PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

# HYGGEVEIEN 1F

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Vedtekter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

# Tilstandsrapport

Vertikaldelt tomannsbolig

Hyggeveien 1F , 1178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 131, snr. 3

**Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 175 m²**



**Befaringsdato:** 14.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4460 **Eiendomsverdi ref nr:** NX6401

**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 2005. Datidens byggeskikk og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2006: Etablert badstue (byttet panel i 2024)
2012: Byttet servantinnredning og speil i toalettrom
2014: Byttet servantinnredning på bad/wc i 2.etg
2014: Byttet oppvaskmaskin og mikrobølgeovn
2014: Lagt heltre teakgulv i 1.etg (13 mm)
2015: Malt utvendig trekledning (ca. 10 år siden)
2015-2016: Satt inn skyvedørsgarderober på to soverom
2016: Rehabilitert bad/wc i kjeller
2016: Byttet ytterdør i kjeller
2016: Montert elbillader (Abildsø Elektro AS)
2016: Lagt teppebelegg på ett soverom
2018: Byttet vannbord og beslag over vindskier
2022: Kontroll av elektriske anlegg (Elvia, sak avsluttet - saksnr: 5244592)
2022: Tilsyn av fyringsanlegg (Brann- og redningsetaten Oslo - saksnr: 1003436)
2023: Installert varmepumpe
2023: Nye massive fyllingsdører fra Harmonie i alle rom, med unntak av bad/wc i 2.etg
2024: Rehabilitert vaskerom etter vannlekkasje, inkludert pigging av gulv og legging av fliser (Maling og Boligstyling AS, Aqua VVS AS)
2024: Ny varmtvannsbereder (Aqua VVS AS)
2024: Pusset opp kjelleretasje med unntak av gulv i yttergang og himlinger
2024: Installert varmefolie og termostater i kjeller
2025: Byttet terrassebord på trapp ved inngangspartiet
2025: Byttet kjøkkenventilator
2026: Byttet stekeovn
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Eier opplyser at det ved oppføring i 2005 oppsto vanninntrengning i kjeller i forbindelse med ekstraordinært mye nedbør. Utbygger utbedret dette ved å installere pumpekum for overvann. Det har senere vært vann i kjeller ved to anledninger (2016 og 2024), begge gangene i forbindelse med strømbrudd som medførte at pumpen ikke fungerte. I etterkant er det, i tråd med tiltak fra Oslo kommune, gjennomført ytterligere utbedringer, herunder omlegging av taknedløp ut i terreng for å redusere vannbelastning mot bygget.

## Vertikaldelt tomannsbolig - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

Gå til side

Saltak takkonstruksjon med takopplett på begge sider. Tresperrer og undertak av Brettex-plater. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Nedløpene er tilkoblet nedløps- eller drensrør. Det er montert snøfangere på taket samt stigetrinn til pipe. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2005. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2016 til kjeller. Malt tofløyet terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 2005. Vestvendt terrasseplatting på ca. 25 m². Terrassebord i overflatebehandlet treverk. Skillevegg i malt treverk. Det er montert strømuttak samt downlights i takutstikk/gesims. Utvendig kjellertrapp i betong med fliser. Rekkverk i malt treverk. Utvendig tretrapp med terrassebord til hovedinngang. Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak.

### INNVENDIG

Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Trebjelkelag i øvrige etasjer. Gulv 2.etg: Eikeparkett i gang og på to soverom. Teppebelegg på ett soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré. Heltre teakgulv (13 mm) i gang, kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller: Flislagt gulv i gang og yttergang. 1-stavs eikeparkett i kjellerstue og kontor. Veggoverflater i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Malt smartpanel (MDF-plater) i kjellerstue og kontor. Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater. Pusset og malt pipe innvendig. Contura peis med glassdør og dekkplate i glass på gulvet i stuen i 1.etg. Innvendig tretrapp med åpne trinn fra byggeåret. Malte vanger og rekkverk. Trinn og håndløpere i lakkert eik. Nyere hvite massive fyllingsdører fra Harmonie i alle rom, med unntak av dør til bad/wc i 2.etg, Innerdør med glassfelt til kjellerstue. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med speildører i gang og kontor i kjeller. Skyvedørsgarderobe med speildører på to soverom i 2.etg. Frittstående garderobeskap på ett soverom i 2.etg. Plassbygd hylle i gang i 2.etg. Plassbygd sittebenk med skuffer og heltre benkeplate i hovedsoverom.

### VÅTROM

Gå til side

2.etg: Bad/wc er fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med takess og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vedum servantinnredning med grå, glatte fronter, heldekkende dobbeltservant i kompositt, to ettgreps servantarmaturer og speilskap med belysning. Innbygd og flislagt badekar med inspeksjonsluke/lufterist, dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, glassfronter/skyvedør, dusjbatteri og hånddusj. Skjulte vannrør, synlige avløpsrør i plast.

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i 2016. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser, og himlingen består av malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast.

Kjeller: Vaskerommet ble rehabilitert i 2024. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har takess. Frittstående varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, vannfordelerskap og hovedstoppekran. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Overskap med hvite, glatte fronter og glassfelt. Vannrør i kober og skjulte vannrør, synlige avløpsrør i plast.

### KJØKKEN

Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2005 med hvite 1-speils/profilerte fronter, vitrineskap og benkeplater i heltre. Innredningen er takhøy/oppforet. Underlimt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk, to

# Beskrivelse av eiendommen

stikkontakter og benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin, Gorenje stekeovn, Whirlpool mikrobølgeovn, samt Siemens induksjonstopp og kjøleskap. Electrolux kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert brannslange i kumskapet. Vannrør i plast, type rør-i-rør, og avløpsrør i PVC/plast.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår med malt parkett/tregulv, vegger kledd med malte plater og himling med takess. Gulvmontert toalett, servantinnredning med høyglanslaminert front, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med hylle og belysning. Flislagt felt bak servant og speil. Det er montert glasshyller i vinduet. Synlige vannrør i forniklet kobber og avløpsrør i plast som er kromfarget. Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

Badstue fra 2006, bygget som rom-i-rom med ventilasjonsluker. Betonggulv belagt med gulvbelegg og trelemmer foran dør og ovn. Overflater er kledd med furu, gran eller lignende. Sittebenker i treverk og glassdør. Tylø badstuovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Høiax 190 liters varmtvannsbereder fra 2024 er plassert i vaskerommet. Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av type rør -i-rør-system. Probata Unipex rør-i-rør-system med vannfordelerskap i 2.etg og på vaskerom. Begge fordelerskap har overløp til våtromsgulv. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet. Avløpsrør i PVC/plast av varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret. Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra toalettrom og alle våtrom. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert på loftet. Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme og varmepumpe. Varmepumpe fra 2023/2024 er plassert i stue. Varmekabler i entré, bad/wc i 2. etasje, samt yttergang, bad/wc og vaskerom i kjeller. Varmefolie i kjellerstue. Downlightsbelysning i gang og bad/wc i 2. etasje. TV- og internett-tilknytning. Boligen har Beam sentralstøvsuger med uttak i hver etasje – motor/oppsamler er lokalisert i vaskerom. Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og brannslange. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 63A hovedsikring, digital strømavleser, jordfeilbryter og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Støpt betongsåle anlagt på isolert mark. Grunnmuren vurderes å være av typen kompaktmur bestående av sprøytebetong, isolasjon og trebindingsverk. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Det er etablert terrasseplatting ved baksiden av huset (vestside), noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Vertikaldelt tomannsbolig**

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

Det foreligger godkjent byggetegning datert 19.05.2004 og ferdigattest datert 01.08.2005.

2.etg: Veggene i gangen er endret noe fra opprinnelig løsning. For øvrig samsvarer etasjen med byggetegningen.

1.etg: Samsvarer med byggetegningen.

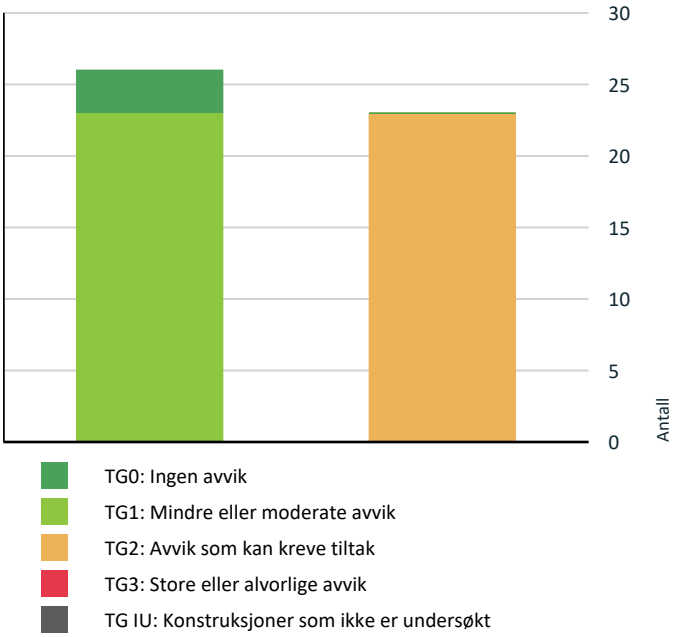
Kjeller: Opprinnelig byggemeldt hobbyrom er i dag kjellerstue. Opprinnelig byggemeldt bod er i dag badstue og kontor. Dette er en bruksendring og krever søknad/godkjenning.

**Utebod**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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.

### Vertikaldelt tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - Gulv** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** 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
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG



**Byggeår**
2005

**Kommentar**
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, supplert med foto. I 2015 ble det byttet vannbord og beslag over vindskier. 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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har stedvis falmet farge og mosedannelse.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst. Det anbefales rengjøring, impregnering og evt. overflatebehandling/maling som vil forlenge levetiden.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Nedløpene er tilkoblet nedløps- eller drensrør. Det er montert snøfangere på taket samt stigetrinn til pipe. På befaringsdagen var det oppholdsvær, noe som gjorde det vanskelig å vurdere funksjonen til renner og nedløp. Det kan ikke utelukkes at det finnes dårlige skjøter eller lignende. Det ble ikke observert synlige mekaniske skader.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis synlig slitasje på takbeslag som følge av alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det er ingen dokumentasjon tilgjengelig. Trekledningen ble sist malt for ca. 10 år siden (2015).

**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Stedsvis er det observert misfarging og værslitasje/oppsprekk på enkelte panelbord som følge av alder. Det er mer enn 10 år siden trekledningen sist ble malt. Normal intervall for dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset, er 4–8 år. Normal forventet levetid for trekledning er 40–60 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Musesperre må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales også å montere musesperre for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da dette kan medføre skader på isolasjon og trekonstruksjon.



