og varmekabler, vegger kledd med plater og himling med takess. Eldre gulvmontert toalett, vegghengt porselenservant med togreps servantarmatur, overskap med profilerte fronter, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin i dusjsone (toppmatet, smal type). Elektrisk avtrekk. Vannrør i kobber, avløpsrør i plast og eldre stålsluk. Det er fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone.

Årstall: 1988 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Badets hovedkonstruksjon er fra 1988. Det er eldre røranlegg og stålsluk. Type tettesjikt/membran på gulvet er ukjent. På veggene er det montert plater, og overgangen mellom gulvflis og veggplater har mangelfull tetning/membran. Det er synlige pappspiker eller lignende i veggen ved overgang gulv/veggplate i dusjsonen. Flere gulvfliser er løse og oppsprukne. Våtromsarbeidet fremstår som ufagmessig utført. Det må forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG3 er satt på bakgrunn av rommets alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang (bak dusj). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Trepanel, isolert trebindingsverk og dampsperre/plast e.l i bakkant av badet. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble påvist dampsperre/plast i bakkant av badet. Dette anses som en risikokonstruksjon, da plassering av dampsperre på denne måten kan føre til kondensdannelse og økt fare for fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør vurderes tiltak for å redusere risikoen for kondens og fuktskader som følge av dampsperrens plassering. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt fare for skjulte fuktskader, mugg- og råteutvikling i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



Hulltaking i tilstøtende gang



Hulltaking i tilstøtende gang

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

1.etg: IKEA kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte laminerte fronter i imitert tre og sorte laminerte benkeplater. Innredningen er takhøy/oppforet. Flislagt

Tilstandsrapport

vegg over kjøkkenbenk, 4 stk. stikkontakter og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Vannrør i kobber med plastkappe og synlige avløpsrør i plast.

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Innredning fremstår funksjonell, men har stedvis noe bruksmerker/bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjeller: Kjøkkeninnredning fra 2010 med hvite, glatte laminerte fronter, heldekkende benkebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps, fleksibelt kjøkkenarmatur. Innredningen er frittstående uten gulvsokler. Malte flater over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert AEG keramisk platetopp og Electrolux stekeovn. Vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.

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

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Innredning fremstår funksjonell, men har stedvis noe bruksmerker/bruksslitasje.

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

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

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det bemerkes at ventilasjonsrøret er åpent montert langs veggen, noe som ikke gir et estetisk pent resultat. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler, vegger med malt trepanel og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, vegghengt porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og takbelysning. Plassbygd skap med malte profilerte fronter. Vannrør i kobber og avløpsrør i plast. Naturlig lufting via dør og vindu. Overflatene ble malt i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Overflatene er stedvis ujevnt malt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber, kobber med plastkappe og vannrør i plast av varierende alder. Kobberrørene er hovedsakelig fra byggeåret. Røranlegg til bad/wc i 2. etasje ble fornyet i 2006. Innvendig stoppekran er lokalisert i vaskerom. Det ble i 2013 byttet stoppekran og montert reduksjonsventil, jf. tidligere tilstandsrapport. Utekran er tilkoblet kaldtvann ved terrasseplatting og inngangssiden.

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

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledningsanlegget som er fra byggeåret.

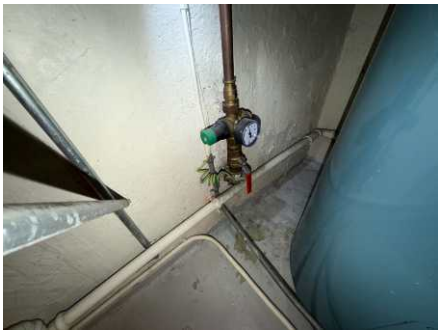
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Røranlegg på bad/wc i kjeller



Innvendig stoppekran



Røranlegg i kjøkken 1.etg



Røranlegg i kjøkken kjeller

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av avløpsanlegget som er fra byggeåret, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging. Deler av avløpsopplegget i boligen er oppført med 90 mm plastavløp, blant annet til klosett. Anbefalt avløpsdimensjon til klosett er 110 mm. Tidligere eier opplyste ved forrige salg at dette ikke har medført problemer.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Elektrisk styrt vifte på ett av de innredede rommene i kjelleren. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan i noen tilfeller gi redusert luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

Oso 200 liter varmtvannsbereder fra 1983 plassert i vaskerom med sluk. Det er opplyst i tidligere tilstandsrapport at det er skiftet varmelement i 2006. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Daikin varmepumpe fra 2021 i stue. Gulvvarme i vindfang og toalettrom i 1.etg, på begge bad/wc, samt på det ene innredede rommet i kjeller. TV-/internett-tilknytning. Det er montert boligalarm. Boligen har sentralstøvsuger – oppsamler/motor er plassert i plassbygd skap i kjeller.

Ny eier må eventuelt videreføre eller tegne eget abonnement (TV/internett/alarm). Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring, og det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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.

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte utskiftninger i senere tid. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i trappeløp i 1.etg: 63 A hovedsikring, digital strømmåler, brytere for utelys og motorvarmer, jordfeilbrytere, samt fordelingskurser med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1951 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ref. tidligere tilstandsrapport: Nytt/oppgradert el-anlegg i 1983, utvidet i 1988.
   2006: Elektriske arbeider ifm. bad/wc i 2.etg (utført av Morten Tranøy, montørsertifikat gr L - 1977, etter lov FEK § 7 "Arbeid på eget anlegg")
   2014: Kontroll og godkjenning av innvendige elektriske anlegget (utført av Infratek)
   2022: Installert elbil lader (utført av Elektriker´n Kjell sæterøy AS)

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Sikringsskap



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra 1988–1989 og 2014. Det ble drenert ved to sider i 1988–89 og utenfor del av huset ved toalettrom i 2014, jf. tidligere tilstandsrapport. Stedvis er det synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontrollen av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

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

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis åpning mellom klemlist og grunnmursplast. Utvendig fuktsikring er ikke tilstrekkelig festet til grunnmuren.

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

Klemlist bør festes forsvarlig til grunnmursplast, og utvendig fuktsikring må sikres bedre til grunnmuren. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for at vann trenger inn bak fuktsikringen og inn i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygningsdelen.



Synlig drenering over terreng



Synlig drenering over terreng



Drenering mangler klemlist

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt kjellergulv, betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er slemmet/malt utvendig. Grunnmuren ble besiktiget fra tilgjengelige steder utvendig. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for sin opprinnelige tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av granittblokker mellom hage og gårdsplass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøtningsmuren har forskyvninger mellom granittblokkene og skjevheter. Det er ikke montert rekkverk eller annen sikring over muren, noe som ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk eller annen egnet sikring bør monteres på forstøtningsmuren for å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav og redusere risikoen for fallulykker. Forskyninger og skjevheter i muren bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre forverring og sikre stabiliteten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Forstøtningsmur av granittblokker mellom hage og gårdsplass.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng ved østsiden (inngangssiden) og forholdsvis flatt hageareal ved vestsiden (baksiden og hage). Det er bygget terrasseplatting ved vestsiden, noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

Årstall: 1959

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

Det er antydning til nedsynkning i terrenget utenfor det ene kjellervinduet. Vurdering av terrengforholdene er ikke utført da tomten var snødekt på befaringstidspunktet, og forholdene kunne derfor ikke nærmere vurderes.

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenget når snøen er borte, spesielt ved området utenfor kjellervinduet hvor det er antydning til nedsynkning. Ved behov bør det utføres terrengjustering for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for fuktbelastning og potensielle fuktskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Eier opplyser: Oslo kommune har varslet utskifting av vannrør i flere gater på Høyenhall. I den forbindelse er det oppgitt at vannrørene inn til hver eiendom også vil bli kontrollert for feil. En eventuell utskifting av disse må bekostes av huseier.

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

Konsekvens/tiltak
- Avløpsanlegget må sjekkes.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Terrasse: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,89 m. Dagens forskriftskrav tilsier minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Utvendig trapp ved inngangspartiet: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm, at åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinn ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen.

Innvendig trapp: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,78 m. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm, at åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinn ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trappen.

Forstøtningsmur ved garasje: Mangler rekkverk.

Branncelleinndeling: Det er ikke etablert brannskille på loftet mellom boenhetene.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1991

Kommentar
Tatt i bruk i 1991. Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Enkel/normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført ca. 1991. Innvendig målt til ca. 42 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle på mark. Yttervegger i murverk/betong og trebindingsverk, uisolert. Fasader er pusset/malt og kledd med liggende malt trepanel. Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel. Taket er tekket med tekket med takstein. Takrenner og nedløpsrør i metall/stål. Adkomst via to motoriserte leddporter i tre. Innlagt strøm og lys. Det er installert elbil lader.

Merknad: Taket var snødekt på befaringstidspuinktet, slitasjegrad er derfor vanskelig å kontrollere. Trepanel, vindskier og garasjeporter er stedvis værslitt og misfarget. Det er sprekk i den ene vindskien. Det ble påvist setningssprekk i betongsålen. Sprekken oppstod kort tid etter at garasjen ble bygget og har ikke utviklet seg i senere tid i følge tidligere eier. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Garasjen virker ellerds å fungere til sitt bruk. Utvendig mur og trepanel ble malt i 2018 (utført av Hus Renovering AS).

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

Utebod



Anvendelse

Byggeår
1996

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Enkel/normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov.

Beskrivelse
Utebod oppført ca. 1996. Innvendig nålt til ca. 13 m². Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle på mark. Ringmur i murverk/betong og yttervegger i trebindingsverk, uisolert. Fasader er kledd med liggende malt trepanel. Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel. Taket er tekket med tekket med takstein. Takrenner og nedløpsrør i metall/stål. Det er innlagt strøm og lys. Adkomst via malt profilert side-/gangdør i tre. Innvendig er det to bodrom og enkel tretrapp opp til hems/loft med lagringsplass.

