PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

KATY DUES VEI 3

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260508
Addresse	Katy Dues vei 3		
Postnr.	0375	Sted	OSLO
Selgers navn	Egil Pay		
Selgers navn	Bertine A R Zetlitz		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2007

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2007

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1385542

Våtrom

Initialer selger:
E P
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad ble rehabilitert i 2007.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer fra rørleggerfirmaet

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tror sluket ble skiftet, sjekk faktura.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler og nytt elektrisk opplegg

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring, sluttkontroll og sikkerhetsvurdering

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tett rør mellom eiendommen til hovedrør i gate. Ble fikset i 2011. Har faktura.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tett rør mellom eiendommen til hovedrør i gate. Ble fikset i 2011. Har faktura.Hovedledningen i Katy Dues vei ble utbedret av Olimb i 2012.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra rørlegger.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Oslo kommune hadde rørlyttere i Katy Dues vei i 2011/2012 og påpekte ulyder i hovedrørene og krevde utbedring. Ble utbedret av Olimb i 2012.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, ble utbedret av Olimb i 2012.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye fliser på terrasse i 1. etasje og 2. etasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført gjennom: Kvalitet Snekker Jaworski

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utbedring av el-anlegget i 2007/2008.Satt inn el til kjøkken i 1. etasje i 2022. Varmekabler i gulv i 1. etg. 2021. Satt inn el-lader i 2021.Byttet downlights I 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer og fakturaer.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Hafslund

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var mur i 1. etasje da vi kjøpte i 2007. Vi har lagt treverk utenpå.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi byttet garasjeport i 2011

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Faktura

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra 1975

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
E P
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	04.09.2026
Signert av	*Egil Pay*
Signert av	*Bertine A R Zetlitz*

Initialer selger:
E P
B A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Katy Dues vei 3, 0375 OSLO
OSLO kommune
gnr. 4, bnr. 174

Sum areal alle bygg: BRA: 293 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 13.09.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1751 **Eiendomsverdi ref nr:** LY8764

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende på Heggeli, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner, barnehage og skoler. Parkering i garasje.
Huset er oppført med to etasjer., og uten kjeller. Terrasser er etablert mot syd med utgang fra stue i begge etasjer. Søknad om oppføring av huset er mottatt i kommunen i 1969, og forskrifter til bygningsloven av 1965 skal ligge til grunn for utforming av husets konstruksjoner. Rammetillatelse for oppføring av bygget er datert den 29.04.1969. Huset er tatt i bruk den 26.10.1970. Ferdigattest er gitt den 26.02.1975.

Vesentlig oppgradering er utført i regi av dagens eiere etter overtakelse i 2007. Vaskerom i 1. etasje og bad i 2. etasje er rehabilitert. Standardheving av innvendige overflater er utført. Ny kjøkkeninnredning er montert. Elektrisk anlegge er oppgradert. Nye fliser er lagt på terrasser. Ny utvendig kledning er montert på eksisterende kledning i 2009. Det er brukt kjerneved av furu fra leverandøren Nordisk Adel. Yttertaket er tekket om i 2011 med nye takstein, nye renner og nedløpsrør. Tidligere svømmebasseng i 1. etasje er blendet igjen i 2021, og det er lagt nytt parkettgulv i ask med gulvvarme i rommet. El- bil ladere er montert i 2018 og 2021. Garderobeinnredning er montert i ett soverom i 2. etasje i 2023. Parkett i begge etasjer er slipt og lakket i 2026. Ny kjøkkeninnredning i 1. etasje er montert i 2022.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

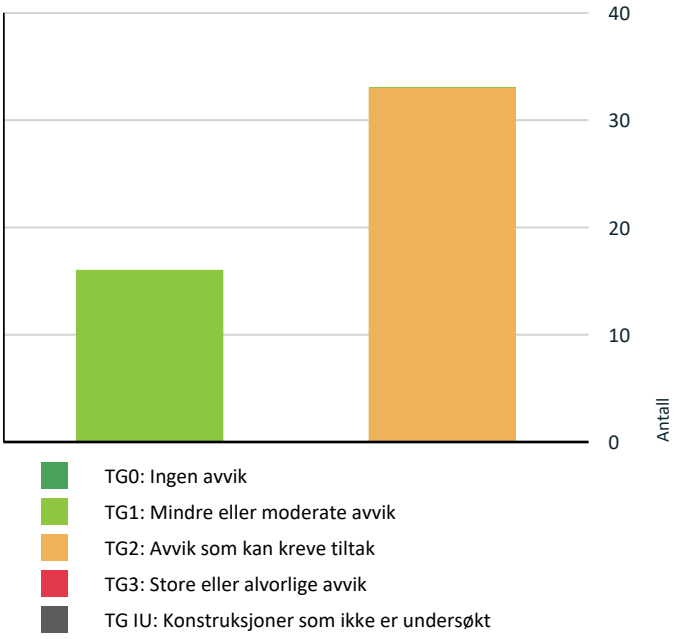
Godkjente plantegninger er i samsvar med dagens planløsning.
Tilbygg er oppført i 1993. Saken er mottatt i plan og bygningsetaten den 28.04.1993, og avsluttet den 18.08.1994.

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Søknad om oppføring av huset er mottatt i kommunen i 1969, og byggeforskrifter til bygningsloven av 1965 kal ligge til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og derved utgjøre referansenivået for valg av tilstandsgrad, der disse forskriftene ikke overprøves av Norsk Standard NS.3600, som gir tilbakevirkende kraft for enkelte forhold. Bygningens alder avgjør hvilket regelverk som gjelder, og referansenivået for valg av tilstandsgrad settes ikke lavere enn krav i lov eller forskrift ved oppføringstidspunktet, justert for krav som er innført senere, og som har tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. I tillegg vurderes det om forhold er i tråd med «god fagmessig utførelse» på oppføringstidspunktet så langt det er mulig. For tiltak utført i ettertid er det de forskrifter som var aktive på tidspunktet, som skal ligge til grunn for utforming av tiltaket. Det foretas imidlertid ofte tilpasninger ved rehabiliteringsarbeider i eldre bebyggelse da det ikke alltid er mulig å etablere samsvar med dagens forskriftskrav i eldre hus når tiltak til endring og forbedring skal gjennomføres.
Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og det er ikke tatt hensyn til forhold/opplysninger som finnes her med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Beskrivelser og karakteristikk er basert på opplysninger oppgitt av eiere, egne observasjoner på befaring, bruk av måleinstrumenter og informasjon innhentet fra plan og bygningsetatens digitaliserte informasjon om eiendommen. Detaljerte byggebeskrivelser og dokumentasjon vedr utførelse av tekniske konstruksjoner da huset ble oppført, samt opplysninger om materialbruk og metoder i forbindelse med de tiltak som er utført i regi av dagens eiere er ikke mottatt. Det er imidlertid mottatt samsvarserklæring for elektriske installasjonsarbeider, fakturakopier fra utførte rørleggerarbeider og takomleggingsarbeider.
Rapporten er utarbeidet etter beste evne og undertegnede kan ikke svare for mulige feil eller mangler som han ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt boligen slik god skikk tilsier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - 1** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Dusjbad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Dusjbad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Dusjbad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Dusjbad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Dusjbad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Dusjbad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** 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 > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avviket går ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak. Gå til side

På elementpiper er det krav til at 2 sider av pipen skal være synlige. På teglsteinspiper er det krav til at alle 4 sider skal være synlige. Det er kun når en skorstein er frittstående at alle sider er synlige. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Kravet er motivert ut fra sikkerhetshensyn. Manglende synlighet står i veien for å kunne sjekke om skader og utettheter kan forekomme, og eventuelle utettheter medfører økt risiko for brann med fare for liv/helse.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok.
Huset er tatt i bruk den 26.10.1970.
Ferdigattest er gitt den 26.02.1975.

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Huset bærer preg av regelmessig vedlikehold gjennom årene.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er et valmet saltak i trekonstruksjon.
Besiktigelse er foretatt fra bakkeplan med de begrensningene det innebærer.
Taket er tekket om i 2011. Arbeidet er utført av foretaket Habitat AS – Tømrer og entreprenør. Det foreligger ingen beskrivelser av hva som er utført. I tilsendte fakturakopier er beløpene ikke spesifisert. Det opplyses imidlertid at ny takstein er lagt og at nye renner og nedløp er montert. På en faktura fremgår det at takpapp over møne er fakturert. Man må gå ut fra at også hele undertaket ble fornyet med nytt takbelegg/takpapp og nytt treverk til feste for ny takstein.

Sannsynlig levetid for betongtakstein med hensyn til tetthet, styrke og frostsikkerhet er minst 25 til 30 år noe avhengig av kvalitet. Tekkingen er ca. 15 år gammel, og ca. halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt. Over tid forvitres den vanntette beskyttelsen på steinens overside slik at det dannes et vekstgrunnlag for mose og algevekster. Det er registrert at taksteinen på tilbygget i første etasje er noe begrodd. Her er det mulig å se taksteinen fra vindu i 2. etasje.

Generelt om full omlegging av et tak:
Ved fullstendig omlegging av taktekking fjernes eksisterende takstein, samt gammelt feste for takstein og underliggende takbelegg. Beslag rundt pipe og andre gjennomføringer fjernes. Takrenner og nedløpsrør fjernes. Forkantbord som renner er festes erstattes med nytt materiale. Bordtaket sjekkes for eventuelle skader og utbedres der det eventuelt er nødvendig. Nytt takbelegg legges. Nytt feste for takstein med sløyfer og lekter monteres og ny takstein legges. Nytt pipebeslag og nye beslag rundt andre gjennomføringer monteres. Nye renner og nedløpsrør monteres.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør, pipebeslag og rennebeslag er i metall. (Stål eller aluminium). Snøfangere er montert stedvis. Med snøfangere sikres arealene inntil bygget mot snøras. Nye renner og nedløpsrør ble montert i 2011 i forbindelse med utskifting av taktekking. Sannsynlig levetid for renner og nedløp er 40 til 50 år. Slitasje i form av rust, manglende tetthet i skjøter eller svekket fall er typiske trekk ved alder. En viss aldersrelatert slitasje vil ha inntruffet etter 15 års bruk.