Taktekking



Taktekking



Taktekking

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Saltak takkonstruksjon med takopplett på begge sider. Tresperrer og undertak av Brettex-plater (Brettex er kartongplater som brukes som kombinert undertak og vindsperre). Isolert kneloft på begge sider.
Tilgang til kaldtloft via innvendig, nedfellbar loftsluke. Det er lagt tregulv på deler av loftet. Eksakt mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Loftet er luftet med luftespalter i takfot/gesims og ventiler i gavlvegg.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Det er påvist fuktskjolder/misfarging i undertaket ved gjennomføring av ventilasjonsrør. Ved søk med fuktindikator ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier. Stedvis er det klemt isolasjon ved takraft, noe som reduserer luftsirkulasjonen. Hele loftet lot seg ikke besiktige grunnet opplagring av innbo og utstyr. Konstruksjonen ble derfor kun besiktiget fra midtgangen, noe som medfører begrenset inspeksjonsmulighet. Det kan derfor være avvik som ikke fremkommer i denne rapporten. For å kunne gjennomføre en fullstendig kontroll må loftet ryddes for innbo og utstyr. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjonen som ikke var mulig å inspisere.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Fuktskjolder og misfarging i undertaket bør holdes under jevnlig oppsyn. Klemt isolasjon ved takraft bør rettes opp, og det anbefales å ettermontere raftepapp og eventuelt lekt for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.



Kaldtloft



Stedvis er det klemt isolasjon ved takraft



Fuktskjolder/misfarging i undertaket

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2005. Malte karmer og listverk.

**Årstall:** 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Utvendig omramming på enkelte vinduer står ned på beslag og er utsatt for kapillær oppsug i endeved. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

## TG 2 Dører

**Beskrivelse**

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra 2016 til kjeller. Malt tofløyet terrassedør i tre

# Tilstandsrapport

med 2-lags glass, datert 2005. Normal funksjonalitet.

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

Ytterdøren til kjelleren mangler vannbrett/beslag utvendig. Hovedytterdøren har stedvis bruksmerker og slitasje på dørblad, karm og listverk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra terrassedøren 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.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

**Beskrivelse**

Vestvendt terrasseplatting på ca. 25 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i overflatebehandlet treverk. Skillevegg i malt treverk. Det er montert strømuttak samt downlights i takutstikk/gesims.

**Vurdering av avvik:**
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

### TG 2 Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Utvendig kjellertrapp i betong med fliser. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Trappevanger har stedvis misfarging. Trappen har misfarging og stedvis skader/sår på flisene. Det er malingssøl på de to øverste trinnene.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

### TG 1 Utvendige trapper - 2

**Beskrivelse**

Utvendig tretrapp med terrassebord til hovedinngang. I 2025 ble terrassebordene byttet. Normal slitasjegrad.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv 2.etg: Eikeparkett i gang og på to soverom. Teppebelegg på ett soverom.
Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré.
Gulv kjeller: Flislagt gulv i gang og yttergang. 1-stavs eikeparkett i kjellerstue og kontor.

Veggoverflater i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Malt smartpanel (MDF-plater) i kjellerstue og kontor.

Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater.

# Tilstandsrapport

Vedlikehold: Teppebelegg lagt på ett soverom i 2016. Kjelleretasje pusset opp i 2024, med unntak av gulv i yttergang samt himlinger. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

## TG 2 Overflater - Gulv

**Beskrivelse**

Gulv 1.etg: Heltre teakgulv (13 mm) i gang, kjøkken og stue/spisestue. Gulvet ble lagt i 2014.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert betydelig knirk i teakgulvet i gang, kjøkken og stue/spisestue.

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

Det bør vurderes tiltak for å redusere eller utbedre knirk i teakgulvet, da vedvarende knirk kan oppleves som sjenerende og redusere bokomforten.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Støpt betongsåle i kjeller. Trebjelkelag i øvrige etasjer.

**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 påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På hovedsoverom i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm på tilfeldige steder. I stue i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm på tilfeldige steder. I kjellerstue ble det målt høydeforskjell på ca. 15 mm på tilfeldige steder. Målepunktene er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og 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 1 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak. Pusset og malt pipe innvendig. Sotluke i kjellerstue. Contura peis med glassdør og dekkplate i glass på gulvet i stuen i 1.. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. I 2022 ble det utført tilsyn av fyringsanlegg (Brann- og redningsetaten Oslo – saksnr: 1003436). For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Alle rom i kjelleren ligger under eller mot terreng. Rommene har støpt betongsåle med parkett og fliser, samt påført grunnmur kledd med smartpanel (MDF-plater) og malte gipsplater. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue med parkettgulv og grunnmur/yttervegg påført med smartpanel. Ved fuktsøk med pigger i treverk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Det ble målt ca. 7,2 % fukt (vektprosent), som anses som tørt.

Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Ved hulltaking i kjellerstue ble det påvist dampsperre/plast bak gipsplate. Påforet vegg mot terreng er påmontert dampsperre/plast. Dette var vanlig på 1980-1990-tallet, men anses i dag som en risikokonstruksjon og kan medføre kondensdannelse og fuktskader.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å vurdere fjerning av dampsperre/plast i påforede vegger mot terreng for å redusere risikoen for kondens og skjulte fuktskader. Dagens løsning regnes som en risikokonstruksjon, og det er økt fare for sopp- og råteskader dersom fuktighet oppstår bak plasten. Jevnlig tilsyn og eventuelt ytterligere undersøkelser bør vurderes for å avdekke eventuelle skjulte skader.




Hulltaking i kjellerstue



Hulltaking i kjellerstue

## TG 1 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Innvendig tretrapp med åpne trinn fra byggeåret. Malte vanger og rekkverk. Trinn og håndløpere i lakkert eik. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91 m. Merknad: Det er registrert knirk i trappen. Ellers normal slitasjegrad. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Nyere hvite massive fyllingsdører fra Harmonie i alle rom, med unntak av dør til bad/wc i 2.etg, som har formpresset innerdør. Innerdør med glassfelt til kjellerstue. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Det er mindre bruksmerker, noe som er vanlig ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med speildører i gang og kontor i kjeller. Skyvedørsgarderobe med speildører på to soverom i 2.etg. Frittstående garderobeskap på ett soverom i 2.etg. Plassbygd hylle i gang i 2.etg. Plassbygd sittebenk med skuffer og heltre benkeplate i hovedsoverom.

# VÅTROM

## 2.ETASJE > BAD/WC

### Generell

**Beskrivelse**

2.etg: Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

## 2.ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med takess og downlights.

**Vurdering av avvik:**

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder. Vindu i våtsone har slitasje og skade på vinduspost og listverk. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l som er fyllt med silikon.

**Konsekvens/tiltak**

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- 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

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 11 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 8 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved badekar. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet).

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Det er stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

**Konsekvens/tiltak**

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- 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.

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. 121 mm topp slukrist i dusjsone



Fallforhold - ca. 118 mm topp slukrist ved badekar

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring i dusjsone og ved badekar. Underliggende PVC-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- 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). Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk med klemring og synlig membran dusjsone



Plastsluk med klemring og synlig membran ved badekar

## 2.ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vedum servantinnredning med grå, glatte fronter, heldekkende dobbeltservant i kompositt, to ettgreps servantarmaturer og speilskap med belysning. Innbygd og flislagt badekar med inspeksjonsluke/lufterist, dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, glassfronter/skyvedør, dusjbatteri og hånddusj. Skjulte vannrør, synlige avløpsrør i plast. Servantinnredningen ble byttet i 2024.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Ved testing av begge servantarmaturer samtidig oppleves svakt vanntrykk, da to kraner er montert på ett vannuttak. Inspeksjonsluke/lufterist til badekaret er fuget fast, noe som vanskeliggjør kontroll og rengjøring av sluket.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å etablere utsparring i flis eller lignende for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, eller alternativt installere lekkasjevarsler (waterguard). Det anbefales å utbedre vannfordelingen slik at begge servantarmaturer får tilstrekkelig vanntrykk, for å sikre funksjonalitet og komfort.

## 2.ETASJE > BAD/WC

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

## 2.ETASJE > BAD/WC

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trebindingsverk og trefinérplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom

## KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## Generell

**Beskrivelse**

Kjeller: Vaskerommet ble rehabilitert i 2024. Våtromsarbeidet ble utført av Maling og Boligstyling AS samt Aqua VVS AS. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har takess.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble målt ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 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.

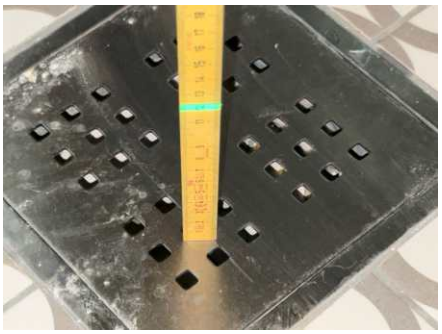
**Konsekvens/tiltak**

• 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.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres.



Fallforhold - ca. 103 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 119 mm topp slukrist

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring og synlig smøremembran. Eksakt type tettesjikt/membran er ukjent. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

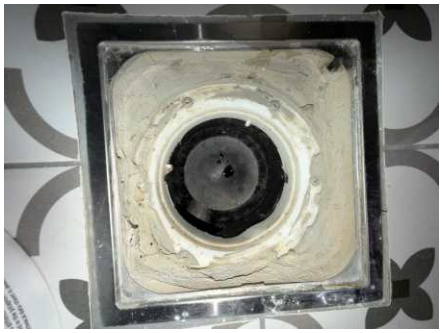
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon, om mulig.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Frittstående varmtvannsbereder, sentralstøvsuger, vannfordelerskap og hovedstoppekran. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Overskap med hvite, glatte fronter og glassfelt. Vannrør i kober og skjulte vannrør, synlige avløpsrør i plast.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

KJELLER > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og veggplate i bakkant av våtromet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

# Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende gang

## KJELLER > BAD/WC

### Generell

**Beskrivelse**

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i 2016. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran etc. Undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

## KJELLER > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med fliser, og himlingen består av malte plater.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

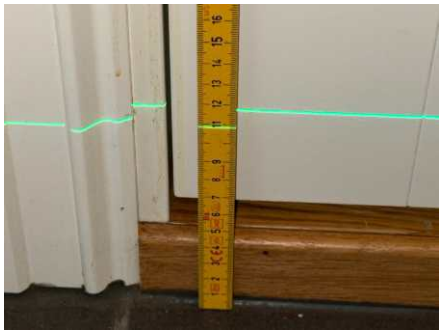
## KJELLER > BAD/WC

### TG 1 Overflater Gulv

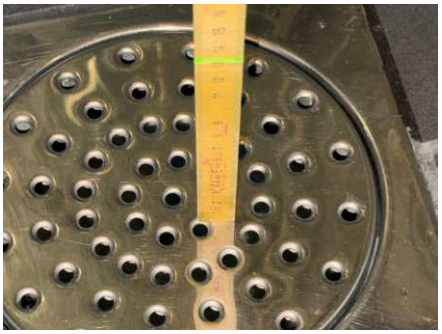
**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier



Fallforhold - ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 133 mm topp slukrist

## KJELLER > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Plastsluk med klemring i dusjsonen. Eksakt type tettesjikt/membran er ukjent. Synlig smøremembran ned i sluk. Type tettesjikt/membran på vegger er ukjent, men det antas at det er smøremembran bak flissjiktet. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det er påført smøremembran ned i sluket, noe som gjør det vanskelig å inspisere overgangen mellom klemring og membran. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon, om mulig.