Merknad: Taket var snødekt på befaringstidspuinktet, slitasjegrad er derfor vanskelig å kontrollere. Trepanel, vindskier og ytterdør er stedvis værslitt og misfarget. Murvegg i bakkant av boden har misfarging og saltutslag. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Boden virker ellerds å fungere til sitt bruk. Utvendig mur og trepanel ble malt i 2018 (utført av Hus Renovering AS).

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

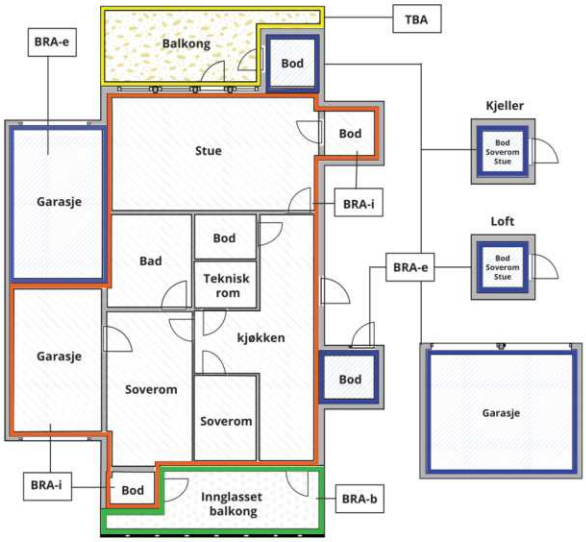
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	58			58	
1.Etasje	75			75	41
Kjeller	79			79	
SUM	**212**				**41**
SUM BRA	**212**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bod, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Vindfang, kjøkken, stue/spisestue, toalettrom		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, innredet rom 1, innredet rom 2, vindfang, bad/wc, stue/kjøkken, innredet rom 3		

Kommentar

Loft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

2.Etasje: Gang, bod, bad/wc og 3 soverom.

1.Etasje: Vindfang, toalettrom, kjøkken med utgang til østvendt terrasse på ca. 13 m² (TBA) og stue/spisestue med utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 28 m² (TBA).

Kjeller: Hoveddel: Gang, vaskerom, bod og to innredede rom. Takhøyde i innredede rom ble målt til ca. 2,01-2,02 m.
Hybeldel: Vindfang, bad/wc, stue/kjøkken og innredet rom. Takhøyde i stue/kjøkken og innredet rom ble målt til hhv. ca. 2,16 m og 2,19 m.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 25.04.1988 (tilbygg).

2.etg: Gangen og bad/wc er utvidet. Soverommene er delvis ominnredet/bygget om.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt bod er i dag toalettrom.

Kjeller: Det er etablert hybeldel i deler av etasjen. Opprinnelig byggemelt gjesterom er i dag stue/kjøkken. Opprinnelig byggemeldt bod er gjort om til innredet rom med adkomst fra stue/kjøkken. Innredet rom er ikke godkjent for varig opphold.
Hoveddel: Opprinnelige byggemeldte boder er gjort om til to innredede rom. Det er satt inn større vindu i det ene rommet. Eier er i gang med å søke bruksendring av det ene rommet fra bod til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjerom med plas til 2 biler.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 06.07.1987.

Nyere håndverkstjenester

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

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Utebod med to bodrom, samt trapp opp til hems.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 21.03.1996.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	208	4
Garasje	0	42
Utebod	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Roger Skogly	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	998		0	597.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Høyenhallveien 17B

Hjemmelshaver

Roger Skogly og Stephanie Skogly

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolgi beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Høyenhall i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage og skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Nærhet til Manglerud, Bryn- og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Østensjøvannet og i Østmarka med sykkelstier, lysløyper og bade- og fiskevann. I tillegg er det fine tur- og friluftsområder på Ekeberg og i Svartdalsskogen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 597.2 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, trær, terrasseplatting, forstøtningsmur i granitt, terrengtrapp i stein og asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i dobbelgarasje og mulighet for biloppstilling ved garasje. Det er installert elbil lader. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	9043577			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	28.01.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	26.01.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	26.01.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	27.01.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Egenerklæring	27.01.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	
2	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RU1047

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260032

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stephanie Skogly	Roger Skogly

Gateadresse
Høyenhallveien 17B

Poststed	Postnr
OSLO	0678

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 9043577

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260032

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks i garasje. Installert av Elektriker'n Kjell Sæterøy AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Håndverksbygg AS har skiftet tak, og Hus Renovering AS har malt hus utvendig.

Arbeid utført av: Håndverksbygg AS og Hus Renovering AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leier ut 25 kvm (hybel)

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260032

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Er satt inn større vindu i det ene rommet i kjelleren.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Arbeider med godkjenningen nå. Skal søke bruksendring til soverom. Bør være uproblematisk.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Oslo Kommune har varslet utskifting av vannrør i flere gater på Høyenhall. I den forbindelse er det oppgitt at vannrørene inn til hver eiendom også vil bli kontrollert for feil. En eventuell utskifting av disse må bekostes av huseier.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I ferd med å endre "bod" i kjelleren til soverom.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260032

Tilleggskommentar

Er noen skjemmende flekker på fasaden som forsvinner ved fasadevask.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stephanie Skogly	18f3e6c7c32d2ce52164bf26d03dd8170d8aeb3b	25.01.2026 09:02:38 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roger Skogly	d8840985e440af5089a30d15286c68d5ed11a415	22.01.2026 09:01:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260032

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Høyenhallveien 17B, 0678 OSLO	
Dato for energimerking **21.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-248436**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80320256**
Gårdsnummer **144**	Bruksnummer **998**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **212,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **212,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
242,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
242,14 kWh/m²	**51 333 kWh**

Høyenhallveien 17B, 0678 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 8: 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 9: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: 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.

Brukertiltak

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: 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.

Høyenhallveien 17B

Nabolaget Høyenhall - vurdert av 131 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	13 min 1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	16 min 1.3 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	22 min 1.6 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	22 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 3.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bryn P plass - 11853	8 min
Bryn P plass - 11852	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Traktorveien Linje 78B	7 min 0.5 km
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	12 min 0.8 km
Holtet Linje 13, 19	7 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.7 km

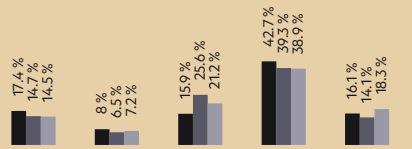
BARNEHAGER

Solfridbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min 0.6 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.7 km
Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Brynseng	1 min
Meny Manglerud	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Høyenhall	2 669	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Høyenhall skole	8 min
Høyenhallen/Fokushallen	9 min
EVO Bryn	9 min
Fresh Fitness Manglerud	12 min

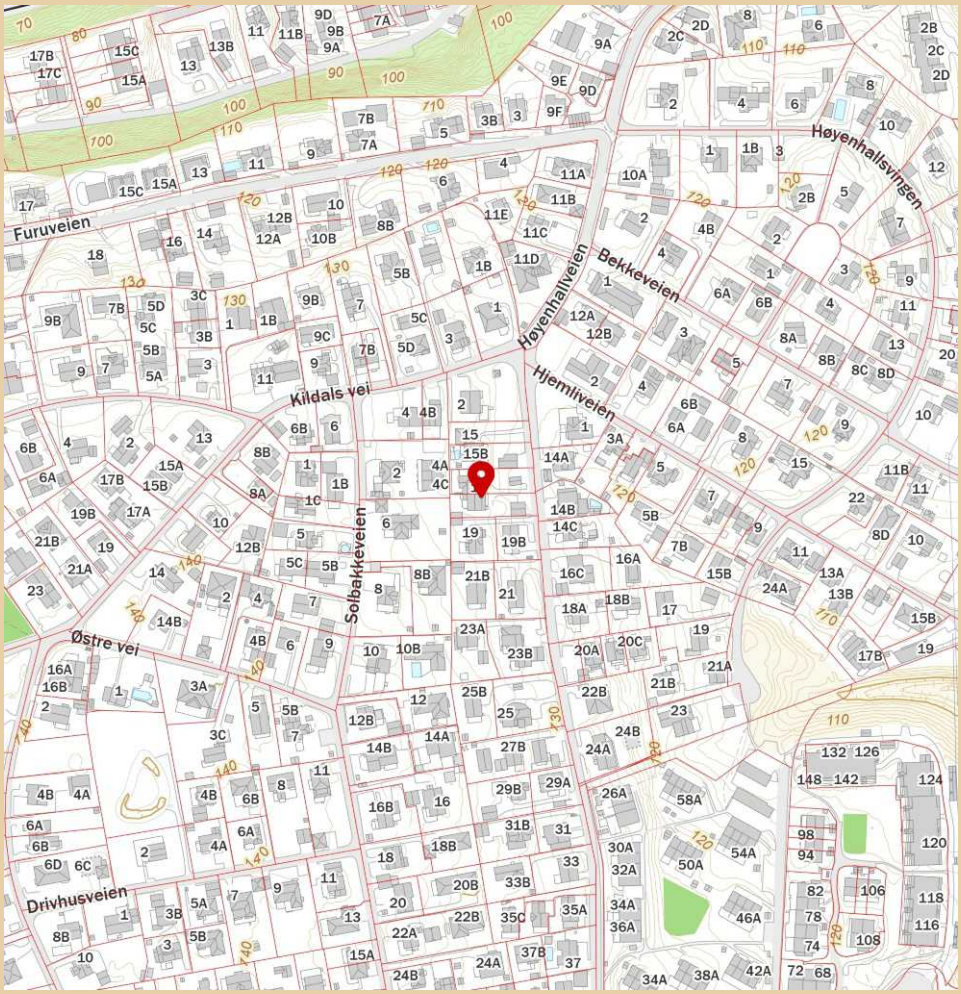
«Det er en koselig, grønn lunge ikke langt fra Oslo sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Stefan Safri
HØYENHALLVEIEN 17B

Dato: 22.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525394
8946555

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 998

Vi viser til bestilling av 20260122 for HØYENHALLVEIEN 17B.