Snøfangere er vanligvis laget av varmforsinket stål og er ofte lakkert. Alternativt kan de utføres i aluminium. Festemidler for snøfangere er eksponert for nedbør og bør være rustfrie.

Generelt:
Takrennesystem for avrenning og nedløp fra skrå tak består av takrenne med oppheng og endestykke og nedløpsrør med rørklammer, bend og utkast. Takrennene bør legges med fall mot nedløpet. Optimalt fall er ca. 4 mm. pr. m. Fallet øker rennens kapasitet, forhindrer at vannet blir stående, og gir større vannhastighet med bedre selvrensing.
Festemidler til rennekroker og nedløpsrør må være korrosjons-beskyttet, for eksempel varmforsinket eller av rustfritt stål. For å unngå korrosjon må festemidlene tilpasses materialet som skal festes. Eksempelvis må rennekroker av kobber festes med festemidler av kobber, messing eller rustfritt stål.
Som regel dimensjonerer man ikke renner og nedløp for de kraftigste, kortvarige regnbygene, og det aksepteres at systemet blir overbelastet fra tid til annen. I praksis vil det ofte være løv og/eller andre forurensninger i rennen som begrenser vannføringen og forårsaker oversvømmelse. Renner bør derfor renses regelmessig.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet saltak i trekonstruksjon. Konstruksjonen består av ferdigproduserte taksperrer med skråstilte avstivningsbånd,Undertaket er et originalt bordtak.

Valmet saltak i trekonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler med skråstilte avstivningsbånd, og spenner fra yttervegg til yttervegg. Takstolenes underside (undergurt) utgjør tre-bjelkelag mellom 2. etasje og kaldt-loft. Bjelkelaget er isolert med mineralull. Selve takflaten er uisolert, og man har dermed et kaldt loft. Avrenning fra taket er sikret med utvendige takrenner og nedløpsrør. Gulv er lagt på midtre del av arealet. Høyde under møne er ca. 2 m.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning i stående malt tømmermanns- panel. (Overligger og underligger). På 1970- tallet ble yttervegger satt opp med 10 cm tykt bindingsverk, og isolert med 10 cm mineralull. Det er observert at den originale kledningen er lektet ut fra bakveggen med vindsperre. Ny utvendig kledning er montert på eksisterende kledning i 2009. Det er brukt kjerneved av furu fra leverandøren Nordisk Adel, og kledningen fremstår i dag i god stand.

Tilbygg som i dag inneholder soverom i 1. etasje er oppført i 1993/94. Det fremgår av søknaden at grunnmur/yttervegger skal oppmures i 25 cm leca isoblokk. På det originale huset er det vanlige lecablokker uten innstøpt isolasjon.

Standard konstruksjonsprinsipp for yttervegger i tre er basert på bindingsverk med mellomliggende isolasjon. Prinsippet er det samme i dag som da dette huset ble oppført, men den varmeisolerende evnen er forbedret. Vanlig stenderavstand er c/c 600 mm. På innvendig side av bindingsverket monteres det dampsperre og innvendig kledning, og på utsiden monteres vindsperre og kledning. Bindingsverksvegger isoleres vanligvis med plater av mineralull (glassull eller steinull). Det er viktig at isolasjonen fyller alle hulrom og slutter tett mot stendere, gjennomføringer, spikerslag, samt topp- og bunnsvill. For å tilfredsstille minstekrav til U-verdi for yttervegger i dag må man vanligvis isolere med 200–250 mm. isolasjon.
Vindsperren som er festet til bindingsverkets utside skal hindre at uteluft trenger inn i varmeisolasjonen og svekker effekten av denne. I tillegg skal vindsperren bidra til å hindre luftlekkasjer gjennom ytterveggen og sørge for at fuktighet som kommer inn bak kledningen, dreneres bort og ikke trenger videre inn i veggen. Produktet som benyttes må derfor være både lufttett og vannavvisende.
Utvendig kledning skal beskytte veggkonstruksjonen innenfor mot klimapåkjenninger og mekaniske skader. Kledningen beskytter også vindsperren mot nedbrytning fra UV-stråling. Kledningen bør alltid lektes ut for å gi lufting og drenering for bakveggen med vindsperre. Regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å ivareta kledningen over tid slik at man unngår sprekkdannelser. I smale sprekker eller spalter kan vann trenge inn i kledningen.
Dampsperren sørger for et luft- og damptett sjikt på innsiden av ytterveggen, og skal hindre at luftlekkasjer og kondens inntreffer i veggkonstruksjonen. Som dampsperre brukes gjerne en 0,15 mm. tykk plastfolie.

Da dette huset ble oppført ble innvendig dampsperre utført med plastfolie slik som i dag. Utvendig vindtetting ble utført med sort veggpapp (forhudningspapp).

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til konstruksjonens alder.

Konsekvens/tiltak

• Yttervegger fra 1970 med 10 cm isolasjon og gammel vindsperre vil være preget av relativt høyt varmetap og enkelte utettheter. Selve bindingsverket er vanligvis i god stand når det ikke har vært utsatt for lekkasjer. Av aldersrelaterte årsaker vil oppgradering være aktuelt. Vindsperren, som i de fleste tilfeller er en sort veggpapp (forhudnings-papp) er mest sannsynlig porøs med tap av evnen til å stoppe luftbevegelser mot overflaten. Isolasjonen i en yttervegg er avhengig av en effektiv vindsperre som stopper trekk inn i isolasjonen. Med trekk inn i isolasjonen faller isolasjonsevnen. Byggemetoden med kun 10 cm isolasjon er noe utdatert. Ved ønske om en bedre isolert yttervegg må tiltaket utføres fra utsiden. Eksisterende utvendig kledning må tas ned, eksisterende vindsperre må fjernes, det originale bindingsverket må fores ut med ekstra treverk, eksisterende isolasjon må erstattes med ny isolasjon. Med totalt 20 til 25 cm isolasjon av ny mineralull vil energieffektiviteten forbedres i vesentlig grad, og med et vesentlig lavere energiforbruk og bedre komfort som konsekvens.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er i malt tre og hovedsakelig med to lags isolerglassruter. Et par av vinduene fra byggeåret er i malt tre med koblet dobbel glassrute. Nye isolerglassruter er montert i de originale rammene flere steder. Noen vinduer er også skiftet. Det store vinduet soverom i 1. etasje er fra 2007. Det minste er antakelig fra 93/94 da tilbygget ble oppført.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til de eldste vinduene med over 40 år gamle karmer, rammer og glassruter. Aldersrelatert slitasje med redusert klaring mellom karm og ramme er registrert på enkelte vinduer, og på noen vinduer er det ingen klaring mellom karm og ramme. Åpne- og lukkemekanismer på de eldste vinduene har aldersrelatert slitasje.

Den isolerende evnen til vinduer med isolerglass er basert på vakum eller gass mellom glassene. Luftlekkasjer kan oppstå mellom glassene ved høy alder, og en såkalt "punktering" vil kunne inntreffe. Punkterte vindusglass etterlater smuss mellom glassene som ikke lar seg fjerne ved renhold, og kan være vanskelig å observere umiddelbart. Slike forhold kan inntreffe ved alder. Garantitiden for isolerglassvinduer utgår vanligvis etter 10 eller 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Ved punktering taper isolerglassrutene varmeisolerende evne, og må erstattes med nye ruter. Tetningsdetaljer mellom karm og ramme taper også effekt gjennom årene. Utskifting av tetningsdetaljer vil forbedre vinduenes energieffektivitet. Nye vinduer har imidlertid bedre energieffektivitet og bedre lydisolering enn eldre produkter og utskifting vil redusere varmetap og gi bedre komfort.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

1. etasje:
To terrassedører i stue i 1. etasje er i malt tre med tolags isolerglass. Dørene er fra byggeåret. Nye glassruter er montert i 2007/2008.
Terrassedør i malt tre med tolags isolerglass i stue i 2. etasje.
Ytterdør til hovedinngang i malt tre med elektronisk lås.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Begge terrassedører i 1. etasje har holdt seg godt gjennom årene. Åpne og lukkefunksjoner fungerer normalt godt til tross for aldersrelatert slitasje, og med nyere isolerglassglassruter er funksjonen relativt god. Også hovedinngangsdør og dør til terrasse i 2. etasje er i relativt god stand.

Til tross for t dørene har holdt se godt gjennom årene er det også registrert aldersrelatert slitasje. Ytterdører og spesielt terrasse- og balkongdører er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, vind og sollys. Redusert klaring mellom karm og dørblad er observert på hovedinngangsdør og terrassedør i 2. etasje. Slikt skyldes dimensjonsendringer, som følge av at treverket absorberer fukt. Dette fører til at dørbladet ikke lenger passer like godt i karmen som tidligere.