Plastsluk med klemring

KJELLER > BAD/WC

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/WC

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og trefinérplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

**Årstall:** 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

# Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende gang

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2005 med hvite 1-speils/profilerte fronter, vitrineskap og benkeplater i heltre. Innredningen er takhøy/oppforet. Underlimt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Mosaikkfliser over kjøkkenbenk, to stikkontakter og benkebelysning under overskap. Integrert Miele oppvaskmaskin, Gorenje stekeovn, Whirlpool mikrobølgeovn, samt Siemens induksjonstopp og kjøleskap. Electrolux kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert brannslange i kumskapet. Vannrør i plast, type rør-i-rør, og avløpsrør i PVC/plast. Oppvaskmaskin og mikrobølgeovn ble byttet i 2014. Kjøkkenventilator ble byttet i 2025. Stekeovn ble byttet i 2026.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. 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.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Innredningen fremstår som funksjonell, men har stedvis bruksslitasje som følge av alder. Enkelte fronter og benkeplater har lokale bruksmerker og slitasje.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

### 1.ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med malt parkett/tregulv, vegger kledd med malte plater og himling med takess. Gulvmontert toalett, servantinnredning med høyglanslaminert front, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med hylle og belysning. Flislagt felt bak servant og speil. Det er montert glasshyller i vinduet. Synlige vannrør i forniklet kobber og avløpsrør i plast som er kromfarget. Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør. I 2012 ble servantinnredning og speil byttet på toalettrommet. Normal slitasjegrad.

# Tilstandsrapport

KJELLER > BADSTUE

## TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Badstue fra 2006, bygget som rom-i-rom med ventilasjonsluker. Betonggulv belagt med gulvbelegg og trelemmer foran dør og ovn. Overflater er kledd med furu, gran eller lignende. Sittebenker i treverk og glassdør. I 2024 ble det byttet panel.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

KJELLER > BADSTUE

## TG 1 Teknisk anlegg

**Beskrivelse**

Tylø badstuovn. Ovnen ble ikke funksjonstestet.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Eier

# TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av type rør-i-rør-system. Probata Unipex rør-i-rør-system med vannfordelerskap i 2.etg og på vaskerom. Begge fordelerskap har overløp til våtromsgulv. Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet. 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 eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.



Vannfordelerskap vaskerom



Hovedstoppekran



Vannfordelerskap 2.etg

## TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Avløpsrør i PVC/plast av varierende alder, hovedsakelig fra byggeåret. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Stakepunkt for avløpsrør ble ikke lokalisert ved befaringen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekk med naturlig tilluft via luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra toalettrom og alle våtrom. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert på loftet. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsningene som anbefales i dag (balansert ventilasjon).



Ventilasjonsaggregat




Ventilasjonsaggregat

## TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Høiax 190 liters varmtvannsbereder fra 2024 er plassert i vaskerommet. Fabrikkåret 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:** 2024 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er på 1950 W. For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Kravet tredde i kraft i 2010. Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Elektrisk oppvarming med panelovner, gulvvarme og varmepumpe. Varmepumpe fra 2023/2024 er plassert i stue. Varmekabler i entré, bad/wc i 2. etasje, samt yttergang, bad/wc og vaskerom i kjeller. Varmefolie i kjellerstue. Downlightsbelysning i gang og bad/wc i 2. etasje. TV- og internett-tilknytning.

Boligen har Beam sentralstøvsuger med uttak i hver etasje – motor/oppsamler er lokalisert i vaskerom. Boligen har røykvarslere, brannslukningsapparat og brannslange.

# Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler- og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til 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. Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller 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.*

**Beskrivelse**

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 63A hovedsikring, digital strømavleser, jordfeilbryter og fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. 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)?
   **Ja**

**Spørsmål til eier**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

**2016: Montert elbillader (Abildsø Elektro AS)**
**2022: Kontroll av elektriske anlegg (Elvia, sak avsluttet – saksnr: 5244592)**
**2024: Installert varmefolie og termostater i kjeller.**
**Eier opplyser at montering av elbillader, varmepumpe, digitale termostater til varmekabler samt installasjon av varmekabler i kjellerstue er utført av Abildsø Elektro AS og SpotON.**

**Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til enhver 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.**

**Inntak og sikringsskap**

3. 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?
   **Ukjent**

**Generell kommentar**

Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2022 (utført av Elvia, sak avsluttet - saksnr. 5244592). Elarbeid i ettertid (2024) er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet, og det foreligger samsvarserklæring. Det anbefales på generelt grunnlag alltid gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

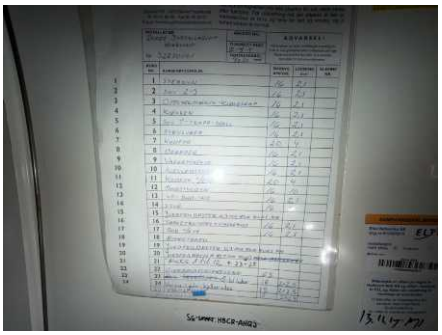
# Tilstandsrapport



Sikringsskap



Sikringsskap



Kursoversikt

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

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

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll 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:**

• Det er påvist andre avvik:

Grunnmursbeskyttelse og drenssystem er over 20 år gammelt. Dreneringens alder og tilstand har betydning for kjellerens bruksområder og bygningens tekniske tilstand. Estimert teknisk levetid for drenssystemet varierer betydelig, fra 20 til 60 år. På bakgrunn av dette er det vanskelig å angi en eksakt tilstand, og TG2 er satt for å belyse risikoen. Det er stedvis manglende klemlist på grunnmursplasten.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å ettermontere klemlist der dette mangler for å sikre at grunnmursplasten fungerer som tiltenkt og hindre vanninntrengning. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

# Tilstandsrapport



Det er stedvis manglende klemlist på grunnmursplasten.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Støpt betongsåle anlagt på isolert mark. Grunnmuren vurderes å være av typen kompaktmur bestående av sprøytebetong, isolasjon og trebindingsverk. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Grunnmuren ble besiktiget ved synlige områder utvendig.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Det er etablert terrasseplatting ved baksiden av huset (vestside), noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. 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 fra muren.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

Utvendig kjellertrapp: Trappen mangler håndløpere.
Tretrapp ved inngangspartiet: Trappen mangler rekkverk/håndløper.
Dagens forskriftskrav tilsier rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Åpninger mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene skal ikke være større enn 10 cm, og det skal være håndløpere på begge sider av trappen.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Bygninger på eiendommen

## Utebod



**Anvendelse**

**Byggeår**

**Kommentar**
Ukjent byggeår.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Enkel utebod på ca. 7,2 m². Bygningen er oppført på murblokk/lecablokker. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende, malt trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med takshingel. Innvendig er det tregulv. Adkomst via malte, panelte sidehengslede boddører. Merknad: Boden har ikke takrenne eller nedløpsrør.

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

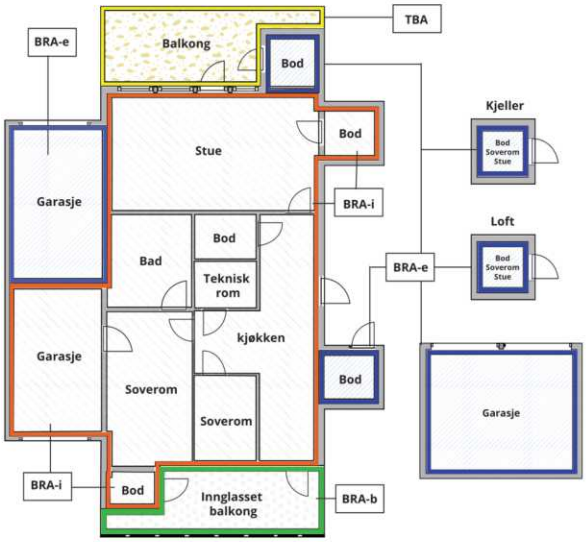
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Vertikaldelt tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | | | | | | | |
| 2.Etasje | 54 | | | 54 | | 5 | 59 |
| 1.Etasje | 62 | | | 62 | 25 | | 62 |
| Kjeller | 59 | | | 59 | | | 59 |
| **SUM** | **175** | | | | **25** | **5** | **180** |
| **SUM BRA** | **175** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | | |
| 2.Etasje | Gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3 | | |
| 1.Etasje | Entré, toalettrom, gang, kjøkken, stue/spisestue | | |
| Kjeller | Gang 1, vaskerom, kjellerstue, gang 2, kontor, bad/wc, badstue | | |

**Kommentar**

Loft: Tilgang til kaldtloft via nedfellbar loftsluke. Ikke måleverdig areal.

2.Etasje: Gang, bad/wc og 3 soverom. Etasjen har skråhimling, og måleverdig areal er ca. 54 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 59 m². Tilgang til kneloft/sideloft på begge sider (ikke måleverdig areal).

1.Etasje: Entré, toalettrom, gang, kjøkken og stue/spisestue med utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 25 m² (TBA).

Kjeller: Gang, vaskerom, kjellerstue, yttergang, kontor, bad/wc og badstue. Takhøyde målt fra/til ca. 2,38 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 godkjent byggetegning datert 19.05.2004 og ferdigattest datert 01.08.2005.

2.etg: Veggene i gangen er endret noe fra opprinnelig løsning. For øvrig samsvarer etasjen med byggetegningen.

1.etg: Samsvarer med byggetegningen.

Kjeller: Opprinnelig byggemeldt hobbyrom er i dag kjellerstue. Opprinnelig byggemeldt bod er i dag badstue og kontor. Dette er en bruksendring og krever søknad/godkjenning.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

## Utebod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | | 7 | | 7 | |
| **SUM** | | **7** | | | |
| **SUM BRA** | **7** | | | | |

## Romfordeling

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

**Kommentar**

1.Etasje: Utebod på ca. 7,2 m² (BRA-e).

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 14.4.2026 | Kim Edvard Johansen | Takstingeniør |
| | Per Arild Åland | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 158 | 131 | | 3 | 2232.4 m² | Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland. | Eiet |

**Adresse**
Hyggeveien 1F

**Hjemmelshaver**
Åland Camilla Løkås, Åland Per Arild

**Eierandel**
1 / 5

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert villaområde på Bekkelaget i bydel Nordstrand. Kort avstand til daglige servicetilbud, lege, tannlege, treningssenter, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Holtet handelssenter, Sæter og Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Ekebergsletta, Brannfjellskogen, Byskogen, Østensjøvannet og Østmarka samt Oslofjorden med flere fine badeplasser langs Bunnefjorden. I nærområdet ligger Bækkelaget idrettsplass (Sportsplassen), Ekeberghallen og Bækkelagshallen m.fl. Ca. 15 min. med bil til Oslo sentrum og 40 min. til Oslo lufthavn Gardermoen.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via privat vei tilknyttet offentlig 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**

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 2.232 m². Tomten er naturlig inndelt i hageparseller for hver bolig. Tomt-/hageareal rundt boligen er opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og belegningsstein.