GNR. 144 BNR. 998

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1952.

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

612 m²

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

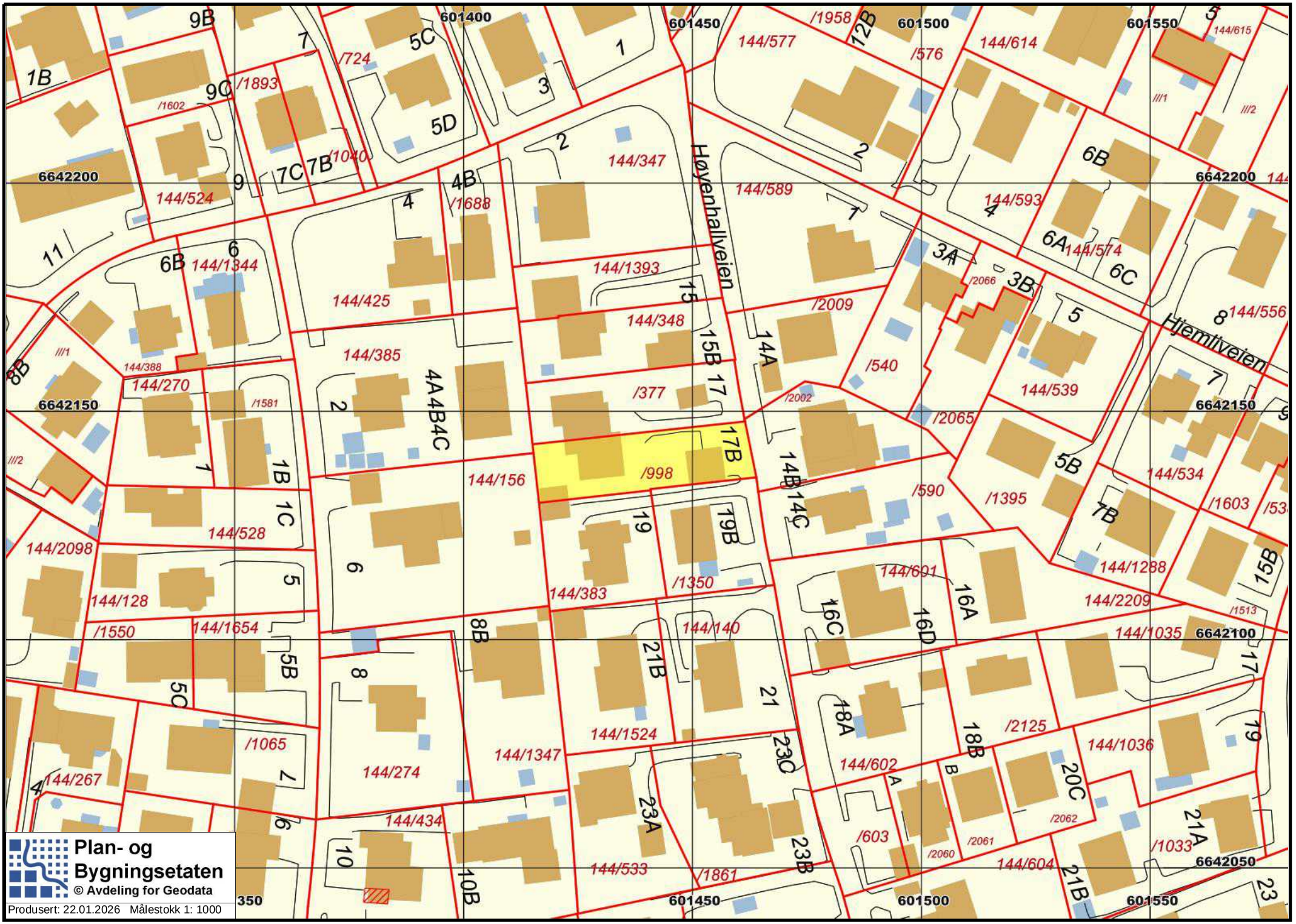
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Høyenhallveien
Hjemliveien
144/998
144/347
144/589
144/577
144/614
144/593
144/574
144/1393
144/348
144/425
144/1344
144/524
144/385
144/270
144/388
144/156
144/528
144/2098
144/128
144/1654
144/383
144/140
144/1524
144/1347
144/274
144/434
144/533
144/267
144/1065
144/539
144/534
144/1288
144/2209
144/1035
144/1036
144/602
144/604
144/601
144/1033
144/615
144/556
144/1603
144/1395
144/590
144/540
144/2065
144/2009
144/1861
144/1550
144/1602
144/1893
144/724
144/1040
144/1688
144/1958
144/576
144/2125
144/603
144/2066
144/2062
144/2061
144/2060
144/1513
601400
601450
601500
601550
6642200
6642150
6642100
6642050
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.01.2026 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	144/998 Høyenhallveien 17 B	Journalnr. 88/2136
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert 02.05.88
Byggherre	Morten Tranøy, Høyenhallveien 17 B, 0678 Oslo 6	
Anmelder	" " " "	

OHO/RG

Oslo, den 20. mai 1988.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 19.05.88 på kartet.

Tilbygget forutsettes utført med samme utvendige materialer, farger og detaljer som det bestående.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Oslo kommune

Bygningskontrollen

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Morten Tranøy
Høyenhallvn. 17 B

0678 OSLO 6

Vår ref.	Jnr.	Saksbehandler
TH/RS	88/2136	Tove Haukeli

GNR. 144, BNR. 0998, HØYENHALLVEIEN 17 B
TILBYGG
BYGGHERRE: MORTEN TRANØY

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 3 og 4, samt brev av 26.07.88 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

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

Oslo bygningskontroll, den 15. august 1988

Vivi Larsen
ingeniør

Tove Haukeli
ark.assistent
TH

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Høyenhallveien 17 B	Gnr.144, bnr.998	88/2136

Byggherre

Morten Tranøy
Høyenhallveien 17 B

0678 OSLO 6

Ansvarshavende

Tømrer Arne Johansen
Geitramsen

2743 HARESTUA

AS/lw

Dato 8.11.1989

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Ski. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

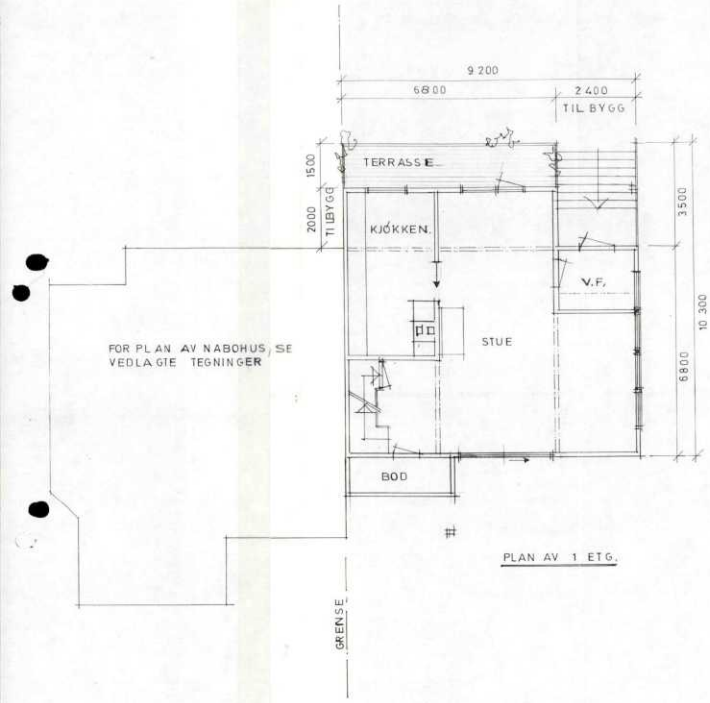
Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	144/0998 Høyenhallvn. 17 B	Journalnr.	88/2136-S
Arbeidets og bygningens art	Tilbygg	Innlevert	02.05.88
Byggherre	Morten Tranøy, Høyenhallvn. 17 B, 0678 OSLO 6		
Anmelder	Morten Tranøy, Høyenhallvn. 17 B, 0678 OSLO 6		

~~1~~	16	31	46	61	76	91			
~~2~~	17	32	47	62	77	92			
3	18	33	48	63	78	93			
4	19	34	49	64	79	94			
5	20	35	50	65	80	95			
6	21	36	51	66	81	96			
7	22	37	52	67	82	97			
8	23	38	53	68	83	98			
9	24	39	54	69	84	99			
10	25	40	55	70	85	100			
11	26	41	56	71	86				
12	27	42	57	72	87				
13	28	43	58	73	88				
14	29	44	59	74	89				
15	30	45	60	75	90				

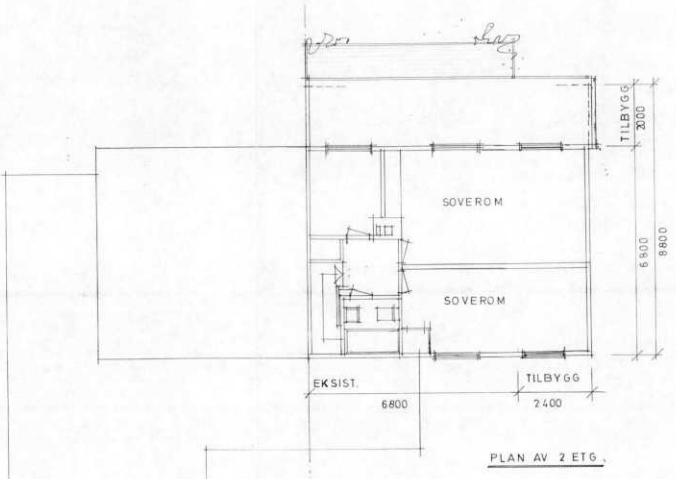
(Oppm d. 29/7 88)

SEND BYGGETILLATELSE 29/7-88 JJ. 29.7.88 vj

App.: 20/5-88 Igang: 1/7-88 Bruk: 06/02 1989



PLAN AV 1 ETG.