Konsekvens/tiltak

• Forbedring kan oppnås ved montering av nye tetningslister
Regelmessig overflatebehandling reduserer risiko for at treverket absorberer fukt og derved utvides. Ny overflatebehandling bør utføres etter en tørr periode når trevirket har krympet. Vridere, åpne og lukkemekanismer blir slitt ved alder, og utsettes for belastning og slitasje ved bevegelser i trevirket.
Ved ønske om bedre energieffektivitet og optimal gode funksjoner bør det vurderes å skifte dørene.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i tre-bjelkelag med terrassebord på overflate. Terrassebordene er spikret til bjelkene. Overflater er beiset. Rekkverk i tre med høyde på ca. 90 cm.
Terrassen vender mot syd og vest. Limtredrager understøtter konstruksjonen i forlengelse av ytterveggen. Terrassedekket er festet til yttervegg og ligger an på stolper ytterst. Stolpene er festet til betongsokkel og til nedstøpte betongfundamenter. Utenfor gavlvegg mot vest er undersiden av terrassen dekket med grå metallplater, som er skrudd opp i bjelkene. Hensikten er å sørge for at av overflatevann på terrassen treffer metallplatene, som er montert noe skrått slik at vannet renner til terreng ved kanten av terrassen. Mot syd er det ikke montert slike plater under terrassen.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på terreng med utgang fra stue i 1. etasje, ca. 23 kvm. Terrassedekke med fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på overflate, Ca. 15 kvm av terrassen er overbygget med terrasse i 2. etasje. Hvordan terrassedekket er utført er ikke kjent for undertegnede, men den flislagte overflaten må være lagt på et betong-dekke. Holdbarhet over tid krever at betongen er støpt på trykkfast isolasjon.

Terrasse med utgang fra stue i 2. etasje, ca. 15 kvm. Fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm på gulv. Det opplyses at det er nedstøpt varmekabel i dekket. Rekkverk i malt tre med toppbeslag. Rekkverkshøyde, ca. 83 cm. Terrassedøren er beskyttet mot direkte vannpåkjenning med overbygget areal rett utenfor døren. Himling med malt panel og belysning utenfor døren.
Elektrisk styrt markise er montert.

Konstruksjonen er ikke kjent. Ved besiktigelse av terrassen på terreng i 1. etasje er det registrert at terrassen i 2. etasje er understøttet av to oppmurte søyler. Det er derfor mulig at terrasse-dekke i 2. etasje kan være et siporeks-dekke slik som i etasjeskille mellom 1. og 2. etasje. Den flislagte overflaten mangler markant fall mot rekkverket i front der overflatevannet skal renne ut til takrennen som er montert utenfor. Det fører til at noe vann blir liggende på overflaten ved regnvær. I front er det en åpning i rekkverket mellom flislagt dekke og rekkverkets underside. Konkrete symptomer på fuktskader ble ikke registrert på befaring.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyden på 83 cm på terrassen i 2. etasje er et avvik fra dagens forskriftskrav. Ifølge Norsk Standard NS. 3600 som denne rapporten er basert på skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering av rekkverk på balkonger og terrasser.

Konsekvens/tiltak

• Kravet til rekkverkshøyde på balkonger/terrasser er 1 m der avstand til terreng er over 50 cm. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. De flislagte overflatene er ca. 20 år gamle med påregnelig slitasje.

• Den største risikoen med et flislagt terrassegulv etter ca. 20 års bruk i norsk klima med store temperatursvingninger er det erfaringsmessig skjulte fuktskader eller tilløp til slike skader i konstruksjonen under flislagt overflate. Etter to tiår har kritiske komponenter som membranmateriale og flislim oppnådd eller passert forventet levetid.

Gjennom 20 år med regn, snø og tining vil mikroskopiske sprekker i fugene slippe inn vann, som utvides ved frost. Slike belastninger er normalt og ved godt grunnarbeid vil overflaten tåle belastningen i mange år. Over tid vil flislimet tape heft til underlaget med risiko for at flisene løsner eller sprekker. De første symptomene på slike forhold er såkalt "Bom" Med bom menes at det oppstår en hul lyd ved å knakke på flisene. Under flisene ligger det (eller bør det ligge) en vanntett membran. Teknisk levetid på utendørs smøremembraner ved skiftende temperaturer er ofte rundt 15–20 år.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrengtrapp i betong med skiferbelagte trinn er etablert mellom felles adkomst og huset.
Den nederste delen av trappeløpet er avgrenset av forstøtningsmur mot hagen og et rekkverk i tre på høyre side. Den øverste delen av trappeløpet er avgrenset av rekkverk i tre på høyre side.
Det opplyses av eier at det er installert varmekabel i trappeløpet fra nederst til øverste trinn.
Kablene er fra byggeåret. De ble reparert for et brudd i oktober 2024. Arbeidet ble utført av foretaket M-Tek.

Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering og karakteristikk med hensyn til enkelte forhold. Dette gjelder blant annet for rekkverk og håndløpere i innvendige og utvendige trapper. I henhold til dagens forskriftskrav skal det være montert rekkverk på begge sider av innvendige og utvendige trapper. Mot vegger og støttemurer kan det monteres håndløpere i stedet for rekkverk. Rekkverk og håndløpere skal monteres med høyde på 90 cm, målt fra trinnets forkant. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

Trapp fra terreng til ytterdør i skiferbelagt betong med varmekabel. Et lavt rekkverk er montert på sydsiden av trappen.
Trapp fra terrasse til terreng på nordsiden av terrassen.
Begge trapper mangler rekkverk i samsvar med dagens forskriftskrav på begge sider.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

1. etasje
Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm i hall, vaskerom og i rommet utenfor. Grå fliser i dimensjon 40 cm x 40 cm i toalettrom. Rullesten i dusjbad. Parkett i ask med gulvvarme er lagt i stue i 2021 i forbindelse med at svømmebassenget ble lukket. En-stavs eikeparkett på øvrige gulvflater. Over svømmebassenget er antagelig nytt gulv etablert på et isolert tre-bjelkelag med undergulv i 22 mm. gulvsponplater eller lignende.
Flislagt gulv med et eldre sluk i bod/teknisk rom. Flisene har noe fargeforskjeller i overflatene. Tg 2 gjelder for denne overflaten.

2. etasje:
Flislagt gulv i våtrom. En-stavs eikeparkett for øvrig.

NB: Overflater med parkett i begge etasjer er slipt og overflatebehandlet i 2026

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
1. etasje:
Lyse fliser i dusjbad. Pusset/malt mur og malte plater på øvrige veggflater.
2. etasje:
Fliser i våtrom. En-stavs eikeparkett for øvrig, slipt og lakket i 2026.

HIMLINGER:
1. etasje:
Synlig etasjeskille i siporeks elementer i teknisk rom. Malte plater for øvrig.
2. etasje:
Malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille mellom 1. og 2. etasje er utført med siporeks-elementer. Tre-bjelkelag mellom 2. etasje og loftetasje. Dette bjelkelaget utgjøres av nedre del av ferdigproduserte takstoler.

Etasjeskille i siporex-elementer (pore-betong) fra 1970 er å regne for et godt og solid etasjeskille. Dette materialet har bygningstekniske fordeler, som ikke kan sammenlignes med et etasjeskille i tre-bjelkelag fra samme tid. Siporex er et uorganisk materiale som inneholder kalk, sement, sand og vann. Materialet gir optimalt god brannmotstand mellom etasjene. Egenvekten og strukturen i pore-betong demper trinnlyd. Pore-betong har lavere egenvekt enn massiv betong og lyd forplantes noe lettere igjennom elementene enn tilfelle er med betong. Imidlertid fremgår det av søknad om oppføring av huset at etasjeskille med siporeks er foret opp 10 cm og isolert med mineralull. Hvis dette også er gjort er det grunn til å tro at det er god lydisolasjon mellom etasjene.

Etasjeskille i tre-bjelkelag.
På 1970- tallet ble etasjeskiller i tre vanligvis isolert med noe mindre isolasjon enn bjelkehøyden, som normalt var 20 cm. Det er ikke mulig å kjenne til hvor mye isolasjon som er lagt i bjelkelaget, men mest sannsynlig er det 15 cm.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger i bygningen. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng. Radonsikring av byggegrunn ble innført som et forskriftskrav i forbindelse med nye forskrifter i 2010 (TEK 10).
Radonforekomster i bygninger skyldes hovedsakelig at radonholdig luft strømmer inn fra grunnen gjennom utettheter i gulv og vegger/grunnmurer mot terreng. Radioaktive stoffer finnes overalt i naturen. Ett av stoffene er uran. Når uran brytes ned, dannes en kjede av radioaktive stoffer, og i denne kjeden finner man radium og radon. Radon er en usynlig og luktfri edelgass med liten evne til å binde seg til faste stoffer, og kan derfor lett frigjøres til luft.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³.

Ifølge oversiktskart utarbeidet av statens strålevern er bygningen beliggende i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.
Hovedkilden til radon i bygninger er byggegrunnen. Radon avgis fra ulike bergarter, som finnes i grunnen, i sprengsteinsfyllinger, pukk og drenslag. I den kalde årstiden gir varm inneluft overtrykk øverst i bygningen og undertrykk nederst. Undertrykket får radonholdig luft til å trekke inn gjennom utettheter i konstruksjoner mot grunnen.
Enkle løsninger til å begrense radon i inneluft er å forbedre bygningens ventilasjon og tetthet mot grunnen. Ved lave konsentrasjoner av radon kan det være nok å åpne og rengjøre ventiler i yttervegg og i kanaler over tak. Fuger mellom bygningsdeler og sprekker i støpe- skjøter kan tettes med elastisk fugemasse. I små sprekker kan man påføre fugemassen direkte. Tetting av punkter for inntak av vann og avløpsrør er også aktuelle tiltak mot radon. Mer omfattende tiltak er Installering av balansert ventilasjon, som reduserer radonkonsentrasjonen ved at gassen fortynnes med friskluft. I tillegg reduseres undertrykket i bygningen sammenliknet med trykket ved ren avtrekksventilasjon.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

SKORSTEIN:
Pipen er fundamentert på betonggulv i bod i 1. etasje, og er oppmurt i teglstein. Pusset og malte overflater i 1. og 2. etasje. På kaldt-loftet er pipen ikke pusset.
Toppbeslag er montert til pipens avslutning over yttertak.
Det opplyses på befaring at nytt pipebeslag er montert i forbindelse med takomlegging som ble utført i 2011.