**Tinglyste/andre forhold**

Parkering: Boligen disponerer 2 biloppstillingsplasser. Det er installert elbil lader. Eller parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av leilighetsbygg og småhusbebyggelse.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring | 80245542 | | | |

**Kommentar**
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Norges Eiendommer | 22.04.2026 | Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland | Innhentet | | Nei |
| Egne observasjoner | 14.04.2026 | Besiktigelse | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 14.04.2026 | Eier påviste boligen og ga opplysninger | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæring | 16.04.2026 | Egenerklæring er fremvist | Fremvist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.04.2026 | |
| 2 | 25.04.2026 | |
| 3 | 27.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# 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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NX6401

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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. |
| --- |
| 38260167 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Per Arild Åland | Camilla Løkås Åland |

| Gateadresse |
| --- |
| Hyggeveien 1F |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 1178 |

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 80245542

## 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: 38260167

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Rehab av vaskerom etter vann lekkasje som omfatter pigging av gulv og legging av fliser. Ny varmtvannsbereder i vaskerom 2024. Nytt servant skap på badet i 2. etasje montert av eier. |
| Arbeid utført av | Maling og Boligstyling AS - Aqua VVS AS Postboks 638 Høyden 1522 MOSS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Rehab av vaskerom 2024. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ved oppføring i 2005 oppsto det vanninntrengning i kjeller i forbindelse med ekstraordinært mye nedbør. Utbygger utbedret dette ved å installere pumpekum for overvann. Det har senere vært vann i kjeller ved to anledninger (2016 og 2024), begge gangene i forbindelse med strømbrudd som medførte at pumpen ikke fungerte. I etterkant er det, i tråd med tiltak fra Oslo kommune, gjennomført ytterligere utbedringer, herunder omlegging av taknedløp ut i terreng for å redusere vannbelastning mot bygget. |

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Montering av el-bil lader, varmepumpe, digitale termostater til varmekabler samt installasjon av varmekabler i kjellerstue |
| Arbeid utført av | Abildsø Elektro AS (Varmekabler av: SpotON-Elektroimportøren |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | - Kontroll av elektriske anlegg - Elvia, 2022-02-07 - Tilsyn av fyringsanlegg - Brann og Redningsetaten Oslo, 2021-06-22 |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | El-bil lader installert av Abildsø Elektro 2016 |

Document reference: 38260167

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest er bestillt og er under behandling i Oslo kommune i samarbeid med Hyggevn 1G

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

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260167

## Tilleggskommentar

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: 38260167

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Per Arild Åland | e18d9e42af19a18b2197186 5a65d8b4ca9aae294 | 07.04.2026 09:19:21 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Camilla Åland | 8e5202f26441f9ebefcaa0 94637d4c5b1e6e34a2 | 07.04.2026 16:17:07 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 38260167


→ 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 158 Bnr.: 131 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Hyggeveien 1 F |
| Gatenr: | 13208 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 1178 OSLO |
| Bydel: | 14 NORDSTRAND |
| Registreringsenhet: | |
| Statens Kartverk | Oppdatert per:01.05.2026 kl. 09.42 |

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 2005/59954-1/105 12.09.2005 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>VEDERLAG: NOK 3 950 000<br>Omsetningstype: Fritt salg<br>ÅLAND CAMILLA LØKÅS<br>[illegible]DEELL:<br>1/2<br>ÅLAND PER ARILD<br>[illegible]DEELL:<br>1/2 |

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/375829-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke

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

2024/1056967-1/200
03.02.2024 14:47 PANTEDOKUMENT

2026/375829-1/200 07.04.2026 20:14 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 16 250 000
Panthaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 990 329 923
ELEKTRONISK INNSENDT

2026/375829-2/200 07.04.2026 20:14 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
Rettighetshaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 990 329 923
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:
1919/912434-1/105 13.06.1919 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

| | |
|---|---|
| | GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 131 |
| 1937/9313-1/105 02.09.1937 | BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.<br>Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 131 |
| 1955/9129-1/105 07.07.1955 | BEST OM GARASJE/PARKERING<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 131 |
| 1962/12295-1/105 06.10.1962 | BEST OM GARASJE/PARKERING<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet<br>GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE<br>Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 131 |
| 2004/79315-1/105 18.11.2004 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom<br>Forpliktet til å overdra vederlagsfritttil Oslo kommune nødvendig veigrunn.<br>Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven |

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 131

2005/38399-2/105 17.06.2005 ERKLÆRING/AVTALE
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2005/38399-1/105 17.06.2005 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/5
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 5.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

TINGLYST
DAGBOKNR.: 79315
18 NOV 2004
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 79315 Tinglyst: 18.11.2004 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# ERKLÆRING

Vedrørende gnr 158 bnr 131 HYGGEVEIEN 1 Snr.: 200404687 + 200404693

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom har gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   HYGGEVEGIEN godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Det samtykkes herved i pantsettelsen/overdragelsen
17/11 04
Oslo, M2 EIENDOMSMEGLING AS
Karna Cecilie Svanemyr

Oslo, den 9/11 2004

Hyggeveien 1 H/S
Odd H. Hellegjerde
Finn Lyschrift
Fødselsnr. 98 69 80 73 3

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 9/11 2004

Hyggeveien 1 H/S
Fødselsnr. 98 69 80 73 3

10/11-04 KAN TINGLYSES

RETT KOPI BEKREFTES
Runa Bjerkomp
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Karianne Hammer
Statsaut. eiendomsmegler MNEF
HAMMER & HATLEVIK AS
Kirkeveien 58, 0368 Oslo
Tlf.: 23 33 24 50 Fax: 23 33 24 51

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 38399
17 JUN 2005
OSLO SKIFTERETT
OG PANTEMYNDIGHETEMBETE

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

## 1. Eiendommen som begjæres seksjonert

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 158 | 131 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1] | Navn | Seksjonsnr. [2] | Ideell andel [3] |
|---|---|---|---|
| 120436 [redacted] | Brit Else Ånerud | | 1/4 |
| 250762 [redacted] | Astrid Ånerud | | 1/4 |
| 101264 [redacted] | Grethe Ånerud | | 1/4 |
| 240670 [redacted] | Tor Erling Ånerud | | 1/4 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## 3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

| S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] | S.nr. | Formål [4] | Brøk (teller) [5] | Tilleggs-areal [6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 1 | G | 11 | | | | 21 | | | | 31 | | | |
| 2 | B | 1 | G | 12 | | | | 22 | | | | 32 | | | |
| 3 | B | 1 | G | 13 | | | | 23 | | | | 33 | | | |
| 4 | B | 1 | G | 14 | | | | 24 | | | | 34 | | | |
| 5 | B | 1 | G | 15 | | | | 25 | | | | 35 | | | |
| 6 | | | | 16 | | | | 26 | | | | 36 | | | |
| 7 | | | | 17 | | | | 27 | | | | 37 | | | |
| 8 | | | | 18 | | | | 28 | | | | 38 | | | |
| 9 | | | | 19 | | | | 29 | | | | 39 | | | |
| 10 | | | | 20 | | | | 30 | | | | 40 | | | |
| SUM BRØK 5 | | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | |

**SUM BRØK (TELLERE)** 5 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

## 4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Doknr: 38399 Tinglyst: 17.06.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

## Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

HYGGEVEIEN 1 AS

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Påført eier dato
ml Henning Hammer.
AAM

MOTTATT
10 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.**

Påført eier avtale med Henning Hammer. AAM

## 6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Underskrift [8] | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner [9] |
|---|---|---|---|
| 03/4/2024 | | Finn Lyschrite<br>HYGGEVEIEN 1 AS | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

MOTTATT
10 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

**8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

| Sted og dato | Underskrift [11)] | Navn gjentas med blokkbokst. |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:**

| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|
| **158** | **131** | | 1-5 | **i Oslo kommune** |

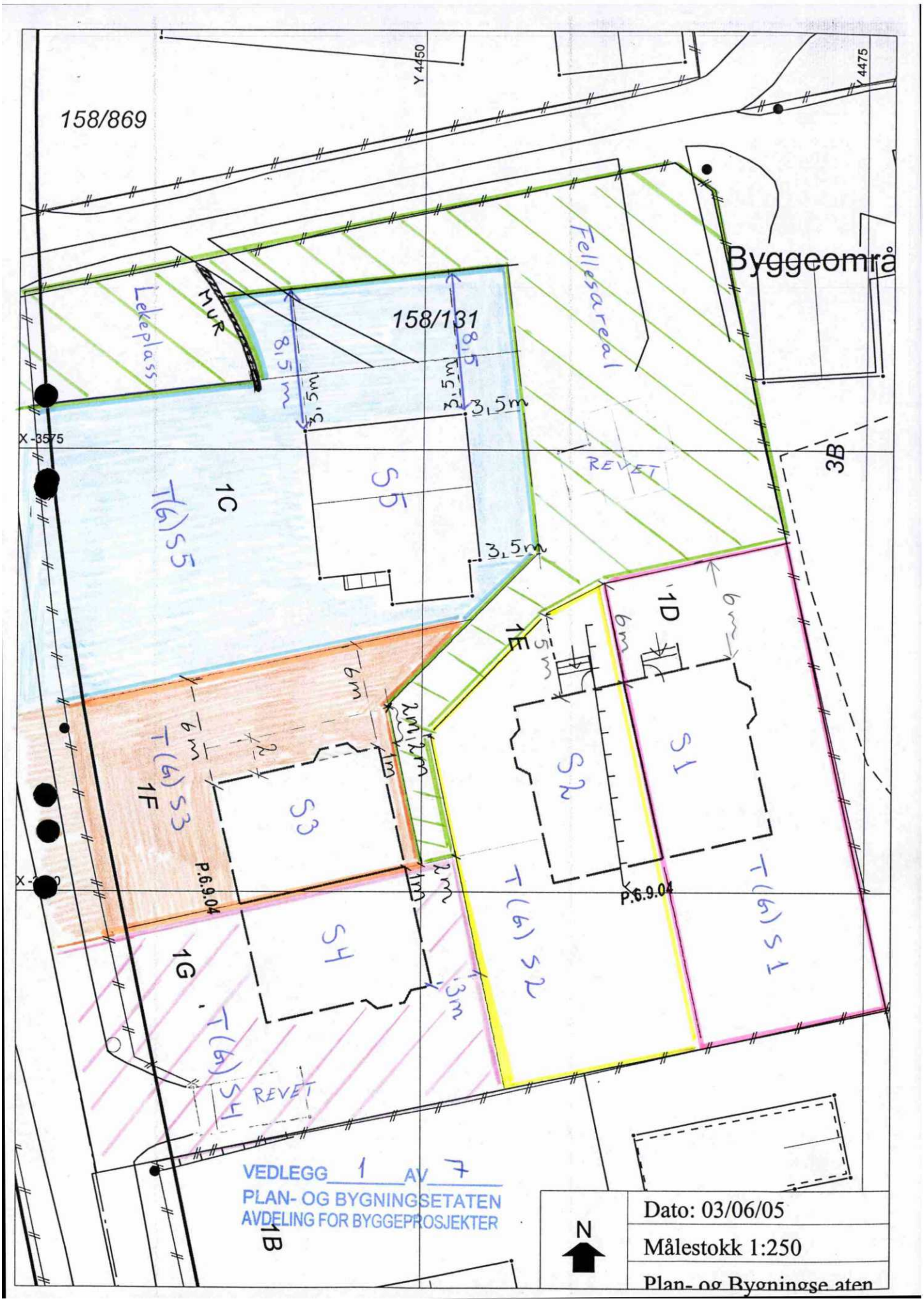
| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 8/6-05 | | Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER |

**Noter:**

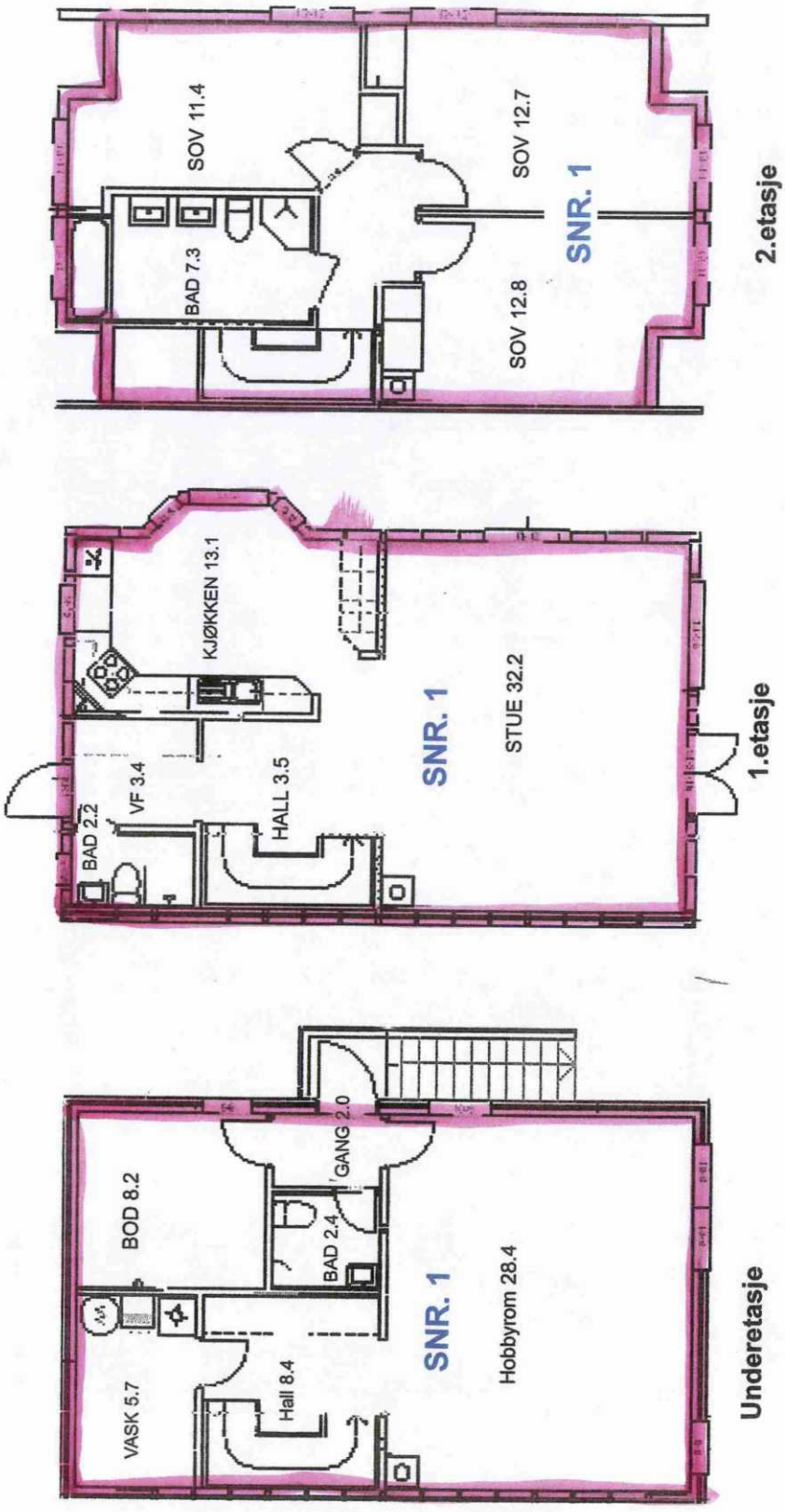
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

HYGGEVEIEN 1 AS

MOTTATT
10 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


158/869
158/131
Y 4450
Y 4475
Lekeplass
MUR
Fellesareal
Byggeområde
8,5m
3,5m
S5
T(G)S5
1C
REVET
3B
1D
1E
6m
S2
S1
T(G)S2
T(G)S1
S3
T(G)S3
1F
P.6.9.04
S4
T(G)S4
1G
1B
VEDLEGG 1 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
N
Dato: 03/06/05
Målestokk 1:250
Plan- og Bygningsetaten

VEDLEGG
SIDE 2

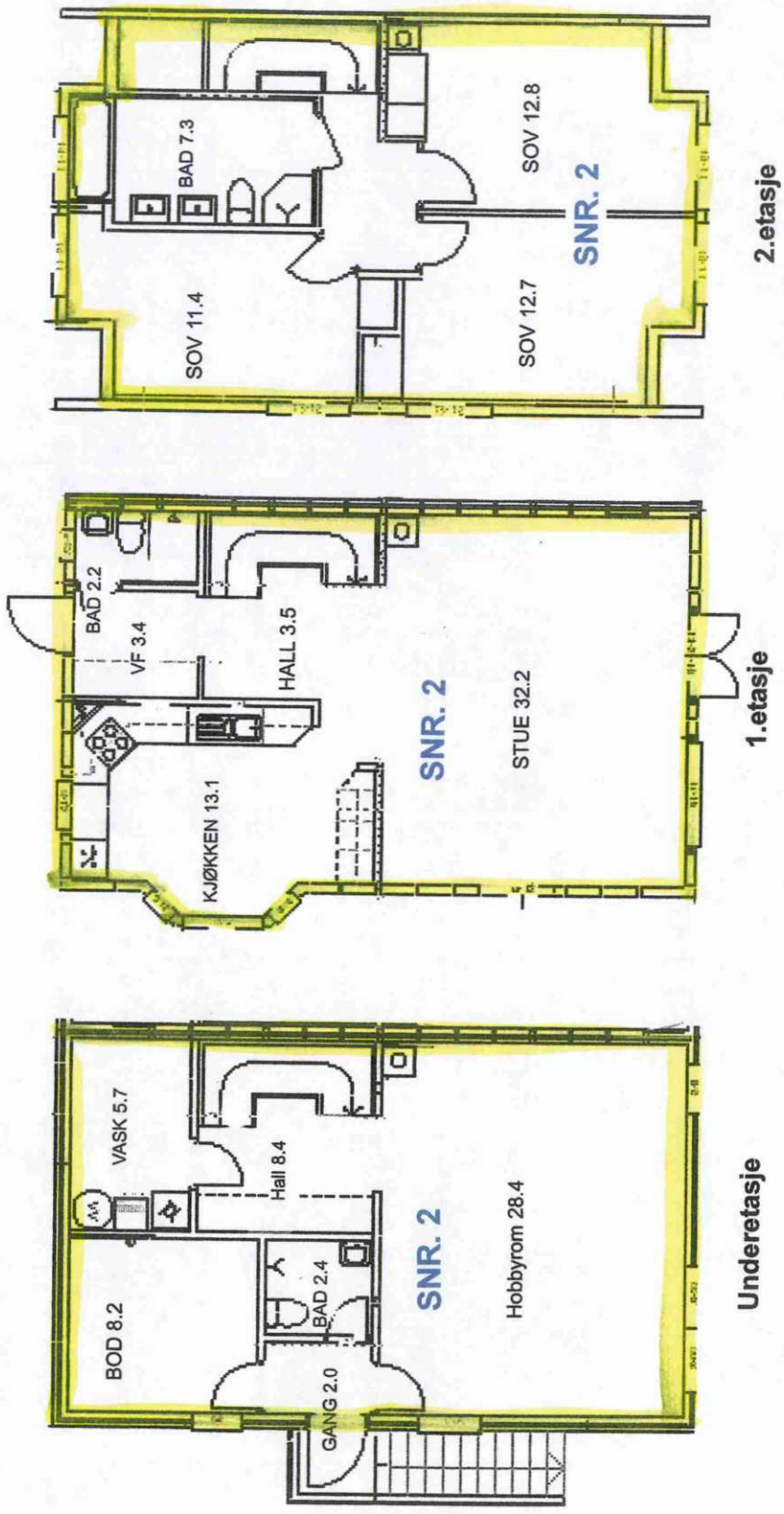



HYGGEVEIEN 1
GNR.158 BNR.131 OSLO
MÅLESTOKK 1 : 100

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER


MOTTATT
10 DES. 2004

VEDLEGG
SIDE 3

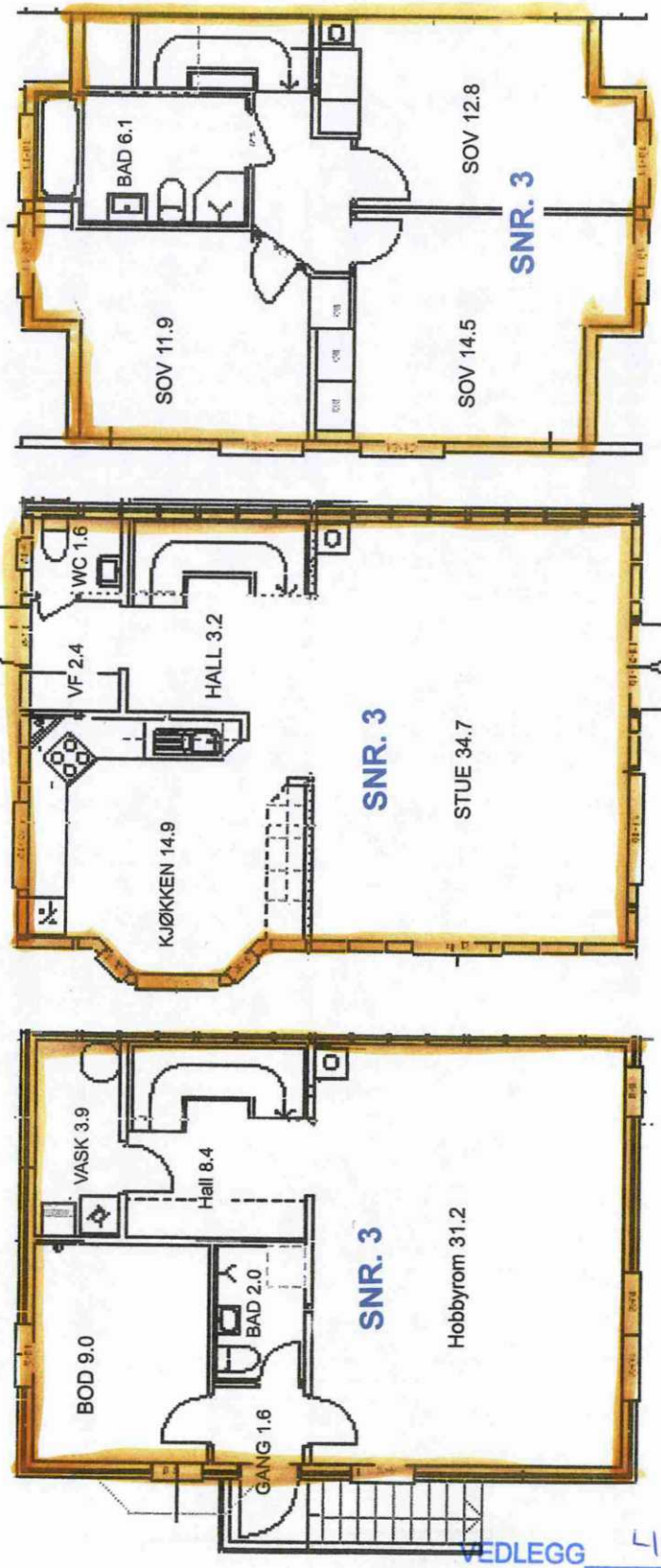



HYGGEVEIEN 1
GNR.158 BNR.131 OSLO
MÅLESTOKK 1 : 100

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
10 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG
SIDE 4