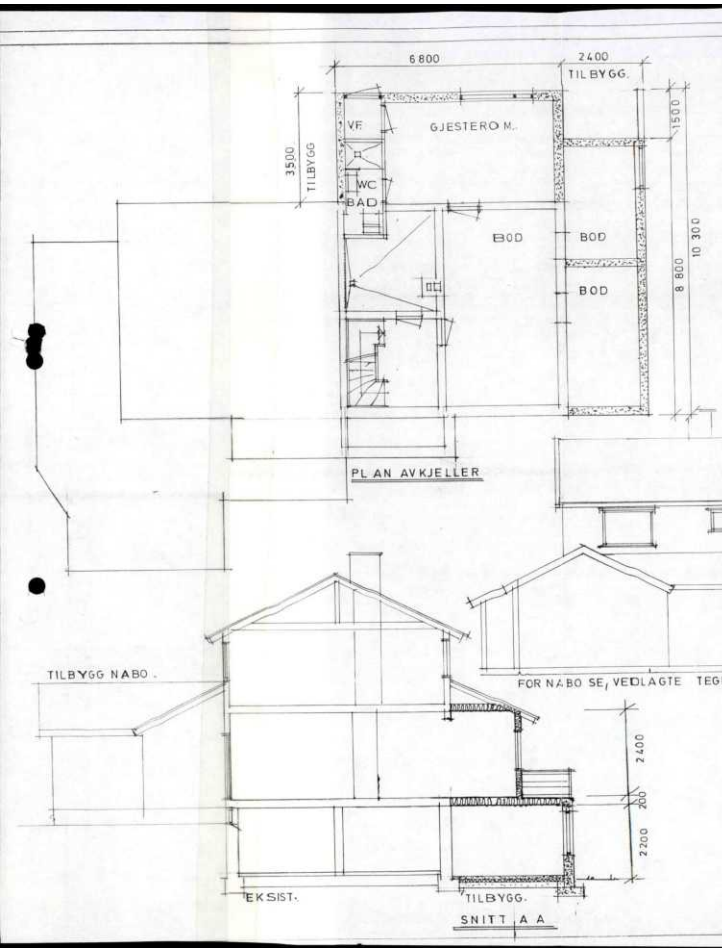


PLAN AV 2 ETG.

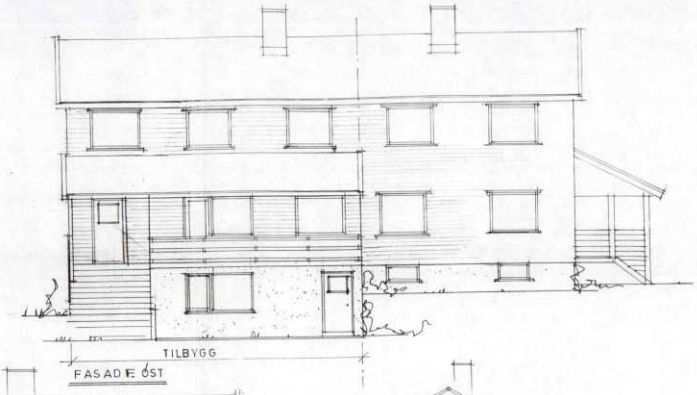
3

TEGN. REVIDERT: 25.7.88

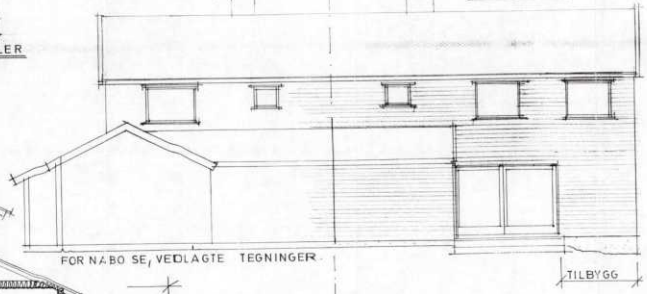
BOLIG FOR FAM. TRANØY HØYENHALLVN 17 B	OSLO 25.4.88.
TIL- OG PÅBYGG. GNR. 144 / 998.	
MORTEN TRANØY HØYENHALLVN 17 B 0678 OSLO 6	NR. 101.



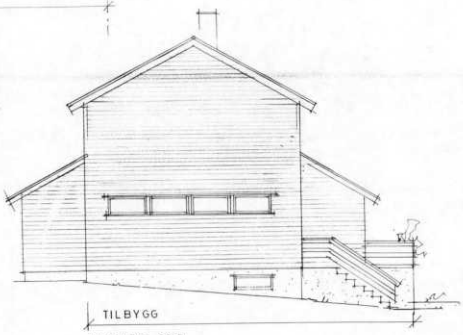
PLAN AVKJELLER



FASADE ØST



FASADE VEST



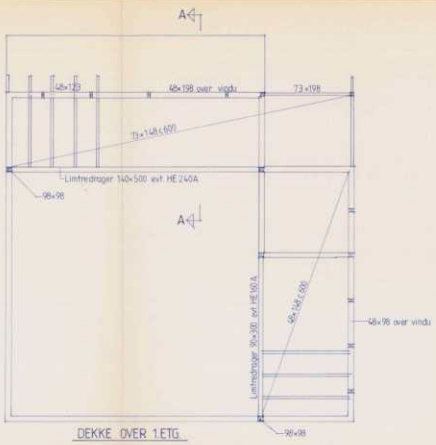
FASADE SYD

SNITT A A

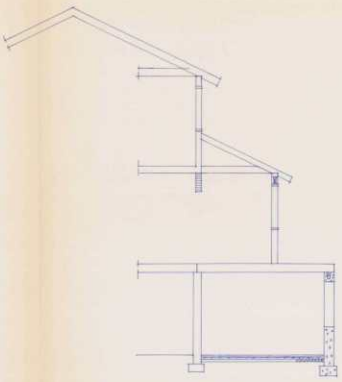
4

TEGN. REVIDERT 25.7.88 -

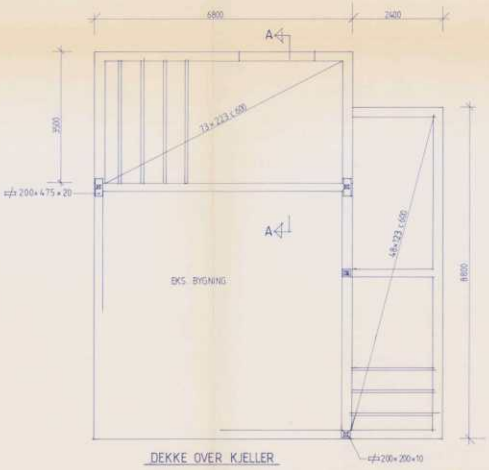
BOLIG FOR FAM. TRANØY HØYENHALLVN 17B	OSLO 25.4.88.
TIL- OG PÅBYGG. G.NR. 144/998	
MORTEN TRANØY HØYENHALLVN 17 B 0678 OSLO 6	NR: 102



DEKKE OVER 1.ETG



SNITT A-A



DEKKE OVER KJELLER

MOTTATT
2.6. MAI 1988
Oslo Byggesaksarkiv

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK AVDELING
06 JUNI 1988

FAM. TRANØY TILBYGG	TEGN.	25.5.88	JM
	ARKIV.		
PLANER OG SNITT	MÅL:	1:50	
	TEGN. NR.	8819– 01	

PLAN OG TEK I Rådg. ingeniører Skippergt. 3 – 0152 Oslo 1 – Tlf. 42 41 25

Bergn.

PLAN TEK AS
RÅDGIVENDE INGENIØRER

Oppdragsnr.: 8819

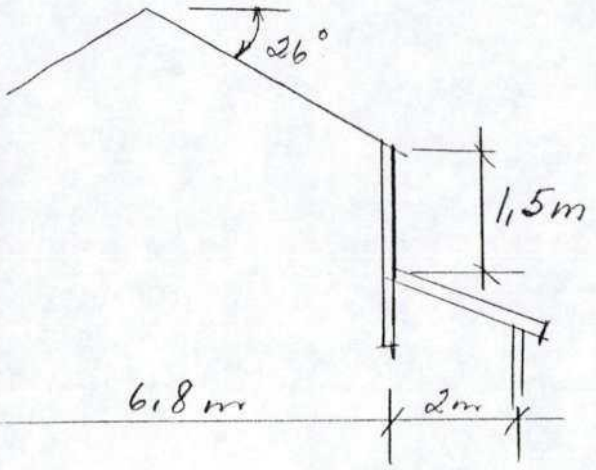
Prosjektsnavn: Tilbygg
Fam. Tranøy

Beregnet: 25/5-88 J.M.