Generelt:
God trekk i piper og ildsteder er avhengig av flere forhold.
Trykkforholdene inne i bygningen og skorsteinens høyde fra ildstedet til enden over yttertak er avgjørende for trekken i pipen. I tillegg påvirkes trekk-forholdene i pipen av temperatur inne i og utenfor skorsteinen, av vindstyrke og vindretning.
Røykløpet må alltid ha noe trekk, det vil si litt undertrykk i forhold til rommet som ildstedet står i.
I boliger med naturlig ventilasjon er det fornuftig å holde balkongdør eller vindu åpent under opptenning.

ILDSTED:
Åpen oppmurt peis i stue, 2. etasje. Pusset og gråmalt sokkel, sidevanger og peiskappe. Brann-kammer i ca 60 cm høyde. Ildfast plate på gulv er ikke montert.
Peis i kjøkken er utstyrt med en sortlakkert ståldør med ildfast glass. Ildfast sten i peisens brann-kammer. Ildfast felt med steinplate på gulv foran ildstedet.

Generelt om ildsted:
Krav til rentbrennende ovner og peisinnsatser ble innført i 1998. Rentbrennende ovner avgir vesentlig mindre svevestøv og luftpartikler. Kravene stilles av Direktoratet for Byggkvalitet. Røykutslipp og krav er definert i Norsk Standard NS 3059. Ildsted for salg hos godkjente leverandører produsert fra og med 1998 er rentbrennende. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft for ildsteder installert før bestemmelsene ble innført.

Vurdering av avvik:
• Det er ellers et avvik at det ikke er montert en ildfast plate på gulv foran peis i stue.

• På elementpiper er det krav til at 2 sider av pipen skal være synlige. På teglsteinspiper er det krav til at alle 4 sider skal være synlige. Det er kun når en skorstein er frittstående at alle sider er synlige. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Kravet er motivert ut fra sikkerhetshensyn. Manglende synlighet står i veien for å kunne sjekke om skader og utettheter kan forekomme, og eventuelle utettheter medfører økt risiko for brann med fare for liv/helse.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan lukkes ved montering av ildfast plate på gulv foran peis. Skorsteinen bør sjekkes for eventuelle luftlekkasjer i fuger. Undersøkelser med kamera utføres av spesialfirmaer.

Gulv under og foran ildstedet må være av ubrennbart materiale eller være dekket med ubrennbar plate eller materiale. Platen må rekke minst 300 mm. ut foran innsats eller brann-kammer med mindre annet går fram av monteringsanvisningen. Kaminer og peisinnsatser må ha slik plate både under selve ildstedet og under hele omrammingen, Installering av ildsted innenfor en bruksenhet eller branncelle er unntatt fra krav om søknad og tillatelse i henhold til plan- og bygningsloven. Eier eller bruker skal melde fra til det lokale brannvesenet etter å ha installert nytt ildsted, og feie og tilsynstjenester blir da utløst.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i tre med sisalteppe i trinn.
Rekkverk er montert mot hall.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke er montert håndløper mot vegg i trappeløpet og at åpning i rekkverk er over 10 cm.

Konsekvens/tiltak
• Kravet til sikring av interntrapper i boliger er motivert ut fra hensynet til sikkerhet ved bruk. Avviket kan lukkes ved å tilrettelegge rekkverk og håndløpere i samsvar med dagens forskriftskrav.

I.h.t. Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten dels er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet interntrapper i boliger. Kravet går ut på at det skal være rekkverk/håndløpere på begge sider i trappeløpet. Rekkverk og håndløpere skal monteres med høyde på 90 cm målt fra kanten av trappens inntrinn. Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte hvitmalte dører med vridere i rustfritt stål.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

På befaring er det ikke observert symptomer på tilstedeværelse av skadedyr, og heller ikke tegn til fuktkrevende insekter. Eiere har ikke opplyst om at slike forhold er observert.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

FAST INVENTAR:
Kjøkkeninnredning er montert i stue i 1. etasje i 2022. Innredningen er plassert mot vegg til vaskerom.
Skapfronter i eik. Sort benkeplate i laminat med glattlimt sort kum. Hylle i eik er satt opp på vegg over benkeskap. Induksjonstopp med benkeventilator, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen,

Det er montert skyvedørsgarderobe med to glatte fronter i soverom i 1. etasje.

Skyvedørsgarderobe med to speilfronter og garderobeskap med front i hvit høyglans i hoved-soverom i 2. etasje.
Skapinnredning med skuffer, hyller og stenger i soverom/garderobe. Et garderobeskap med to glatte fronter er montert mot vegg til dusj-sone i våtrom. Seks hvite hyller er montert mot vegg til våtrom innenfor dør til rommet.

VÅTROM

1. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for anvendte materialer. Dokumenter som viser at valgte produkter innehar produktgodkjenning, og at produktvalget inngår i systemer med godkjent samhørighet er ikke tilgjengelige. Visuelt inntrykk i kombinasjon med bruk av måleinstrumenter ligger til grunn for innholdet i beskrivelsene.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon er ikke tilgjengelig. Slik dokumentasjon inneholder informasjon om anvendte produkter med henvisning til godkjenningsordninger for de produkter som er valgt, og sammensetningen av disse. Det benyttes gjerne systemer der produktene har godkjent samhørighet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler dokumentasjon på vanntette sjikt

Konsekvens/tiltak
• I prinsippet er det slik at man ikke har holdepunkter for å ha kjennskap til om membran er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette uten at det foreligger dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir derfor i prinsippet økt risiko for skjulte fuktskader selv om det ikke er synlige tegn i dag. Aldersrelatert slitasje er også et symptom på tilstand, og skader utvikles over tid før de oppdages.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Lyse veggfliser i dimensjon 40 cm x 40 cm. Malte plater med fast belysning i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist vesentlige feil eller mangler på flislagte veggflater. Ved bruk av fuktindikator mot veggflater i dusj-sonen der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene. Ved alder svekkes imidlertid kvaliteten på membranen bak flisene, og risikoen for at fuktskader kan inntreffe øker.

Konsekvens/tiltak
• Våtrom som utføres på godt faglig vis kan vare opp til 30 år eller mer, men vil tape fuktbestandighet med årene. Membran (tettesjikt) som er de viktigste produktene i et våtrom har sannsynlig levetid på 20–30 år. Fliser har lang varighet, men fugene absorberer fukt og har kortere sannsynlig levetid. Bruksintensitet og graden av ventilasjon har stor betydning for holdbarheten over tid.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Rullestein med gulvvarme.
Høydeforskjell fra gulvflate ved dør til stue og til topp slukrist er ca. 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Bortsett fra at det er et avvik på høydeforskjellen (fallforhold) mot sluket er inntrykket at gulvflaten er i normalt god stand. Membran-tilknytningen til sluket som er i støpejern uten klemring er ikke pålitelig.

Konsekvens/tiltak
• Membranløsningens tilknytning til det gamle sluket er risikable og ved nest rehabilitering må sluket skiftes.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt er ukjent. Sluket er et originalt sluk i støpejern fra 1970. Ved bruk av fuktindikator mot gulv- og veggflater er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Konsekvens/tiltak
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og finne veien ned i betonggulv på grunn. forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

• Det anbefales å skifte til sluk med godkjent klemring og etablere ny, korrekt tilkobling mellom membran og sluk. I mange tilfeller vil det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt for å sikre en tett og varig løsning i henhold til gjeldende våtromsnorm.

• Når et sluk mangler klemring kan ikke membranen (våtroms-sikringen) klemmes mekanisk fast og tettes til selve sluket slik det forventes i dag. Overgang mellom sluk og gulv er en kritisk svakhet i våtrommet.

Tilstandsrapport

Støpejern produkter er utsatt for korrosjon ved alder. Slike sluk er ikke utstyrt med klemring til feste for membran. Tilslutningen til et eldre sluk i støpejern kan ikke utføres i henhold til forskriftskrav da sluket ikke ble levert med klemring. Membranen kan kun limes eller legges ned i sluket. Over tid vil limet sannsynligvis løsne relatert til temperatur svingninger og vannbelastning. Da er det klar risiko for at vann renner inn under membranen i stedet for ned i sluket.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Blandebatteri og dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:

• Alder er ikke kjent.
Sannsynlig levetid for blandebatterier er noe lavere enn for sanitærutstyr for øvrig.

Konsekvens/tiltak

• Ved alder over 10 år vil slitasje inntrefe.

• Levetid for armaturer/blandebatterier etc er relatert til vannkvalitet og brukshyppighet.
I systemet for vanntilførsel i en bolig inngår tappearmatur, stenge- og reguleringsventiler av messing. (Blandebatterier til dusj og servanter, stoppekraner for varmt og kaldt vann, diverse andre koblinger, ventiler til radiatorer etc). Messing er et korrosjonsbestandig materiale, men ved alder og under visse forhold utsettes utstyret for korrosjon. Kjemiske stoffer i vaskemidler og hygieniske artikler, samt mindre gunstige PH verdier i vannet påvirker korrosjonsutvikling i tillegg til alder og brukshyppighet. Korrosjon er ikke synlig bak forniklede overflater.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonsluke i yttervegg.
En spalte for tilførsel av luft finnes under dørfront i herdet glass, som er montert mellom stue og dusjbad.