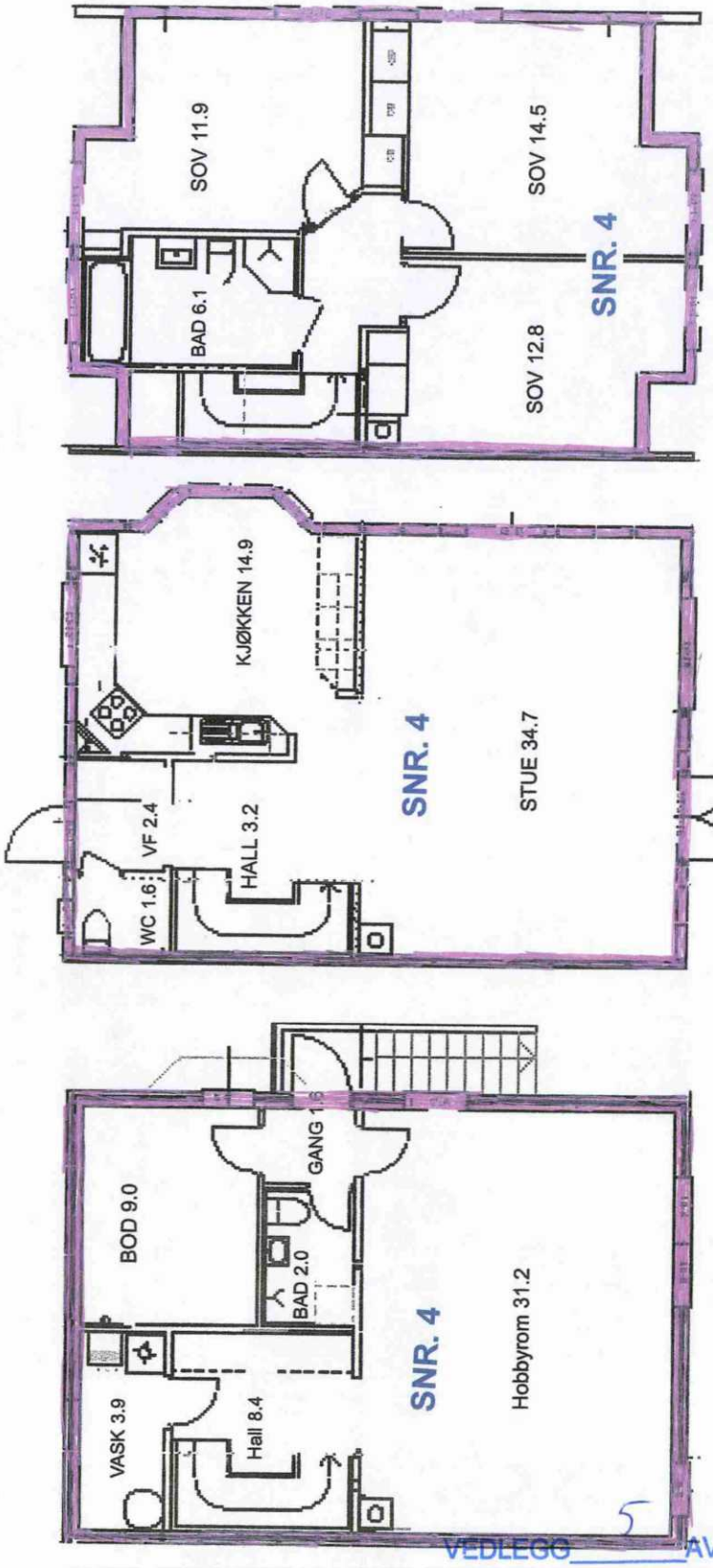



HYGGEVEIEN 1
GNR.158 BNR.131 OSLO
MÅLESTOKK 1 : 100

VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
10 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG
SIDE 5

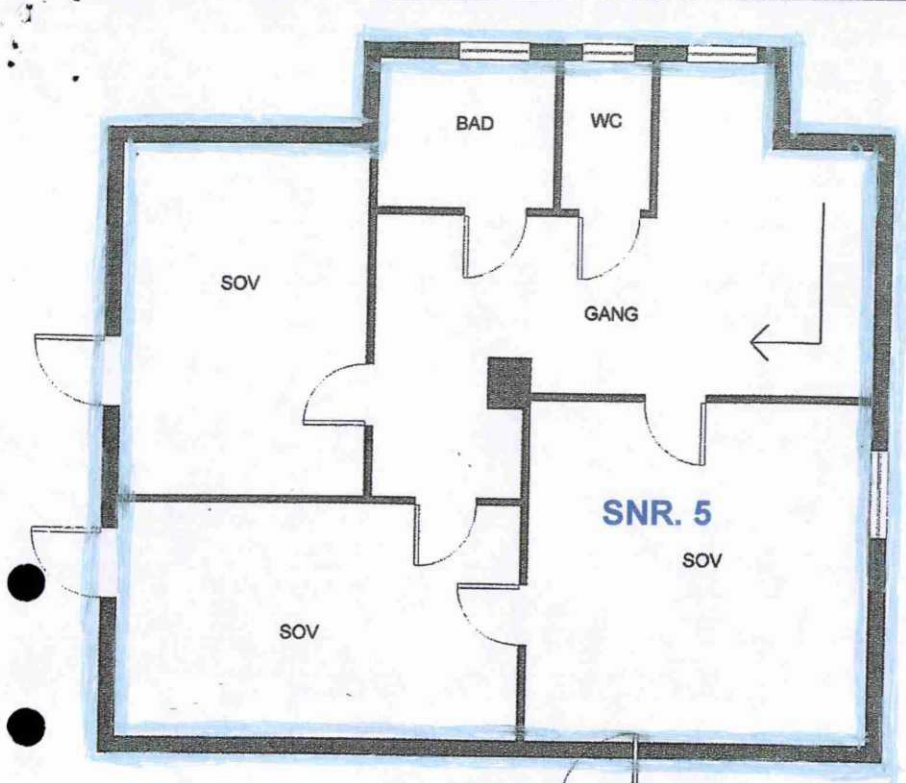



HYGGEVEIEN 1
GNR.158 BNR.131 OSLO
MÅLESTOKK 1 : 100

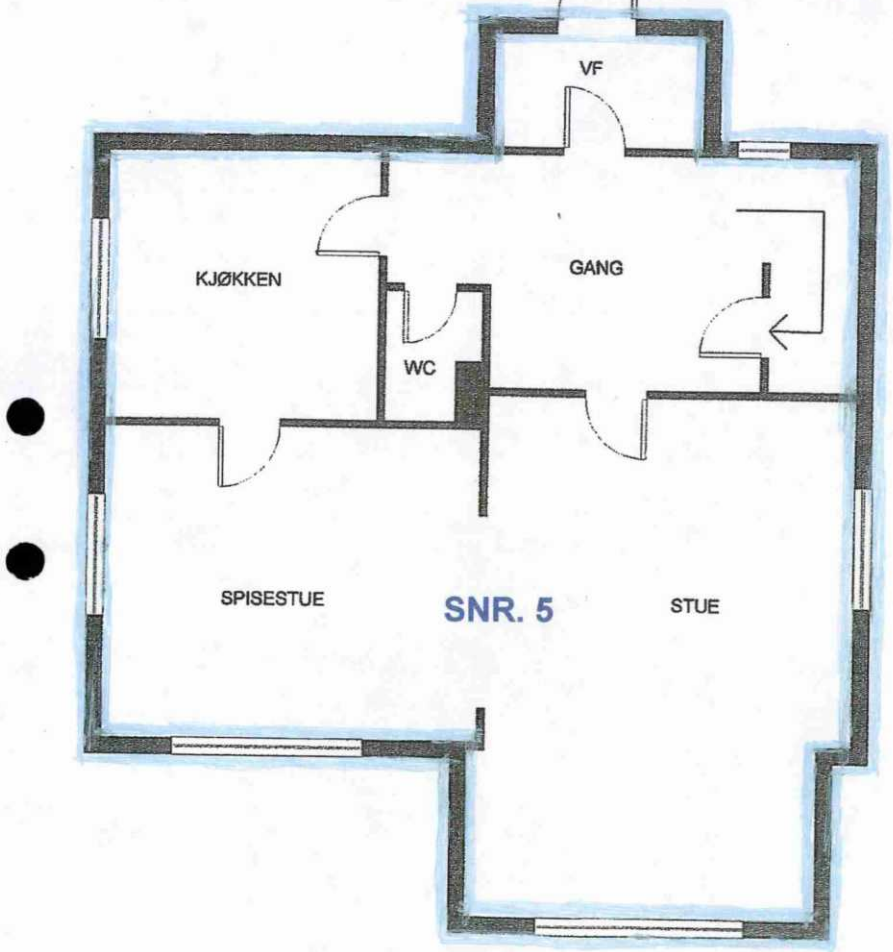
VEDLEGG 5 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
10 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG
SIDE 6




2.etasje



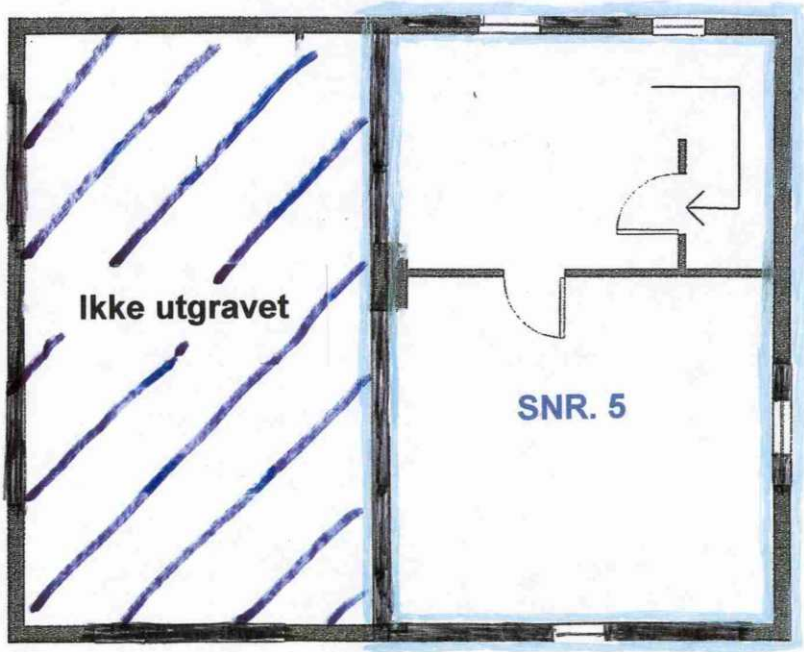

1.etasje

HYGGEVEIEN 1
GNR.158 BNR.131 OSLO
MÅLESTOKK 1 : 100

VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
10 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

VEDLEGG
SIDE 7




Kjeller

HYGGEVEIEN 1
GNR.158 BNR.131 OSLO
MÅLESTOKK 1 : 100

VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

MOTTATT
10 DES. 2004
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

- 6 OKT. 1962
12295

# Erklæring
vedrørende

Gnr. 158, bnr. 131, Hyggaveien 1.
Eiendom

Garasje for en bil. — Arbeidets art
62/2109 — Bygn.kontr. j.nr.