Kfr.	Kap.	Side
		1

MOTTATT
26. MAI 1988
Oslo Bygningskontroll

Tak:



$$\mu_w = \frac{6,8+2}{2\cdot 1,5} = 2,9 > \frac{\alpha h}{30} = \frac{2\cdot 1,5}{2,5} = 1,2$$

$$\mu_w = 1,2$$

$$\mu_1 = 0,8 + 0,4\,\frac{26-15}{15} = 1,1$$

$$\mu_s = 1,1 \cdot \frac{1}{2} = 0,55$$

Snø : $2,5\,(1,2 + 0,55) = 4,4$ kN/m²

Belastning:

Snø : $4,4 \cdot 0,6 \cdot 1,6 = 4,2$ kN/m

Egenvekt : $1,0 \cdot 0,6 \cdot 1,2/\cos 26 = 0,8$

$5,0$ kN/m

$M_y : \frac{1}{8} \cdot 5 \cdot 2^2 = 2,5$ kNm

73 x 148 c 600

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STIKKPRØVEMESSIG
STATISK KONTROLLERT
06 JUNI 1988
Bjørn Meling
Ansvarshavende må påse at konstruksjons-tegninger er i samsvar med godkjent byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

Se anm. 3. 2 og 5

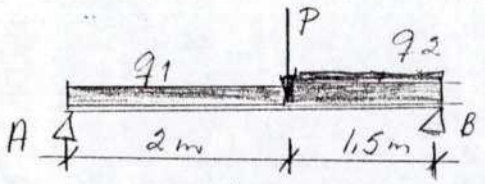
$$Md = \frac{1}{6} \cdot 73 \cdot 148^2 \cdot \frac{16}{1,15} = 3,7 \text{ kNm}$$

$$V_y = 5 \cdot 1 = 5 \text{ kN}$$

$$Vd = \frac{2}{3} \cdot 1.0 \cdot 73 \cdot 148 = 7,2 \text{ kN}$$

$$f = \frac{5 \cdot 3,3 \cdot 2000^4}{384 \cdot 7000 \cdot \frac{1}{12} 73 \cdot 148^3} = 5 \text{ mm} < f_{till} = \frac{2000}{200} = 10 \text{ mm}$$

Bjelkelag over kjeller:



$$q_1 = 1,5 \cdot 0,6 \cdot 1,6 + \underbrace{0,5 \cdot 0,6}_{0,4} \cdot 1,2 = 1,8 \text{ kN/m}$$

$$q_2 = 1,2 + 0,4 = 1,6 \text{ kN/m}$$

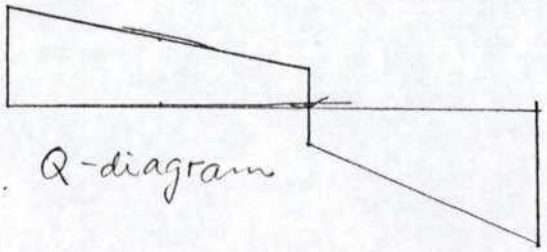
$$P = 5 \text{ kN}$$

$$\Sigma M_A = 0 : B \cdot 3,5 - 1,6 \cdot 1,5 \cdot 2,75 - 5 \cdot 2 - 1,8 \cdot 2 \cdot 1 = 0$$

$$B = 9,3 \text{ kN}$$

$$A = 6,2 \text{ kN}$$

$$M_{max} = 9,3 \cdot 1,5 - 1,6 \cdot \frac{1,5^2}{2} = 8,8 \text{ kNm}$$



73 x 223 c 600

$$Md = 8,8 \text{ kN}$$

$$Vd = 10,9 \text{ kN}$$

P.g.a stor nedbøyning ville jeg ha redusert senteravst. til 300 mm

Bjelkelag over bod:

$q = 1{,}8$ kN/m

$M_g = \frac{1}{8} \cdot 1{,}8 \cdot 2{,}4^2 = 1{,}3$ kNm

48 x 123 c600

$M_d = 1{,}7$ kNm

$V_g = 2{,}2$ kN , $V_d = 3{,}9$ kN

$f = 9{,}9$ mm $< f_{till} = 12$ mm

Bjelkelag over 1. etg. (Tørrasle)

$q = 2{,}5 \cdot 0{,}8 \cdot 0{,}6 \cdot 1{,}6 + 0{,}4 = 2{,}3$ kN/m

$M_g = \frac{1}{8} \cdot 2{,}3 \cdot 2{,}4^2 = 1{,}7$ kNm

48 x 148 c600

$M_d = 2{,}4$ kNm

$V_g = 2{,}8$, $V_d = 4{,}7$

$f = 4{,}8$ mm $< f_{till} = 12$ mm

Utvekling over vinduer:

$$q = \frac{2,3}{0,6} \cdot 1,2 = 4,6 \text{ kN/m}$$

$$M_{max} = 0,121 \cdot 4,6 \cdot 1,2^2 = 0,8 \text{ kNm}$$

48 x 98 $M_d = 1,1$ kNm

Bjelke under tvaare:

Fra tvaare: 4,6 kN/m
Ekst. gjellelag: $\frac{1,8}{0,6} \cdot 2 =$ 6,0 "
Vegg: $0,5 \cdot 2,3 \cdot 1,2 =$ 1,4 "
12,0 kN/m

$$M_y : \frac{1}{8} \cdot 12 \cdot 4,5^2 = 30,4 \text{ kNm}$$

Limtredrager 90 x 300 Evt. HE 160 A

$$M_d = \frac{1}{6} \cdot 90 \cdot 300^2 \cdot 23,6 = 31,9 \text{ kNm}$$

$$V_y = 12 \cdot 2,25 = 27 \text{ kN}$$

$$V_d = \frac{2}{3} \cdot 2,0 \cdot 90 \cdot 300 = 36 \text{ kN}$$

$$f = \frac{5 \cdot 8,2 \cdot 4500^4}{384 \cdot 10800 \cdot \frac{1}{12} \cdot 90 \cdot 300^3} = 20 \text{ mm} \approx f_{tillatt} = \frac{4500}{300} = 15 \text{ mm}$$

Bjelke:

Snø { Fra eks. tak: $2,5 \cdot 1,1 \cdot 1,7 \cdot 1,6 =$ 7,5 kN/m
Fra nytt tak: $4,4 \cdot 1,6 \cdot 1 =$ 7,0 "

Egenvekt { Eks. tak: $1,0 \cdot 1,7 \cdot 1,2/\cos 26 =$ 2,3 "
Nytt tak: $1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,2/\cos 26 =$ 1,3 "
Vegg: $0,5 \cdot 2,3 \cdot 1,2 =$ 1,4 "

Nytt-last fra bjelkelag? 19,5 kN/m

$M_y = \frac{1}{8} \cdot 19,5 \cdot 6,8^2 =$ 112,7 kNm

Limtredrager 140 × 500

$M_d = \frac{1}{6} \cdot 140 \cdot 500^2 \cdot 23,6 =$ 137,7 kNm

$V_y = 19,5 \cdot 3,4 =$ 66,3 kN

$V_d = \frac{2}{3} \cdot 2 \cdot 140 \cdot 500 =$ 93,3 kN

$$f = \frac{5 \cdot 13,2 \cdot 6800^4}{384 \cdot 10800 \cdot \frac{1}{12} \cdot 140 \cdot 500^3} = 23,3 \text{ mm} \approx f_{tillatt} = \frac{6800}{300} = 22,7 \text{ mm}$$

Evt. HE240A ($W_x = 675 \cdot 10^3 \text{ mm}^3$)

$$W_{nødv} = \frac{112,7 \cdot 10^6}{200} = 563,5 \cdot 10^3 \text{ mm}^3$$

$$f = \frac{5 \cdot 13,2 \cdot 6800^4}{384 \cdot 2,1 \cdot 10^5 \cdot 77,6 \cdot 10^6} = 22,6 \text{ mm}$$

Søyler:

$P = 66{,}3\ kN$

$\lambda = \frac{1900}{9{,}29 \cdot 98} = 67 \rightarrow k_\lambda = 0{,}55$

$N_d = 0{,}55 \cdot 98 \cdot 98 \cdot \frac{16}{1{,}15} = 73{,}5\ kN$

98 x 98

Flatestykke på Leca mur:

$\sigma = \frac{66{,}3 \cdot 10^3}{98 \cdot 98} = 6{,}9\ N/mm^2 > \sigma_{til}$

$A_{nødv} : \frac{66{,}3 \cdot 10^3}{0{,}7} = 94714\ mm^2$

Velger ⌗ 200 x 475 x 20

Søyle v/ trevase:

$P = 27\ kN$

Velger 98 x 98

$\sigma = \frac{27000}{98 \times 98} = 2{,}8\ N/mm^2 > \sigma_{til}$

$A_{nødv} = \frac{27000}{0{,}7} = 38571\ mm^2$

Velger ⌗ 200 x 200 x 10

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)683040

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	144/998 Høyenhallveien 17 B	Journalnr. 87/2890
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert 09.06.87
Byggherre	Morten Tranøy, Høyenhallvn.17 B, 0678 OSLO 6	
Anmelder	Ark. Tore Berntzen, Høyenhallvn.19 A, 0678	

OHO/RF

Oslo, den 11.november 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 3.11.87 på kartet.

Veivesenet har 27.5.87 gitt dispensasjon fra veglovens § 29 for en avstand 2.5m fra kant regulert vei. Det må avgis tinglyst midlertidighetserklæring. Skjema vedlegges.
Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Tollbukaia 1 Oslo 1 (kl.10-13), om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.
Avkjørselen må ikke ha større stigning enn 5 % målt 2.5 m fra kant regulert vei

Ansvarshavende er selv ansvarlig for garasjens riktige plassering i samsvar med mål på de approberte tegningene.

Høydebeliggenheten må fastsettes på byggeplassen av vår overingeniør.

Ingen del av garasjen må stikke ut over nabogrensen.
Takvann må ikke ledes inn på nabogrunn.

Området mellom garasjen og nabogrensen må holdes i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.

Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:135.1.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

D. Gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Høyenhallveien 17 B	Gnr.144, bnr.998	87/2890

Byggherre

Morten Tranøy
Høyenhallveien 17 B

0678 OSLO

Ansvarshavende

Tømrer Arne Johansen
Geitramsen

2743 HARESTUA

TPO/lw

Dato 17.07.1991

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Truls Pihl-Olsen

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	144/998 Høyenhallveien 17 B	Journalnr.	87/2890
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert	9.6.87
Byggherre	Morten Tranøy, Høyenhallvn. 17 B, 0678 Oslo 6		
Anmelder	Ark. Tore Berntzen, Høyenhallvn. 19 A, 0678 Oslo 6		

1	V	16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

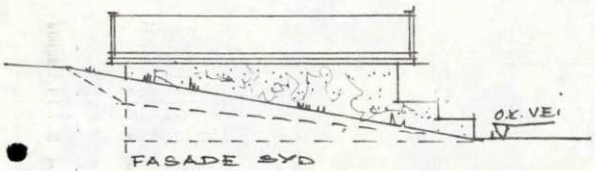
2 Kart sendt oppmålingsvesenet GAB 17/11-87 GD

App.: 11/11 - 87 Igang: 1/2 -91 Bruk: 20/2 -91

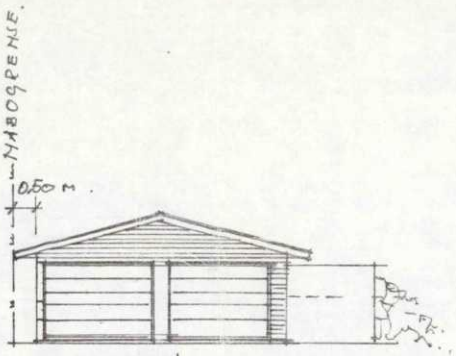
Meld. o. Oppm. 10/6.88

SEND [illegible] TILLATELSE

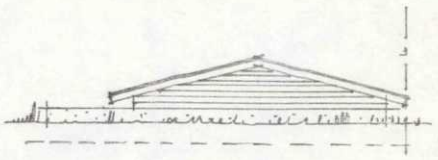
10/6.88 10.6-88 sp



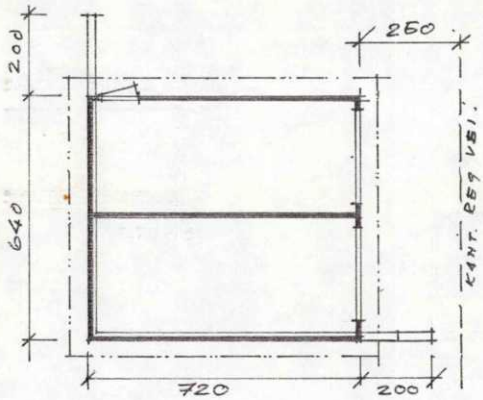
FASADE SYD



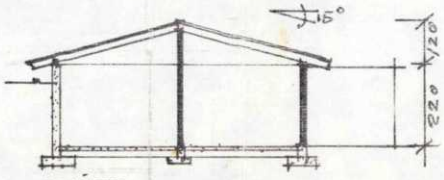
FASADE ØST.



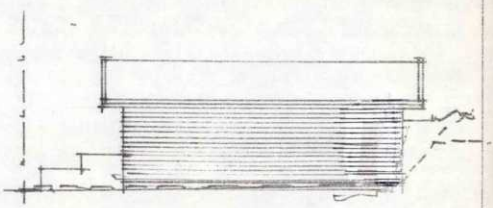
FASADE VEST.



PLAN.

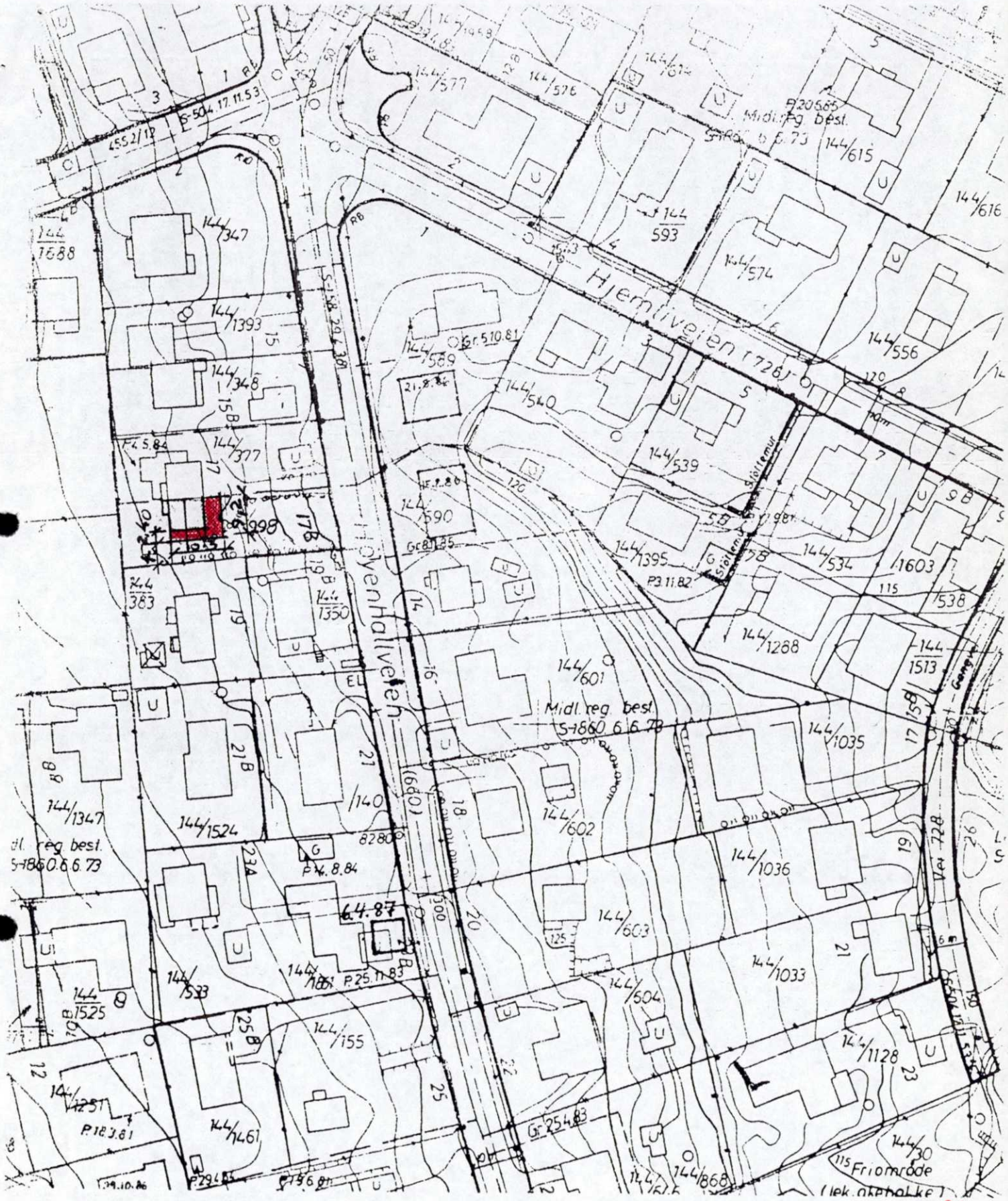


SNITT



FASADE NORD.

G.NR. 144/998. MORTEN TEANØY.	MÅL: 1/100	OSLO 6.7.87
GARASJE. HØYENHALLVN. 17B. OSLO 6		
ARK. MNAL. TORE BERNTZEN.	TEGN. 102.	