Vurdering av avvik:

• Avviket består i at det ikke er såkalt forsert avtrekk med en vifte tilknyttet avtrekket. Ifølge Norsk Standard NS.3600 som denne rapporten er basert på skal naturlig ventilasjon karakteriseres med TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Avviket kan lukkes ved å erstatte luken med en ventil, som tilknyttes en elektrisk vifte.

1. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Ved besiktigelse av veggens baksider er det observert en åpning i veggplaten, der baksiden av platekledningen i dusjbadet er synlig. Åpningen er 18 cm x 25 cm. Det er ingen skjulte vannrør i vegger internt i dusjbadet. Blandebatteri til dusj er montert på vegg mot bod/teknisk rom. Bak veggen er vannrør for varmt og kaldt vann tilknyttet blandebatteriet. Det finnes ingen rør i selve veggen. De nevnte vannrørene er åpne og kan besiktiges fra boden. Det er konstatert at det ikke foreligger lekkasjer.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er rehabilitert i 2007/2008. På denne tiden var det byggeforskrifter av 1997 som lå til grunn for utforming av et våtrom. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon er ikke tilgjengelig. Slik dokumentasjon inneholder informasjon om anvendte produkter med henvisning til godkjenningsordninger for de produkter som er valgt, og sammensetningen av disse. Det benyttes gjerne systemer der produktene har godkjent samhørighet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke mulig å ha en oppfatning om hvordan tettesjiktene er utført, eller om det f. eks er lagt våtroms-plater på vegger før flislegging. Aldersrelatert slitasje er sannsynlig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Pusset malt mur og malte plater på veggflater. Yttervegger og vegg mot stue er i mur. Vegg mot soverom er med malte plater på overflater. Veggen er del av en gjennomgående vegg, og antagelig er også denne veggen i mur innenfor platekledningen.
Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke observert symptomer på fuktproblematikk med hensyn til vegg- og himlingsflater.
Avviket er relatert til alder.

Konsekvens/tiltak

• Aldersrelatert slitasje vil foreligge på tettesjikt. Vannpåkjenningen på veggflater i et vaskerom er vesentlig mindre enn i et baderom der dusjing foregår direkte på overflatene. Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Grå fliser i dimensjon 60 cm x 60 cm med nedstøpt varmekabel både i vaskerommet og rommet utenfor. Flisene er lagt gjennomgående gjennom åpningen mellom de to rommene. Skapinnredning er montert over sluk i rommet. Sluket er derfor ikke synlig. Høydeforskjell fra åpning mot tørkerommet utenfor til benkeskap som er montert mot vegg er ca. 5 mm. Fra dørterskel i tørkerom og fram til åpning mot vaskerom er ca. 8 mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avviket er relatert til høydeforskjell under krav.
Høydeforskjellen mellom overkanten av gulvmembranen ved dørterskel og toppen av risten på sluket skal være minst 25 mm. for å sikre at vann ikke kan trenge ned i gulvet ved terskelen. På strekket fra dørterskel i tørkerom til kanten av benkeskap nær sluket er høydeforskjellen ca. 15 mm. Det kan være noe mer fall mot selve sluket.

Konsekvens/tiltak
• Ifølge Norsk Standard NS.3600 skal dagens forskriftskrav ligge til grunn for vurdering av fallforhold på gulvflater i et våtrom. Minstekravet er 25 mm. Kravet er basert på hensynet til at eventuelt lekkasjevann fra utstyr i rommet ikke skal renne ut av rommet ved terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke FDV dokumentasjon for vanntette sjikt på gulv og vegg. En underliggende foliemembran kan være lagt under støpe-massen, festet med klemring til sluket, som mest sannsynlig er i plast. Sluket er under benkeskap og ikke tilgjengelig for besiktigelse. På gulv brukes enten foliemembraner eller påstrykningsmembraner.
På veggflater brukes vanligvis våtroms-plater, sikret med påstrykningsmembran, forsterket med duk i hjørner og overganger.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke mulig å ha kjennskap til materialvalget for utførelse av tettesjikt og membranløsninger. Sluk i vaskerom var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringsdagen, men er i ettertid gjort tilgjengelig av eier, slik at rensing og besiktigelse nå er mulig.

Konsekvens/tiltak
• Membranløsninger er ukjente og det er ikke mulig å ha en oppfatning om sannsynlig varighet.
Det bør sørges for jevnlig vedlikehold av sluk med rengjøring og rensing slik at tilstopping og eventuelle lekkasjer unngås.

Kostnadsoverslaget gjelder enkel ommøblering der det etableres tilgang til sluket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

VASKEROM:
Skapinnredning med glatte hvite fronter, og hvit foliert benkeplate med glattlimt kum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate. Veggskap montert mot himling med tre glatte hvite fronter.
Nisje bak innredningen inneholder et fordeler-skap.
TØRKEROM:
Hvitt skap med to glatte skuffe-fronter og heldekkende hvit servantplate. Speil med belysning over servant.
To garderobeskap montert mot yttervegg i begge ender i rommet. Benk er montert mellom skapene.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Luke er montert i yttervegg i vaskerommet. I tørkerommet er det en ventil i yttervegg tilknyttet elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke er mekanisk funksjon for avtrekk i vaskerommet, og at det ikke er en spalte for tilførsel av luft i tilknytning til dør mellom stue og tørkerom.
Behovet for tilførsel av luft til rommet skal i prinsippet ivaretas med flat dørterskel som gir en spalte for tilførsel av luft til rommet når døren er lukket. Dør til rommet er en nyere dør i god stand, men den har en vanlig terskel.

Konsekvens/tiltak
• Avviket kan lukkes ved å etablere en åpning i tilknytning til terskel, f. eks ved å frese ut et spor. Avtrekksfunksjonen i vaskerommet bør forbedres, f. eks ved å erstatte luken med en ventil, som tilknyttes en elektrisk vifte. Det er fordelaktig at det er en spalteventil i vinduet i tørkerommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i rommet er i mur.
Det er ikke påvist symptomer på fuktproblematikk i våtrommet,

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er rehabilitert i regi av dagens eiere i 2007/2008. Byggeforskrifter i perioden 1997 - 2010 skal ligge til grunn for utforming av rommet. Dokumenter som viser at valgte produkter innehar produktgodkjenning, og at produktvalget inngår i systemer med godkjent samhørighet er ikke tilgjengelige. Visuelt inntrykk i kombinasjon med bruk av måleinstrumenter ligger til grunn for innholdet i beskrivelsene. Undertegnede kan ikke svare for eventuelle skjulte forhold, som kan ha manglende samsvar med gjeldende forskriftskrav, og som foreløpig ikke er materialisert som svikt/avvik.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

FDV dokumentasjon for anvendte produkter og sammensetningen av disse er ikke tilgjengelig. Det foreligger ikke skriftlig dokumentasjon med henvisning til godkjenningsordninger for de produkter som er valgt, og for sammensetningen av disse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler dokumentasjon for utførte tettesjikt. Det er derfor ikke mulig å tilegne seg oversikt over de tettesjikt som er anvendt, og om valgte produkter har godkjent samhørighet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Teknisk forskrift krever at produktegenskaper som er av betydning for grunnleggende krav til våtrom og andre bygningsdeler skal være dokumentert før produktet omsettes og brukes. Dokumentasjonen utføres som regel i henhold til produktstandarder eller europeiske tekniske godkjenninger. Produkter og produktsammensetninger som det foreligger godkjenningsordninger for skal anvendes i våtrom, og anvendte produktløsninger skal fremgå av den dokumentasjonen, som det utførende foretak, eller den utførende person leverer for det utførte arbeidet.

I prinsippet er det slik at man ikke har holdepunkter for å ha kjennskap til om membran er korrekt utført, eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette uten at det foreligger dokumentasjon. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader selv om det ikke er synlige tegn til slike forhold i dag. Aldersrelatert slitasje er også et symptom på tilstand, og skader kan være under utvikling før de oppdages.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

VEGGFLATER:
Fliser i dimensjon 40 cm x 40 cm på veggflater.
HIMLING:
Malte plater med downlights.
Vegg- og himlingsflater fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til aldersrelatert slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Membranen og fugene bak flisene svekkes over tid slik at risikoen øker for skjulte vann- og fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er registrert indikasjoner på fukt i den nederste flis-raden i dusj-sonen. Ved hulltaking i veggen fra motsatt side er det imidlertid konstatert at det isolerte hulrommet er tørt. Ved alder svekkes kvaliteten på membranen bak flisene, og risikoen for at fuktskader kan inntreffe øker. Sintef anbefaler generelt teknisk oppgradering av våtrom ved alder på 20 til 30 år.

Bindingsverksvegger består helt eller delvis av materialer som lett skades av fuktighet. Levetiden for slike konstruksjoner er helt avhengig av vanntett membran i våtsoner der veggen utsettes for direkte vannpåkjenning ved bruk. Ved alder reduseres fuktbestandigheten til tettesjiktene i et våtrom og risiko for at fuktproblematikk kan inntreffe øker. Man må derfor være klar over at behov for utbedring/rehabilitering kan inntreffe på ukjent tidspunkt.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser i dimensjon 40 cm x 40 cm med nedstøpt varmekabel. Rullestein i dusj-sone.
Høydeforskjell fra flislagt gulv ved begge dørterskler og fram til topp slukrist er ca. 35 mm. Minstekravet etter dagens forskriftskrav er 25 mm.