*Den* 11/9-62 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

*Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

*Oslo, den* 6/10-62

Johannes Hansen
Byggherrens underskrift

Johannes Hansen
Skjøteinnehavers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes

4 000. R. A. 697/62.

7 JUL 1955 9129

# ERKLÆRING

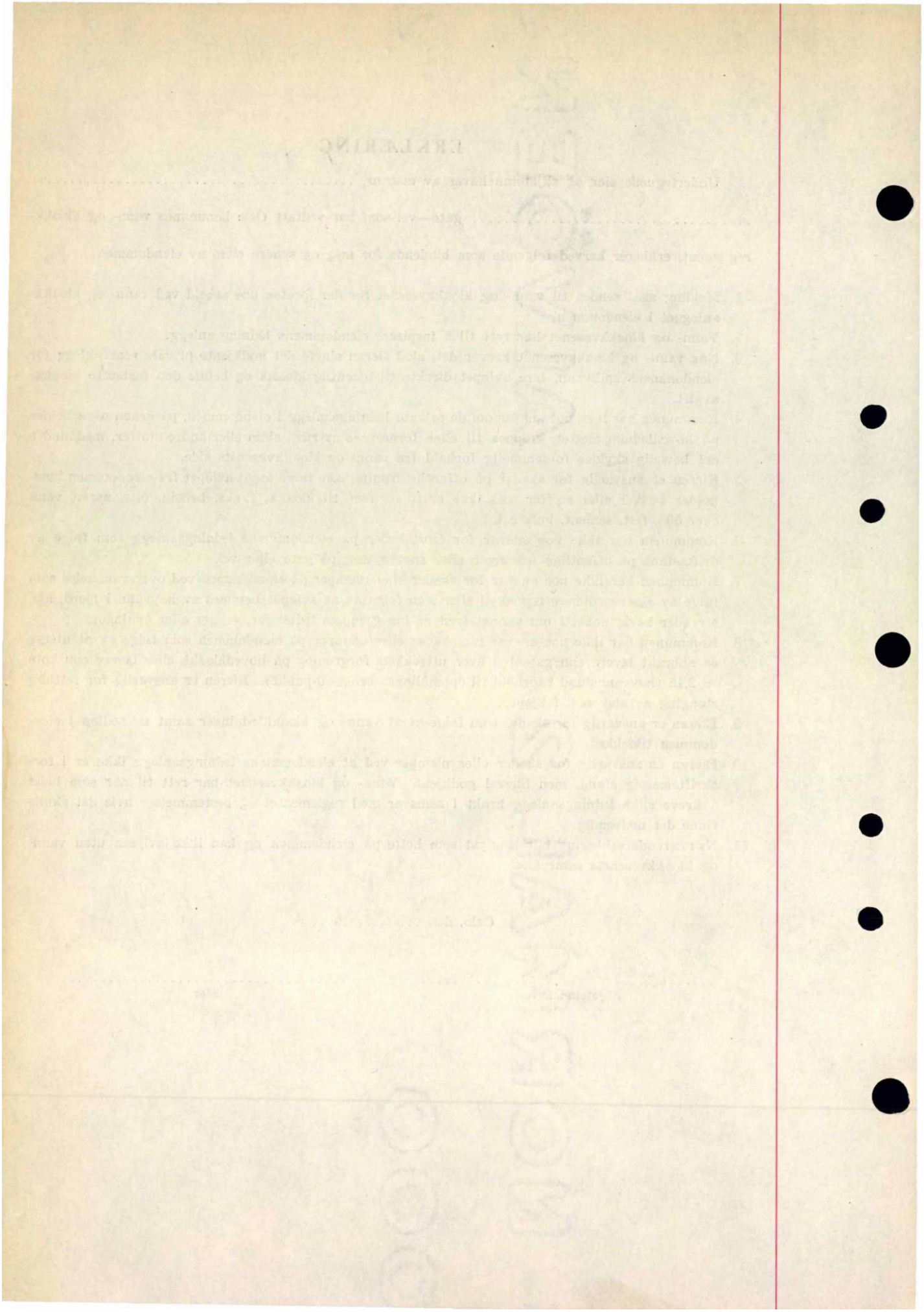
Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 1 Hyggaveien 158-131 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 7./7. 1955

Johannes Hansen
Skjøteinnehaver.

Eier



# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

# HYGGEVEIEN 1

GNR.158 BNR.131 OSLO

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr.31.

**ooo000ooo**

## INNLEDENDE BESTEMMELSER

### § 1 NAVN

Sameietsnavn er : Sameiet hyggeveien 1.

### § 2 SAMEIEBRØK

Fastsettelsen av seksjonenes sameiebrøk bygger på bruksenhetenes verdi.

### § 3 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den bolig med tilliggende rettigheter som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjonerkan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig eftersyn og vedlikehold av installasjonene.

## SAMEIERMØTET

### § 4 OM SAMEIERMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som efter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtaes med minst to tredjedels flertall, kunne bahandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes efter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 5 SAKER SOM SKAL BEHANDLER PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 6 STEMMERETTSREGLER

På sameiermøtet har hver seksjonseier en stemme,- jfr. esl. § 37.

## § 7 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig ( simpelt ) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.

- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## § 8 GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører ( dersom slik finnes ) plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre med to medlemmer. Styret skal bestå av en leder og et annet medlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det skal også velges to varamedlemmer.

## § 10 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annt følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 11 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrivesav de fremmøtte styremedlemmene.

## HABILITETSREGLER

## § 12 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemmning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

## ANSVAR OG KOSTNADSFORDELING

## § 13 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## § 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøter og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 16 FORSIKRING

Hver av sameierne plikter å holde sin seksjon behørig forsikret. Innboforsikring for den enkelte seksjon påhviler den enkelte seksjonseier.

## § 17 VEDLIKEHOLD

Innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommens fellesarealer med adkomstvei m.v. er sameiets ansvar.

## § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekleding, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## § 19 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom sameierne efter størrelsen på sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnaden efter nytten for den enkelte bruksenhet eller efter forbruk eller annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## § 20 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

# MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE

## § 21 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 22 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller genanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

## VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

## § 23 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr.31.

Skatteetaten

Dato
29.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 158 Bnr 131 Fnr 0 Snr 3

**Eiendommens adresse:**

Hyggeveien 1F, 1178 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 4 644 319 |
| Som sekundærbolig: | kr 13 063 313 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 29.04.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 29.04.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-158/131** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Hyggeveien 1F<br>1178 OSLO |
| Fakturamottaker: | Aaserud Bjørn<br>Hyggeveien 1 E<br>1178 OSLO |
| Eiernavn: | Aaserud Bjørn |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 129 929,92 |
| Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Totalt | NOK 129 929,92 |

| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2026 | 2 | **32 446,84** | **0,00** | 26040000045683015 | 12025558 | 23.04.2026 | 26.05.2026 |
| Totalt å betale | | | **32 446,84** | | | | | |

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| ***Avgift*** | ***Beløp*** |
|---|---|
| Feie- og tilsynsgebyr | 711,00 |
| Renovasjonsgebyr | 52 024,96 |
| Vann- og avløpsgebyr | 77 193,96 |
| **Totale avgifter** | **129 929,92** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 29.04.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-158/131/0/3** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Hyggeveien 1F<br>1178 OSLO |
| Fakturamottaker: | Åland Per Arild<br>Hyggeveien 1f<br>1178 OSLO |
| Eiernavn: | Åland Per Arild |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsskatt | NOK 7 215,00 |
| Totalt | NOK 7 215,00 |

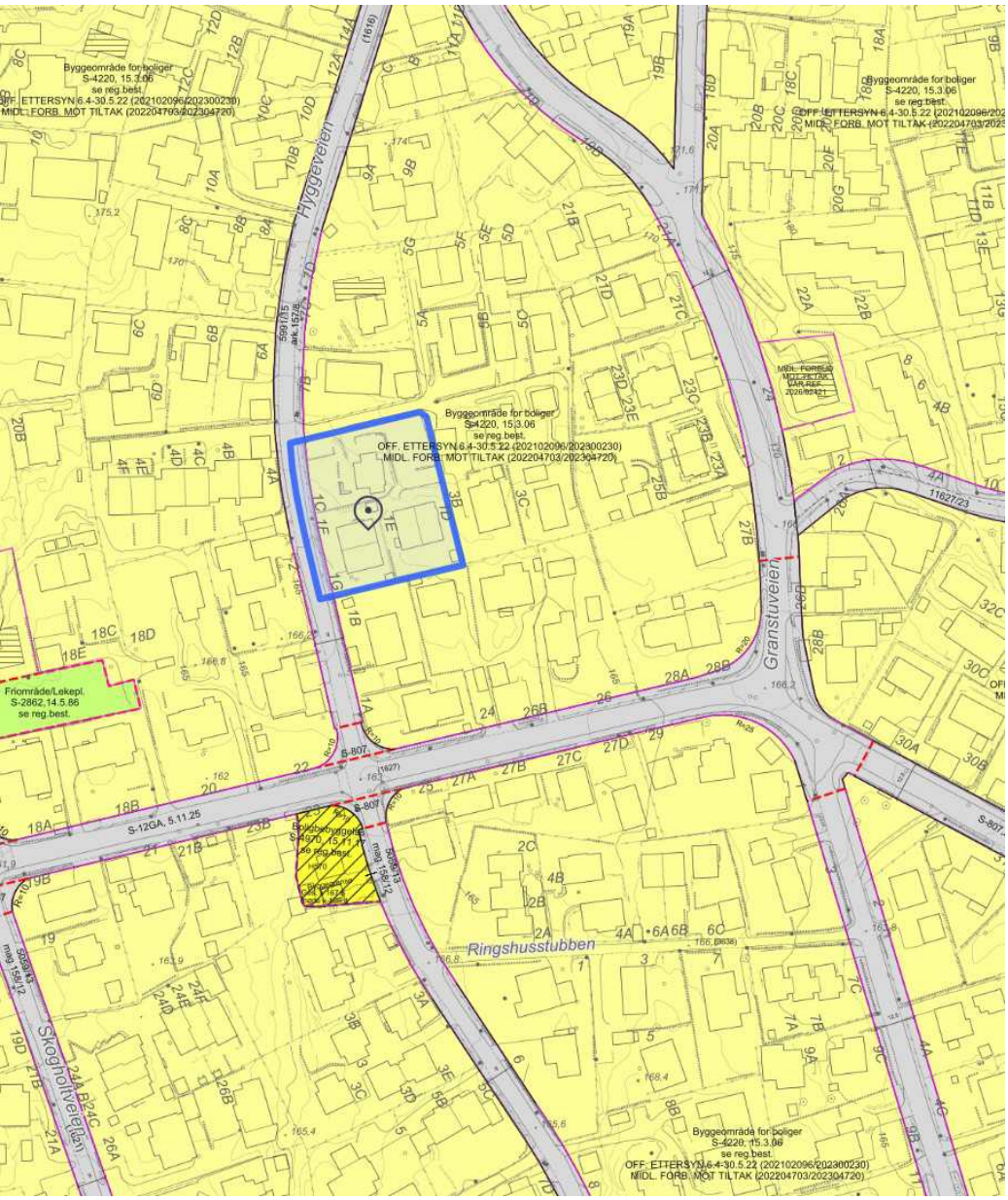
| År | Resk.År | Term | Skyldig beløp | Tilgode | KID-nummer | Faktura nr | Fakturadato | Forfallsdato |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026 | 2026 | 2 | **1 803,75** | **0,00** | 26040000145433014 | 11976309 | 23.04.2026 | 26.05.2026 |
| Totalt å betale | | | **1 803,75** | | | | | |