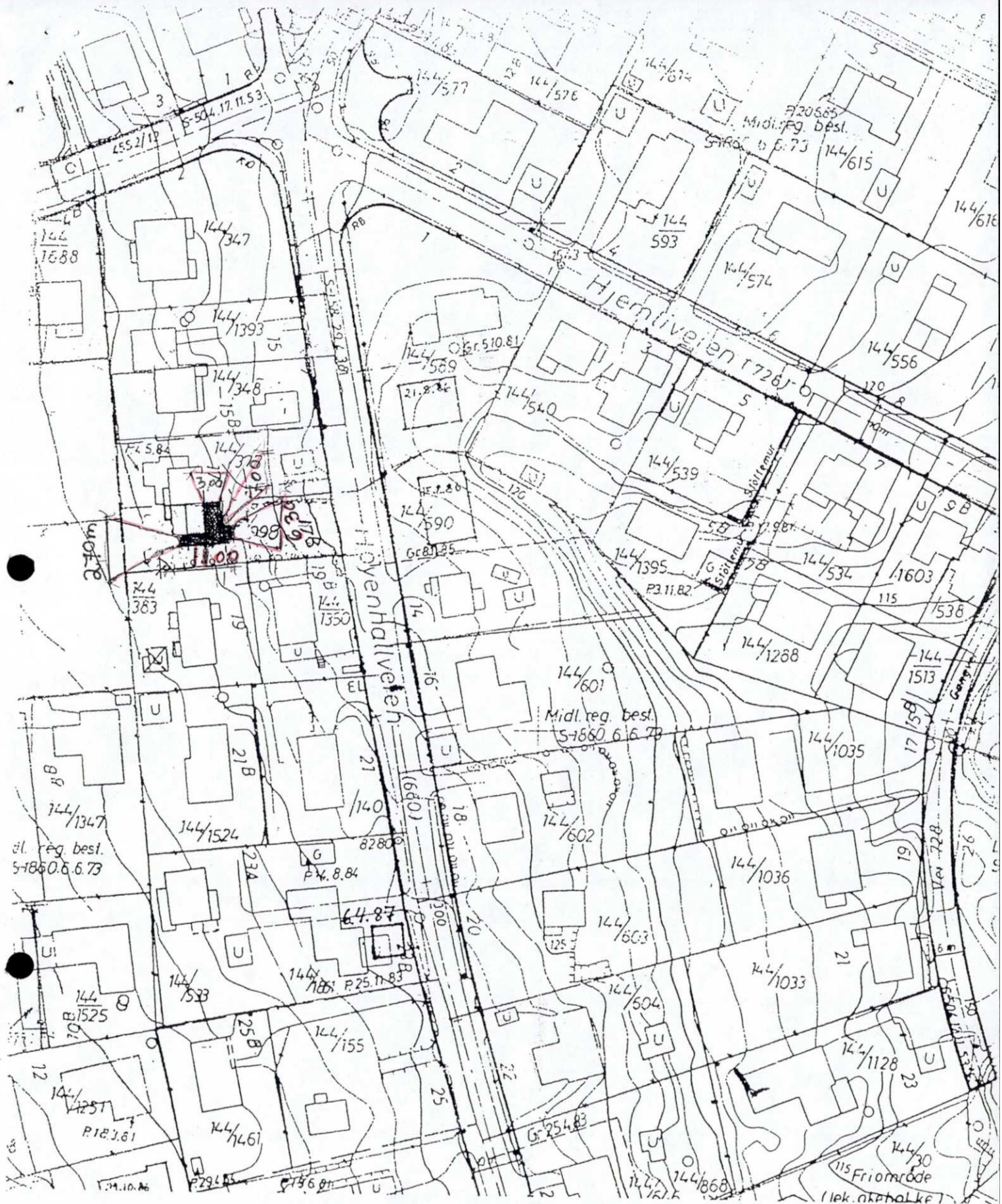
BOLIG FOR FAM. TRANØY. HØYENHALLVN. 17B	OSLO 25.4.88
TIL - OG PÅBYGG. G.NR: 144 / 998	
MORTEN TRANØY. HØYENHALLVN. 17B	NR. 100.

Til sak 1989

Dispensasjon gitt med ikke nødvendig

Oslo bygningsråd, den 19/5 1988

for bygningssjefen



Rev. tegn. pr. 15.8.88

BOLIG FOR FAM. TRANØY. HØYENHALLVN. 17B	OSLO 25.4.88
TIL- OG PÅBYGG. G.NR: 144/998	
MORTEN TRANØY. HØYENHALLVN. 17B	NR. 100.

O.t. 060 24/5-96

☐ **Søknad om byggetillatelse**
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven
☐ - driftsbygning i landbruket, § 81
☐ - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
☒ - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Stempel

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. | MOTTATT
96/32153 15. MAI 96

(1)

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)
Oslo

Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)
OPPENR. | MERK
960032153

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 144 | Bnr. 383/998 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: HØYENHALLVN. 17B OG 19A.

Arbeidets art
☒ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet
☐ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
- beskriv

Byggets art
☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☒ Annet
☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
- beskriv: UTHUS.

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML
Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☒ Plan- og bygningslov ☐ Plan
☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML
☐ Vedtekter
Dispensasjonen gjelder: HENHOLD TIL §70.6. AVSTAND TIL HABOGR. 0.50M M/EBCHEP.

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14
☒ Gjenpart av nabovarsel
☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
☒ Fasadetegninger ☒ Etasjeplan m. romfunksjon
☒ Snitt ☐ Konstruksjonstegninger
☐ Statiske beregninger
☐ Rapport om grunnundersøkelser
☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324
☐ Situasjonsplan
☐ Etasjeplan m. romfunksjon
☐ Snitt
☐ Fasader
☐ Dokumentasjon klima
☐ Dokumentasjon støy
☐ Uttalelse fra AMU/verneombud
Andre vedlegg

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder BYGG HEBRE
Navn: MORTEN TRANØY	Navn: IORE LUNDBERNTSEN
Adresse: HØYENHALLVN. 17B.	Adresse: HØYENHALLVN. 19 A
Postnr. 0678 Poststed Oslo Tlf.	Postnr. 0678 Poststed Oslo 6.
☒ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf. 22662226. P.BE.
Dato 9.5.96 Underskrift	Dato 9.5.96 Underskrift

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godkjennes av alle kommuner. BF 87 kap. 14:1

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

1. Regulert område — [X] Ja [ ] Nei — Tillatt grad av utnytting: U = 0.25

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: 630 m²

3. Avstander (pbl § 70, BF 87 kap. 30, Vegloven)

Minste avstand fra det planlagte bygg til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
0.50 m.	42 m.	3.5 m.

Avstanden er målsatt på situasjonsplan — [X] Ja [ ] Nei

Går det høyspent kraftlinje/kabel over, eller i nærheten av tomta? — [ ] Ja [X] Nei

4. Atkomst (Vegloven, pbl §§ 66, 67)

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

[ ] Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	[ ] Ja	[ ] Nei
[X] Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	[X] Ja	[ ] Nei
[ ] Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	[ ] Ja	[ ] Nei

Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold? [ ] Ja [X] Nei

5. Byggegrunn

[X] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... [X] Grus [ ] Leire [ ] Rasfare? — - beskriv

6. Fundament

[X] Grunnmur [ ] Peler [ ] Annet ..... [X] Bankett/såle — - beskriv

7. Vannforsyning (pbl §§ 65, 67)

Tilknyttet
[ ] - offentlig vannverk [ ] -privat vannverk [ ] - annen privat vannforsyning, innlagt vann
[ ] - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

- beskriv

8. Avløp (pbl §§ 66, 67)

[ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [ ] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering (BF 87 kap. 42)

[ ] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [X] Rør

Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

10. Overvann

Takvann/overvann føres til: [ ] Avløpssystem [X] Terreng

11. Miljø (pbl § 68)

Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei

Flystøyproblemer? [ ] Ja [ ] Nei

Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

12. Heis/Rulletrapp (pbl § 106a, BF 87 kap. 18)

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei

Dersom ja, kreves egen søknad

13. Bebyggelsen (pbl §§ 70-77, BF 87 kap. 23, BF 87 kap. 30-39)

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer		1	
Antall bruksenheter (NS 3940)		2	
Bruksareal (NS 3940)	m2	m2	m2
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m2	30. m2	m2

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)	Oppvarming (maks. 1 kryss)
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)	(maks. 3 kryss)	
Oppvarming	[X] Tre [X] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	[X] Tre [2] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [9] Annet	[X] Tre [X] Lettbetong [3] Betong [4] Metall [5] Tegl [9] Annet	[0] Ved [1] Oljefyranlegg [2] Oljefyrt ildsted [3] El. [4] Oljefyranl./el. [5] Oljefyranl./ved [6] Oljefyrt ildst./el. [7] Oljefyrt ildst./ved [8] El./ved [9] Annet

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt.
Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn **Gulv over kryperom** BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner 200 MM KULT. 100 MM. BETONG. NETTARMERT
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner INGEN.
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner 150 MM. LETTBETONG. 100 MM. STENDERVERK.
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner TRE
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller) 100 MM. STENDERVERK.
Etasje-skille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller) INGEN.
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims 45 x 150 MM. SPERRER 22 M.M TAKBORD PAPP, SLØYFE-LEKTER-TAKSTEIN TAKVINKEL 23° Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking [X] Takstein [ ] Takpapp [ ] Naturskifer [ ] Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12

Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? [X] Ja [ ] Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse

[ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [X] Ikke krav

16. Brann-vern

BF 87 Del 3

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
- branncelleinndeling	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- arealgrenser/brannvegger	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- rømningsveier	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- brannalarm/røykvarsler	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- slukningsredskap	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
- brannventilasjon/sprinkler	[ ] Ja	[ ] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

17. BF 87

	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt?		- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
Kap. 41 - rom	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
" 23:2, 41 og 43:2 - tilgjengelighet for funksjonshemmede	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 42 - grunn og fundamenter	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
" 43 - bygningsdeler	[X] Ja		[ ] Ja	[ ] Nei	
" 44 - trapp og rampe	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 45 - heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 46 - sanitæranlegg	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 47 - ventilasjonsanlegg	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 48 - elektriske installasjoner og antenner	[X] Ja	[ ] Nei	[X] Ja	[ ] Nei	
" 49 - røykkanal og varmeanlegg	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 51 - bæreevne og sikkerhet	[X] Ja		[X] Ja	[ ] Nei	
" 52 - lydforhold.	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 53 - varmeisolasjon og tetthet	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	
" 54 - tilfluktsrom	[ ] Ja	[X] Nei	[ ] Ja	[ ] Nei	

GJENPART AV NABOVARSEL

(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende eiendommen

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
144	383/998		

Eiendommens adresse: HØYENHALLVN. 17 B OG 19 F

Eier/fester: MORTE TRANØY-TORE BERNTZEN

Til bygningsmyndigheten: Oslo

For ovennevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

☐ **Søknad om delingstillatelse**

☐ **Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen** (mer enn 10 år)

Eiendommen skal benyttes til:
☐ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/bergverk ☐ varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant ☐ offentlig virksomhet ☐ landbruk/fiske
☐ naturvern ☐ offentlig friluftsomr. ☐ off. veg ☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

☐ **Søknad om byggetillatelse** for arbeid etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 93

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jf. pbl. § 81

☐ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jf. pbl. § 84

☒ **Melding om arbeid** etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jf. pbl. § 86a. Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsmyndigheten innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art
☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring
☐ Annet -beskriv