Vurdering av avvik:

• Svak bom-lyd er registrert i enkelt fliser. Det er observert sprekker i fire gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

• Ved alder kan flislimet slippe taket med den konsekvens at det i første omgang oppstår "bom" (hulrom under flisene) eller at flisene løsner. Løse fliser og fliser med sprekker gir mekanisk slitasje på membranen rett under. Varmekabler som slås av og på gir større belastning på flislim og fuger enn om kabelen står med konstant varme. Overgangen mellom sluk og membran er det mest sårbare punktet i et våtrom, og ved alder øker risikoen for at tettesjiktet mellom membran og sluk taper fuktbestandighet.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det foreligger ikke FDV dokumentasjon for vanntette sjikt på gulv og vegg. En underliggende foliemembran kan være lagt under støpe-massen, festet med klemring til sluket, som er i plast.
Membranløsningen er ikke godt synlig i sluket. Eventuelt kan membranen være en påstrykningsmembran.
På veggflater brukes vanligvis våtroms-plater, sikret med påstrykningsmembran, forsterket med duk i hjørner og overganger. Det er ikke mulig å ha kjennskap til materialvalget for utførelse av tettesjikt og membranløsninger.
Høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskler til topp slukrist er 30 til 35 mm.

Vurdering av avvik:

• Avviket er relatert til alder og til fravær av FDV dokumentasjon med informasjon om anvendte produkter for vanntette sjikt, samhørigheten mellom disse, og referanse til anvisninger fra produsent om hvordan produktene skal anvendes i detalj.

Konsekvens/tiltak

• Membranløsninger taper fuktbestandighet over tid og mister mye av elastisiteten etter 15 til 20 år. Ved alder foreligger er det risiko for at membranen ikke lenger holder tett med tilløp til lekkasjer som konsekvens. Når symptomer på slike forhold inntreffer bør våtrommet brukes med forsiktighet, eller eventuelt rehabiliteres.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne med to rette fronter i herdet glass, Integrert blandebatteri. Integrert regnfalls-dusj og håndholdt dusj på vegg. Sluk i dusj-sone.
Badekar med flislagte sider. Håndholdt dusj i karet. To hvite rister for ventilasjon er montert i flislagt side. Vegg-montert klosett.
Skap med overflater i trestruktur, to skuffefronter og benkeplate i eikestruktur med avlang hvit servant og to blandebatterier. Speilskap på vegg over servant.

Generelt om innebygget badekar:
Uansett løsning for innbygging av bade- kar må gulv og vegger først gjøres helt ferdige med hensyn til fallforhold, vanntetthet og ferdig overflate. Det vil aldri være mulig å få en fuge langs bade- og dusjkaret så tett over tid at man kan sløyfe membran på gulv og vegger under karet. Golv og vegger under og bak karet bør også utføres med ferdig overflate, f. eks. flislegges.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Avviket er relatert til alder, og går også ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne for klosett og for integrert blandebatteri.
Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal dagens forskrifter legges til grunn for enkelte forhold. Det gjelder blant annet lekkasjesikring av innebyggede komponenter med vanntilførsel, som cisterner for vegg-monterte klosett og integrerte blandebatterier.

Aldersrelatert slitasje på sanitærutstyret vil foreligge.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjonen har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer øke markert.

Konsekvens/tiltak
• Aldersrelatert slitasje på sanitærutstyret vil forekomme til tross for at både våtrommet og utstyret bærer preg av forsiktig bruk gjennom årene.
Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt etter hvert som slitasje materialiseres. Når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt og lekkasjer imidlertid øke markert.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil tilknyttet elektrisk vifte er montert i himling.
Behovet for tilførsel av luft til rommet er ivaretatt med flat dørterskel, som gir spalte for tilførsel av luft når døren er lukket.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført mot våtrommets dusj-sone fra soverom/garderobe uten at fukt eller andre negative forhold ble registrert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2007 med glatte fronter i hvit høyglans.
Benkeplater i mørk grå kompositttstein med nedfelt kum i rustfritt stål.
Induksjonstopp med bredde på 80 cm, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap er integrert i innredningen.
Innredningen fremstår i god stand, og beærer preg av forsiktig bruk gjennom årene.
Det ikke montert elektronisk vannstopper for vanntilførsel i benkeskap med kum.
Krav om vannstopper ble først innført i forbindelse med forskrift av 2010.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk over yttertak.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

OVERFLATER:
Lys grå fliser i dimensjon 40 cm x 40 cm på gulv- og veggflater. Malte plater og belysning i himling.
UTSTYR:
Servant montert på vegg og vegg-montert klosett med innebygget cisterne.
VENTILASJON:
Avtrekksventil på vegg. Ventilen er tilknyttet et flexirør, som er observerbart fra vaskerommet. Røret er montert i en nisje i vaskerommet, og ser ut til å være ført gjennom etasjeskille til 2. etasje. Røret er antagelig ledet videre over tak.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at det ikke er installert lekkasjesikring for innebygget cisterne, og at det ikke er mekanisk funksjon på avtrekket. Det er ikke tilrettelagt for tilførsel av luft til toalettrommet.

Konsekvens/tiltak
• Avviket med hensyn til cisternen kan lukkes ved å montere en automatisk vannstopper til cisternen, F. eks fra waterguard, aquastop eller annet relevant produkt. Ventilasjonen kan forbedres med en ventil tilknyttet elektrisk vifte i stedet for en luke. Selve avtrekkskanalen bør sjekkes for funksjon. Spalte for tilførsel av luft bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vanntilførsel til utstyr i våtrom i begge etasjer er installert med vannrør i rør i rør system. Det opplyses av rørlegger at det er brukt Sanipex rørsystem, som er et anerkjent produktvalg.
Rørsystemet er antagelig også installert for toalettrommet og for kjøkkeninnredning i stue.
Fordeler-skap for røropplegget er installert i en nisje bak skapinnredning i vaskerom.
Skapet er montert bak innredning i rommet og er ikke tilgjengelig for besiktigelse. Overløp fra fordeler-skapet skal i henhold til forskrift være ledet til gulv slik at eventuelle lekkasjer vil bli ledet til sluk.

Fra og med bygg-teknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C.
Vanninntak med stoppekran er installert i bod i 1. etasje der det også er installert sikringstavle for husets elektriske anlegg.
Drenering fra fordeler-skap som hører til et rør-i-rør-system, må alltid ledes til et rom med vanntett gulv og sluk. Lekkasjevann skal ledes til et sted der det blir synlig, ikke direkte til avløp.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at fordeler-skapet er sperret for av skapinnredningen slik at skapet ikke er tilgjengelig for besiktigelse. Skapinnredningen sperrer også slik at lekkasjesikringen av skapet ikke er synlig.

Konsekvens/tiltak
• Avviket kan lukkes ved å forbedre plassering av skapet slik at det er mulig å se hva skapet inneholder Det bør også sørges for at lekkasjesikringen er observerbar slik at det er mulig å observere eventuelle lekkasjer når de inntreffer.

TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Vannrør i kobber i dusjbad i 1. etasje og kjøkken i 2. etasje.
Vanntilførsel til blandebatteri i dusjbad i 1. etasje er installert med vannrør i kobber. Vanninntaket er installert på motsatt side i bod/teknisk rom, og kobberrørene som er tilknyttet dusjbatteriet er synlige fra bod/teknisk rom. Rørene er ført rett gjennomvegg til blandebatteri i dusjbad, og er godt synlige. Rørene fremstår i normalt god stand.
I 2. etasje er vannrør i kobber tilknyttet benkeskap med kum i kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør utsettes for korrosjon ved alder. Korrosjon er ikke synlig på utsiden. Avviket er relatert til alder. Kobber montert i riktig miljø har generelt god korrosjonsbestandighet, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.
• Eksakt alder på vannrør i kobber er ikke kjent. Inntrykket er at de rør i kobber som er observerbare ikke er eldre enn ca. 20 år, men uten dokumentasjon eller nærmere beskrivelser er det ikke mulig å ha en oppfatning om alder og sannsynlig restlevetid. Tilførselsrør mellom etasjene er ikke observerbart.

Kobber har vært det vanligste materialet i innvendige vannrør fram til slutten av 1990-tallet. Ved nye forskrifter i 1997 ble rør i rør system av plast innført som et forskriftskrav. I dag er kobberrør i stor grad erstattet med PEX-rør lagt i varerør, som inngår i et rør-i-rør-system. Kobber inngår i dag som nødvendige komponenter i rør i rør systemer, blant annet til fordelere. Kobber montert i riktig miljø har generelt god korrosjonsbestandighet og lang sannsynlig levetid, men det er likevel ikke til å unngå at kobber korroderer fra innsiden ved alder. Korrosjon er ikke synlig på rørenes utside før gjennomrusting er nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• Risiko for lekkasjeskader i kobberrør øker betydelig med alder. Kobberrør fra 1970- tallet har i mange tilfelles tykkere rørvegger enn rør fra 1980- og 90- tallet, og kan derfor ha lengre levetid enn nyere rør. Det anbefales likevel å vurdere utskifting av vannrør i kobber med høy alder. Vannrør i rør i rør system er designet for å unngå vannskader ved eventuelle lekkasjer, og er vesentlig tryggere enn kobberrør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon eller nærmere beskrivelser av husets avløpsinstallasjoner. I dusjbad i 1. etasje er det et eldre sluk i støpejern. En nyere avløpsstamme (soilrør) i plast er tilknyttet original rørstuss i støpejern rett over gulvflaten i dusjbadet. Inntrykket er at avløpsstammer er skiftet fra punktet over gulvflater i 1. etasje. Nedstøpte avløpsrør som er montert horisontalt i betonggulv er tydeligvis ikke skiftet.

Sluk og skjulte avløpsrør er installert med plastprodukter i bad/wc i 2. etasje og i vaskerom og tørkerom i 1. etasje er også installert med plastprodukter. Sluket i vaskerommet var ikke tilgjengelig på befaring, men er senere gjort tilgjengelig av eier. sluket ble ikke besiktiget da det ikke var tilgjengelig. Som nevnt er det originale sluket ikke skiftet i dusjbadet.