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

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 7 215,00 |
| **Totale avgifter** | **7 215,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


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)
Hyggeveien
Granstuveien
Ringshusstubben
Skogholtveien
Friområde/Lekepl.
S-2862,14.5.86
se reg.best.
S-807
S-12GA, 5.11.25
MIDL. FORSLAG MOT TILTAK VAR.REF. 2026/82421

Oslo

# S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Paragraf 1 – 20***

## § 1 Avgrensning

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

## § 2 Reguleringsformål

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

## § 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

## § 4 Bebyggelsesplan

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

## § 5 Utomhusplan

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

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

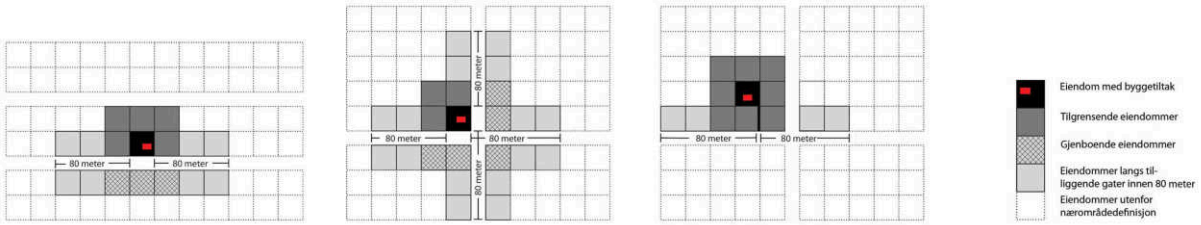
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

## § 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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




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

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

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

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

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

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

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

## § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

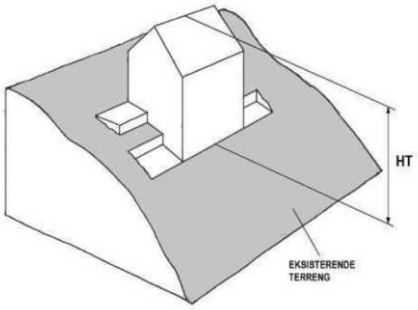
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

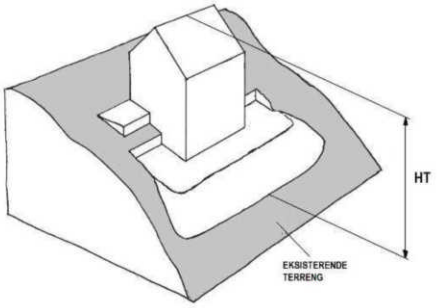
Følgende høyder tillates:

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

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




*Figur 2a*




*Figur 2b*

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

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

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

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

## § 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

## § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

## § 13 Parkering

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

## § 14 Veier

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

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

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

## § 15 Støy

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

## § 16 Luftforurensing

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

## § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

## § 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

## § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

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

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

# 599115

Ang. regulering gateparcellering av eiendommen Aasheim gnr.157 bnr. 8, Bækkelaget.

599115 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 20.09.1915
**Vedtatt av:** Reguleringskommisjon
**Vedtaksdokumenter:** 191500821
**Lovverk:** Før BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2026/01846-3 | Maren Duesund | 17.04.2026 |

Adresse: Hyggeveien 1D
Eiendom: 158/131
Ansvarlig søker: HAUGRUD NILS ARKITEKT
Tiltakshaver: Andreas Jacobsen

# Ferdigattest - Hyggeveien 1D-G

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for henlagt sak 200404687, tomannsbolig, mottatt 11.02.2026.**

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

## Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

## Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

## Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Maren Duesund
saksbehandler
enhet byggesaker indre by vest

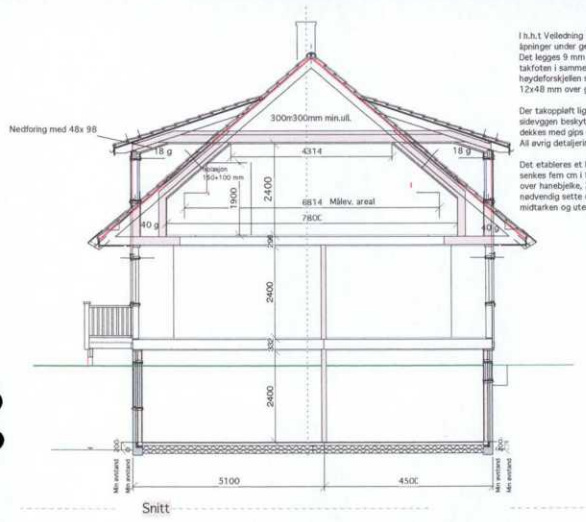
*Hildegunn Løvold Ohren*
*enhetsleder*

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Tegninger

Mottakere:
HAUGRUD NILS ARKITEKT

Kopi til:
Andreas Jacobsen



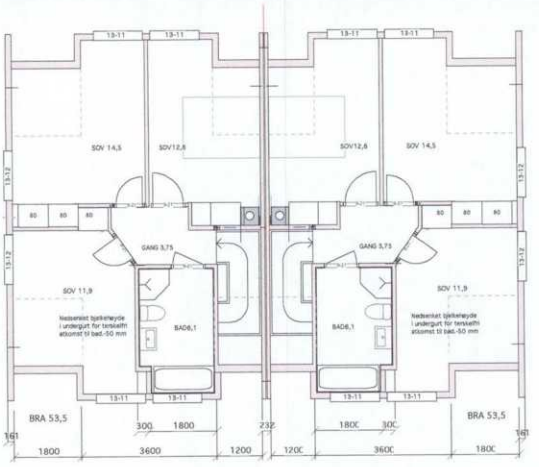

I h.h.t Veiledning til teknisk forskrift § 7.24-3 a skal det ikke være åpninger under gesimskassen i en avstand på 1, 8 m fra skilleveggen. Det legges 9 mm GU gipsplater på oversiden av overgurten og under takfoten i samme avstand samt på yttervegg. For å utligne høydeforskjellen som gipsplaten representerer, benyttes sløyfelekter 12x48 mm over gipsplater, forøvrig benyttes 23x48.

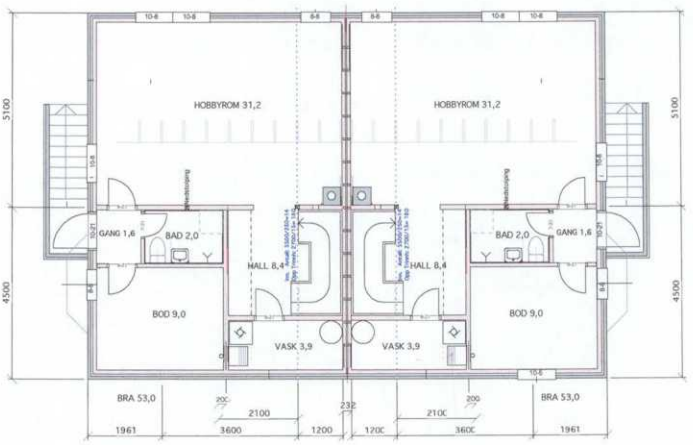
Der takoppleft ligger nærmere enn 1,8 meter fra skillevegg, må sidevggen beskyttes med utv. gips som føres opp til o.k sperre som om dekkes med gips dersom den ligger nærmere skilleveggen enn 1,8 meter. All øvrig detaljering i.h.h.t NBI. A 524.301.

Det etableres et lufteskikt over deskrå takflatene ved at isolasjonssjiktet senkes fem cm i forhold til o.k overgurt. Det isoleres med 30 cm min.ull over hanebjelke, 25 cm i skrå takflater og 20 cm ved knevegg. Om nødvendig sette det ventiler på siden av takoppleftet og i fronten av midtarken og utenfor kneveggen på gavl for å bedre luftsirkulasjonen.

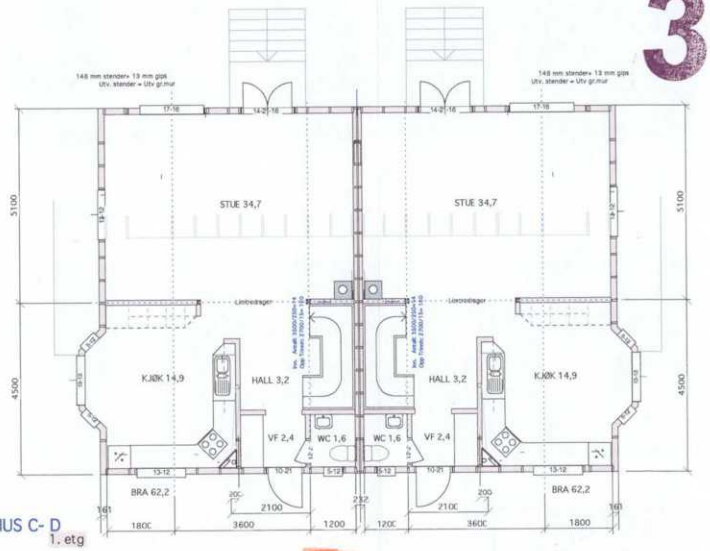
— 230.0
— 229.0
— 228.0
— 227.0

D 1-1




3




HUS C- D
1. etg
158/131 Plan/snitt

Hyggeveien 1

Mål:1:100

TILTAKSHAVER
HL Eiendom AS

Sivark. Nils Haugrud
Øvre Slottsgt 12, 0157 Oslo

# 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:**
Hyggeveien 1F, 1178 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 131, Snr. 3, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
38260167

**Meglerforetak:** PrivatMegleren Panorama
**Saksbehandler:** Christian Stenerud
**Telefon / Mobil:** 23 12 71 90 / 911 11 969
**E-post:** cs@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.

---