Byggets art
☐ Bolig ☐ Fritidshus ☐ Garasje ☒ Uthus ☐ Skole ☐ Forsaml. lokale ☐ Driftsbygning landbruk
☐ Industri-/kontorlokale ☐ Bilverksted ☐ Kai ☐ Molo ☐ Dokk ☐ Bru ☐ Transformator
☐ Tank-/beholderanl. ☐ Underjord. anlegg ☐ Haller/bedrift i fjell ☐ Tribuner ☐ Idrettsanlegg
☐ Annet -beskriv

☐ **Søknad om bruksendring** - jf. pbl. §§ 93 og/eller 91a

Fra: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - jf. pbl. § 7 fra bestemmelser i: 70.6.
☒ plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommuneplan ☐ reguleringsplan ☐ bebyggelsesplan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsmyndighetens kontor: -adresse P.B E TRONDHEIMSVN 5

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsmyndigheten innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted	Dato	Underskrift
Oslo	6.5.96	

K-blankett 5135 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-94

KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varslet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknadsrubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom	Postverkets kvittering for rekommandert sending		Personlig kvittering for mottatt varsel
Gnr. 144 Bnr. 1350 Festenr. Seksjonsnr. Adresse HØYENHALLVN. 19B	Eiers/festers navn JORUN SKARPNES Adresse HØYENHALLVN. 19B Postnr. 0678 - sted OSLO	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato 6.5.96 Sign. Jorun Skarpnes
Gnr. 144 Bnr. 1524 Festenr. Seksjonsnr. Adresse HØYENHALLVN. 21B	Eiers/festers navn ANN-LISE SCHØ Adresse HØYENHALLVN 21B Postnr. 0678 - sted OSLO	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato 6.5.96 Sign. Ann-Lise Schø
Gnr. 144 Bnr. 156 Festenr. Seksjonsnr. Adresse SOLBAKKEVN. 6	Eiers/festers navn MJÅL HÅKON HANSSON Adresse SOLBAKKEVN. 6 Postnr. 0678 - sted OSLO	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato 6.5.96 Sign. Mjål Hanssen
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Adresse	Eiers/festers navn Adresse Postnr. - sted	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Adresse	Eiers/festers navn Adresse Postnr. - sted	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Adresse	Eiers/festers navn Adresse Postnr. - sted	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Adresse	Eiers/festers navn Adresse Postnr. - sted	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Adresse	Eiers/festers navn Adresse Postnr. - sted	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato Sign.
Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr. Adresse	Eiers/festers navn Adresse Postnr. - sted	Poststedets reg.nr.	Merknad Dato Sign.

Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater

Samlet antall sendinger: 3 Sign.

Plan- og bygningsetaten
Trondheimsvn 5. Oslo.

Vedr. uthus i felles grense mellom G. nr: 144/998 og 383.

Undertegnede Morten Tranøy eier av g.nr. 144/998 og Tore Berntzen eier av G.nr: 144/383 godkjenner uthus bygget i felles grense mellom eiendommene, slik som vedlagte byggemelding viser.

Oslo 06.05.1996

Morten Tranøy

Tore L. Berntzen

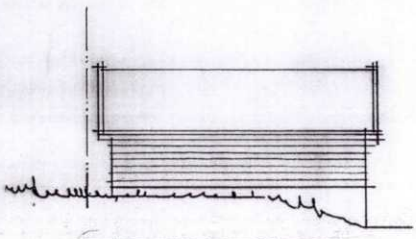
Plan- og bygninsetaten
Trondheimsvn. 5 Oslo

Vedr. uthus i felles grense mellom G.nr: 144/998 og 383.

Undertegnede, Njål Håkon Hansson, eier av G.nr:144/156, Solbakkeveien 6,godkjenner uthusets plassering, 0,50 m fra min grense mot g.nr: 144/998 og 144/383.

Oslo 06.05.1996.

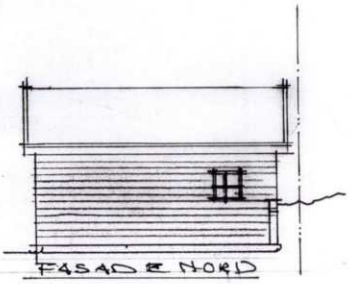
N/ Hansson



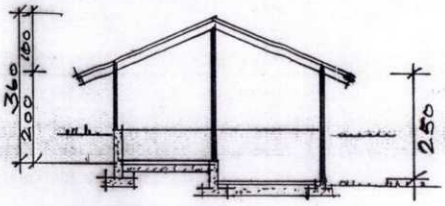
FASADE SYD



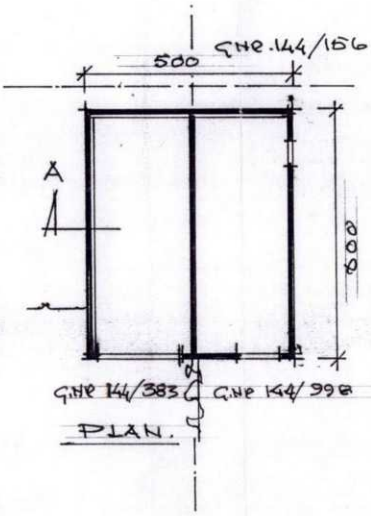
FASADE VEST



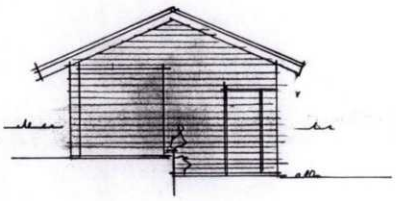
FASADE NORD



SNITT A-A.



PLAN.



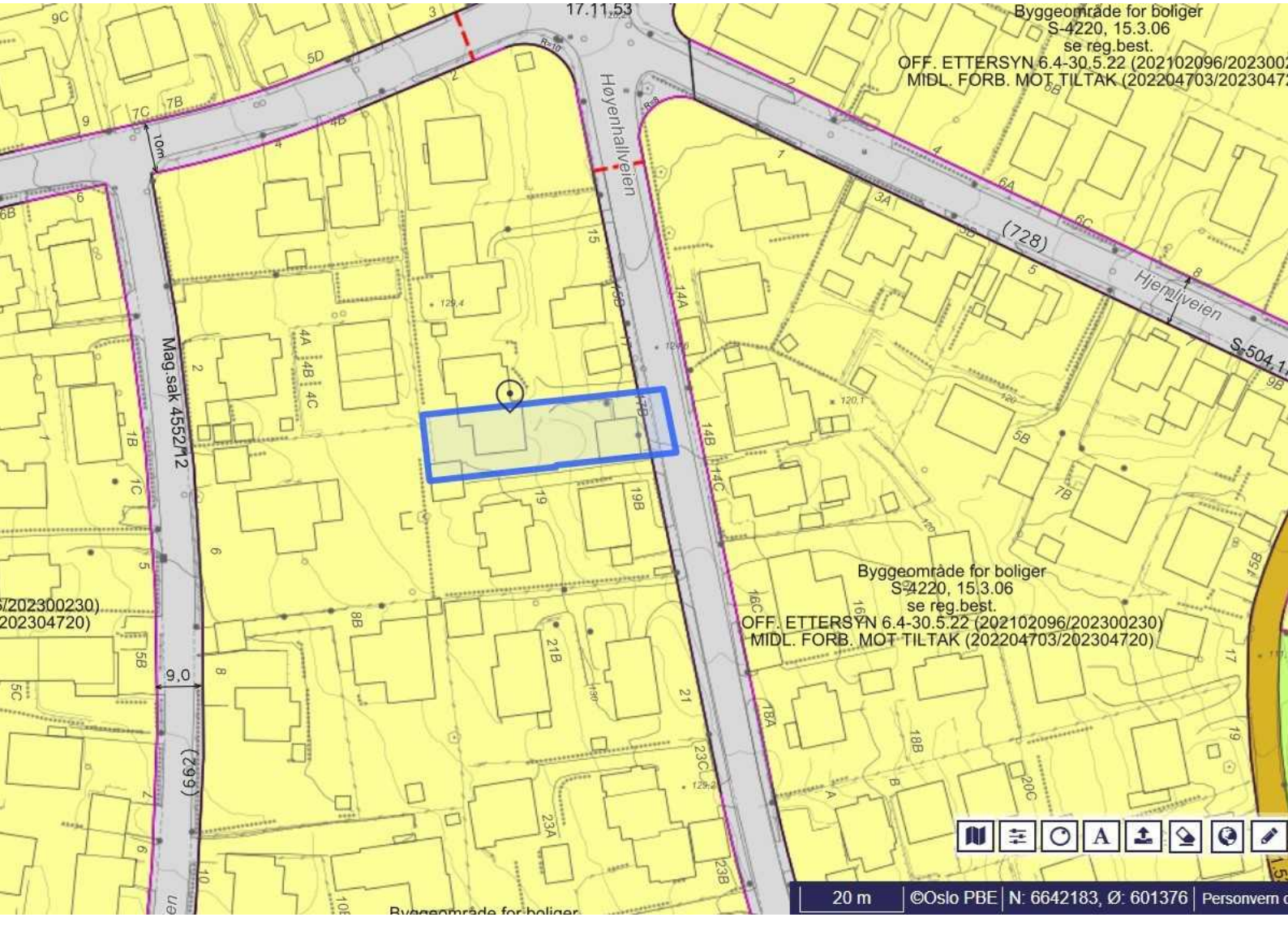
FASADE ØST.

GNR. 144 BNR. 38 OG 998. HØYENHALLVN. 170/172. OSLO 21.594

UTHUS FOR BEGGE BEBYD. I GRENSE.

MORTEN TRANØY. TORE BERNTSEN.

002


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/20230472
Høyenhallveien
Hjemliveien
(728)
Mag.sak 455272
(299)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
20 m
©Oslo PBE
N: 6642183, Ø: 601376

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høyenhallveien 17B, 0678 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 998, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260032

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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