Plastprodukter som er produsert etter år 2000 har meget god kvalitet. Foreløpig finnes det lite erfaring med slitasje og aldringsskader på disse typene rør og sluk. I dag skiftes plastprodukter vanligvis av andre årsaker enn slitasje på sluk og avløpsrør. En viss slitasje i form av forvitring av produktene er allikevel sannsynlig ved alder. Spenninger i tilknytning til innfesting av membran til sluk kan redusere kvaliteten på et plastsluk med alder på f. eks ca. 20 år.

Nedstøpte avløpsstammer i kjellergulv fra utvendig tilknytning til oppstikk for soilrør er etter all sannsynlighet i støpejern fra byggeåret. TG 2 gjelder for nedstøpte avløpsrør på grunn av alder og sannsynlig slitasje.

Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Styrken og levetiden til plastrør minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plast bør derfor ikke belastes med vann over 60 grader lenger enn få minutter, og vannmengden bør være mindre enn 30 liter pr minutt. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt.
Vanlige avløpsrør i PVC materiale utvides ved varme og man må derfor planlegge slik at rørene har mulighet for bevegelse for å unngå rørbrudd.
NB:
Det foreligger ikke dokumentasjon for installering av det røropplegget som ble installert da rehabiliteringsarbeider ble utført. Den tekniske tilstanden til skjulte rør er vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter, og det er derfor funksjonen i kombinasjon med alder, som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp. Det er derfor mulig at det finnes svakheter som vil kunne medføre behov for utbedring eller utskifting. Forhold som ikke lar seg gjøre å observere uten å åpne konstruksjonene.
Uansett er det slik at ved framtidig rehabilitering må både sluk og det som er av avløpsrør internt i et våtrom skiftes. Vertikale avløpsstammer bør vurderes nærmere. Dersom man ved evaluering beslutter å skifte soilrør må dette gjøres før man rehabiliterer våtrom. før man beslutter å rehabilitere et våtrom.

TG 2 Innvendige avløpsrør - 1

Beskrivelse

STØPEJERNINSTALLASJONER:
Horisontalt installerte avløpsstammer mellom oppstikk for vertikale soilrør og utvendig tilknytning er etter all sannsynlighet i støpejern fra byggeåret. I dusbadet i 1. etasje er et nyere soilrør skjøtet inn i et originalt avløpsrør rett over gulvet. Det er ganske vanlig at nedstøpte rør ikke skiftes fordi slike tiltak kan være omfattende.
Støpejernsrør ble levert ubehandlet da denne bygningen ble oppført. I dag blir slikt rørmateriale belagt med epoxy på innside. Epoxybelegget begrenser korrosjon, og hindrer at partikler og fett fester seg på innsiden av rør og rørdeler. Erfaring viser at lekkasjer fra avløpsrør av støpejern øker ved en alder på 60–70 år. Levetiden avhenger i stor grad av belastningen. Horisontalt monterte rør nedstøpt i betonggulv på grunn fra inntak for utvendig avløpsledning til oppstikk for soilrør har vesentlig kortere sannsynlig levetid enn vertikalt monterte avløpsstammer (soilrør). Det er vanskelig å angi en øvre grense for levetiden til avløpsinstallasjoner av støpejern, men sannsynlig levetid for rør som ikke er korrosjonsbehandlet er ca 60 til 70 år. Det finnes også eksempler på at støpejernrør kan fungere i over 100 år. Symptomer på fremskreden korrosjon er utvendige rustmerker og renn-merker med rustvann. Rørene er skjult under betongen i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til alder.
Korrosjon og rustdannelser i støpejerns-installasjoner utvikles fra innsiden, og tykkelsen på godset i rør og sluk reduseres ved alder. Avleiringer fester seg til rørveggenes innside ved alder da korrosjon fører til at overflatene innvendig blir mindre glatte. Slike forhold påvirker funksjonen og den sannsynlige levetiden. Lekkasjer i støpejerns-rør forekommer ofte etter 60 til 70 års bruk. Rør som er montert horisontalt under betonggulv mot grunnen fra utvendig tilknytning til oppstikk for soilrør er i større grad utsatt for slitasje enn vertikalt monterte rør.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontakte et spesialfirma for rehabilitering av eldre rør i støpejern. Ved rehabilitering av gamle rør i støpejern benyttes i dag hovedsakelig rørfornying ved strømpeteknikk. De eksisterende støpejernrørene fores innvendig med en epoxy-impregnert strømpe. Strømpen herdes og danner et nytt, tett rør på innsiden av det gamle. Slik rehabilitering krever at rørveggene er i relativt god stand. Dersom korrosjonen er fremskreden er slik rehabilitering komplisert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen i huset er i utgangspunktet basert på naturlig oppdrift med avtrekksventiler tilknyttet kanaler som har avtrekk over tak. Ventilator i kjøkken i 2. etasje har avtrekk direkte ut. I kjøkkeninnredning i stue er det en benkeventilator basert på kullfilter. I toalettrom i 1. etasje er det avtrekksventil på vegg. Denne er ført til et flexi-rør gjennom etasjeskille i nisje i vaskerommet, og er antagelig ført over yttertak. I vaskerom er det en luke i yttervegg. I tørkerom utenfor vaskerom er det en ventil tilknyttet elektrisk vifte i yttervegg. Det er også spalteventil i vinduet.

Behovet for tilførsel av luft til våtrom er ivaretatt med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft når dørene er lukket. Dør mellom stue og rommet utenfor vaskerom mangler en slik spalte. Behovet for tilførsel av luft til huset er ivaretatt med luker i yttervegger. En del vinduer er utstyrt med spalteventiler. Ved behov kan vinduer settes i luftestilling, eller åpnes helt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det i enkelte våtrom og toalettrom kun er naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Bedre og mer effektiv ventilasjon kan etableres ved installering av et aggregat på kaldtloft. Ventilasjonsrør fra alle våtrom tilknyttes aggregatet med videre avtrekk over tak. Ventilator fra kjøkken ledes utenom systemet i separate kanaler. Det må samtidig tilrettelegges for tilstrekkelig tilførsel av luft slik at optimalt god sirkulasjon av luft oppnås.

Eksisterende ventilasjonssystem med vanlig oppdriftsventilasjon er vanlig i det meste av bebyggelse oppført før 1990, og blir alltid karakterisert med TG 2. i en tilstandsrapport.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Elektrisk oppvarming.
Nedstøpte varmekabler i dusjbad og vaskerom i 1. etasje og i bad/wc i 2. etasje.
Det opplyses at det også er gulvvarme i stue i 1. etasje.
Varmepumpe er montert i 2022. i 1. etasje. Utvendig del er montert på utside av yttervegg. Denne er inndekket og beskyttet.
Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten. Skjulte slitasjepunkter kan forekomme..
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er korrekt utført.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Bereder er montert i nisje bak skapinnredning i vaskerom. Tanken er kun delvis synlig og volumet er derfor noe usikkert.
Eksakt alder er ikke kjent. Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år.
GENERELT:
Varmtvannsberedere med tilhørende tilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken. I tillegg kan lekkasjer inntreffe i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør beredere stå i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom. Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger blant annet av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til alder.
Inntrykket er at berederen er ca. 20 år gammel, og at tidspunkt for utskifting kan være relativt nærme.

Konsekvens/tiltak
• Sannsynlig levetid for en bereder er ca. 20 år. Varmeelementet har vanligvis kortere levetid enn selve beholderen. Berederens alder kan være nær statistisk beregnet levetid, og utskifting kan være nødvendig på relativt kort sikt.
Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på innertanken, relatert til alder. I tillegg oppstår det ofte lekkasjer i forbindelse med elektriske varmeelementer.
Berederen er montert i vaskerom, og eventuelt lekkasjevann vil gå til sluk

.

⚠ 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
Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av huset, men er betydelig oppgradert med nye installasjoner i regi av dagens eiere i begge etasjer, To sikringstavler er installert i innvendig bod i 1. etasje.
I skap 1 er det 28 fordelingskurser med jordfeilautomater. Kurs til ladestasjon for bil på 32 ampere.
I skap 2 er det 5 fordelingskurser. Hovedsikringer på 3 x 80 ampere.
I rapport for sluttkontroll fra Absolut Service, datert den 10.01.2010 står det at rapporten gjelder hele anlegget.
Det foreligger en samsvarserklæring fra foretaket Absolut Service, som også er datert den 10.01.2010. I erklæringen står det at arbeidet gjelder oppgradering av anlegget ved oppussing. Skiftet kabler, brytere, lys, varme, tavle og annet elektrisk anlegg. Arbeidet er ikke nærmere spesifisert.

Det elektriske anlegget er ikke besiktiget i forbindelse med denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Feil på elektriske anlegg kan tidvis inntreffe, og på generelt grunnlag anbefales det at det foretas en gjennomgang av en autorisert installatør.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Generelle krav:
Alle boliger skal være utstyrt med brannalarmanlegg eller røykvarslere. I det minste skal det være en røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere skal være plassert slik at de kan varsle om brann på kjøkken, i stue og i sonen utenfor soverom. Det kan ikke være dør mellom et rom som skal dekkes og rommet der røykvarsleren er plassert. I leiligheter med åpen kjøkkenløsning vil en røykvarsler kunne dekke både kjøkken og stue. Der stue og kjøkken er adskilt med skillevegg og dør skal det være røykvarsler i hvert av rommene. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom, også når døren mellom rommene er lukket. Røykvarslere bør skiftes etter 10 år. De fleste røykvarslere har en produksjonsdato som er påført på baksiden.
Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ifølge de opplysninger som fremgår av byggesøknad fra 1969 er byggegrunnen fjell og leire. Opplysningene er ikke spesielt informative, og det er ikke kjent om man har ført fundamenter ned til fjellgrunn, om huset er fundamentert til leire, eller til dels fjell og dels leire.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

GRUNNMUR/DRENERING:
Huset er oppført uten kjeller, og det som er av drenering og fuktsikring er etter all sannsynlighet fra byggeåret. Det er usikkert om det finnes en drensgrøft som er fylt med drenerende masser etter at et drensrør er lagt ned. Tomtegrunnen er flat og forholdene er derfor relativt gunstige med hensyn til å holde overvann og sigevann vekk fra husets konstruksjoner mot og under terreng. Fordi huset ikke er oppført med kjeller er fuktsikring av konstruksjonene vesentlig enklere enn med en kjeller. Fuktsikringstiltak er likevel nødvendige, og overvann bør ledes vekk fra huset. Med overvann menes regnvann, smeltevann og vann fra takets nedløp.
Vannet vil kunne samles opp og bli stående rundt grunnmuren, eller trekke ned mot og under fundamenter.

Vurdering av avvik:

• Eventuelle tiltak til fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen har høy alder, og har etter all sannsynlighet tapt tiltenkt funksjon. Gjennom årene har massene rundt huset stabilisert seg, og det er stedvis fallende terreng mot grunnmuren, Nedløpsrør fra taket er ledet direkte til terreng ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Takvannet bør ledes i god avstand vekk fra huset og terrenget bør justeres med nye masser slik at det etableres fall ut fra grunnmuren.

Gjennom årene har tilbake-fyllingsmasser rundt grunnmuren stabilisert seg slik at terrenget mangler markant fall fra grunnmuren. Det anbefales derfor å gjenopprette et minimums-fall med nye masser. Fallet ut fra bygningen bør ideelt sett være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m ut fra veggen. Bearbeidelse av terrenget med bortleding av overvann og bortleding av vann fra takets nedløpsrør har ofte like stor betydning som selve dreneringen. Ved etablering av drenering rundt huset vil man oppnå at grunnmuren sikres optimalt, og at minst mulig vann vil finner veien ned til massene under husets betonggulv på grunn. Ny drenering kombineres i dag med utvendig isolering av grunnmuren og montering av grunnmurplater. Utvendig isolering utføres vanligvis med XPS (ekstrudert polystyren), eller et tilsvarende plastprodukt. Isolasjon og grunnmurplater sikres med toppbeslag over terreng. som festes til muren.
I forbindelse med etablering av nye fuktsikringstiltak bør det legges vekt på å finne ut hvordan man best mulig kan sikre grunnmuren som utgjør det skjulte svømmebassenget. Dette forholdet bør evalueres nærmere etter at undersøkelser er foretatt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I søknad fra 1969 om oppføring av huset fremgår det at grunnmuren vil bli oppmurt med 25 cm leca-blokker. Yttervegger i 1. etasje har i dag overflater i pusset og malt mur på innside, og overflatene fremstår i god stand. Det opplyses også at utbedringer med ny murpuss er utført i regi av dagens eiere i forbindelse med oppussingsarbeider i 2007/2008. Leca blokker med innstøpt isolasjon ble først introdusert på markedet tidlig på 1980- tallet. Blokkene i dette huset består derfor av sement og lettklinkerkuler, som gir stillestående luft og en viss isolasjonseffekt. Det er antagelig lagt utvendig isolasjon mellom murverket og den utvendige kledningen. Hvordan konstruksjonen faktisk er utført er ikke kjent, men det opplyses at det ikke er spesielt trekkfullt i 1. etasje. Dersom den pusset og malte ytterveggen i lecamur ikke er isolert utvendig vil isolasjonsevnen være svært begrenset. Ved ønske om etter-isolering bør dette foretas utvendig. Nærmere undersøkelser om forholdet bør utføres.

Tilbygg er oppført i 1993/94. I beskrivelsen fra søknad om realisering av tilbygget fremgår det at grunnmur og fundamenter utføres i lettbetong, som i praksis betyr lecamur.

Når det gjelder fundamenter så foreligger det ingen opplysninger om grunnforholdene på tomtegrunnen. Det er derfor ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om disse uten at spesielle grunnundersøkelser blir foretatt. Grunnens beskaffenhet har avgjørende betydning for fundamenteringen av et hus. Den ideelle byggegrunnen er fjellgrunn. I søknad om oppføring av bygget fra 1969 står det at grunnen er jord og fjell. Om fundamentering står det kun følgende: Såle på fast fjell eller frostfritt. Denne beskrivelsen er svært enkel og gir ingen direkte informasjon om de faktiske grunnforholdene. Fjellgrunn er telefri grunn. Leire er telefarlig grunn, og fundamentering til frostfri dybde må foretas der grunnen er av leire.
Fundamentering av et hus bør uansett foretas på ensartet grunn, enten på fast fjell, eller f. eks på fast leire. Fundamentering på ulik grunn kan være risikabelt.

Frostfri dybde i Oslo- området er vurdert til 1,8 m under terrengets overflate.
Ved besiktigelse internt i huset er det kun registrert moderate skjevheter i gulvflatene. Ubetydelige skjevheter kan være resultat av mindre setninger i konstruksjonen, eller noe upresis nivellering ved oppføring av huset.
Dersom huset står på leiregrunn er fundamentene mest sannsynlig ført til nivå undere frostfri dybde. Svømmebassenget som er etablert, og blendet igjen er nødvendigvis ført ned til slik dybde, og en grunnmur må være etablert, i det minste i tilknytning til bassenget. Under huset for øvrig kan betonggulv være støpt på markisolasjon, utlagt på et avrettet lag med kult. Mest sannsynlig er det utlagt trykkfast isolasjon av isopor eller kompakte rockwool-matter på kult-laget, som gulvet er støpt på.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til alder og manglende kjennskap til faktiske konstruksjoner.
Det er ikke mulig å ha en kvalifisert oppfatning om hvordan fundamentering av huset er utført.
Dersom fundamenter ligger grunt i terrenget må de være støpt på trykkfast isolasjon, slik man alltid gjør i dag. Hvis grunnen skulle bestå av telefarlige masser, som leire vil kapillært oppsug av vann kunne gi telehiv. Slike forhold krever grundig frostsikring under og rundt all fundamentering. Kvaliteten på metoder og tilgjengelig materialvalg for frostsikring av konstruksjoner mot grunnen var svært begrenset i tiden rundt 1970 målt mot dagens muligheter for sikring av slike forhold og utfordringer.

Konsekvens/tiltak

• Ved behov for bedre varmeisolering av grunnmur/yttervegger i 1. etasje bør isolering foretas fra utsiden. Ved innvendig isolering med treverk og mineralull vil risikoen for kondensering kunne inntreffe på muren. En uisolert mur fra 1970 kan ikke isoleres fra innsiden uten at det på forhånd er isolert på utsiden på grunn av risiko for kondensering.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i betong er oppført i tomtegrense mot felles adkomstvei. Rekkverk på høyre side av den nedre delen trappeløpet mellom adkomstvei og huset er oppført på en støttemur i betong. Tomtegrunnen er terrassert og andre støttemurer er også satt opp på tomtegrunnen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Huset er beliggende i flatt terreng med plenarealer og beplantning rundt husets grunnmur. Plen er gunstig med hensyn til infiltrering av overvann, og med flat grunn unngår man risiko for at overvann i stor grad siger mot husets konstruksjoner mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Avviket går ut på at terrenget rundt huset mangler markant fall ut fra konstruksjoner mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

Dreneringens alder og manglende fall på terrenget ut fra huset tilsier at det er behov for å utføre forbedringer. Bearbeiding av terrenget er ofte like viktig som selve dreneringen. Infiltrasjon like ved bygningen bør unngås for å begrense fuktpåkjenningen på konstruksjoner mot terrenget. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1: 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger i grunnen fra huset til offentlig tilknytning er mest sannsynlig fra 1970 da huset ble oppført. Det er ikke opplyst om symptomer på feil eller mangler ved installasjonene.

Vurdering av avvik:
• Avviket er relatert til alder og generell risiko for at svikt kan inntreffe.
• Vann- og avløpsledninger i grunnen isoleres for å unngå frost.
Det er ikke kjent hvordan rørene er lagt, men det er ikke informert om unormale funksjoner i form av f. eks begrenset vanntrykk eller tilbakeslag på avløpsvannet. Ledningene er omtrent 56 år gamle, og risiko for slitasjeskader foreligger. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år øker risikoen øke markant for at svikt med behov for utbedring kan inntreffe.

Konsekvens/tiltak

• Vann- og avløpsledninger i grunnen isoleres for å unngå frost.
Det er ikke kjent hvordan rørene er lagt, men det er ikke informert om unormale funksjoner i form av f. eks begrenset vanntrykk eller tilbakeslag på avløpsvannet. Ledningene er omtrent 56 år gamle, og risiko for slitasjeskader foreligger. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år øker risikoen øke markant for at svikt med behov for utbedring kan inntreffe.

Tilstandsrapport

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:

• Avviket går ut på at det ikke finnes resultater av utførte radonmålinger, som gir oversikt over radonforekomster i det innvendige klimaet, og at eventuelle radonforekomster over tiltaksgrense ikke er forebygget med tiltak.

• På elementpiper er det krav til at 2 sider av pipen skal være synlige. På teglsteinspiper er det krav til at alle 4 sider skal være synlige. Det er kun når en skorstein er frittstående at alle sider er synlige. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Kravet er motivert ut fra sikkerhetshensyn. Manglende synlighet står i veien for å kunne sjekke om skader og utettheter kan forekomme, og eventuelle utettheter medfører økt risiko for brann med fare for liv/helse.

Konsekvens/tiltak

• Radonmålinger vil avdekke om radonstråling er under eller over tiltaksgrense.
Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m3, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.
Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

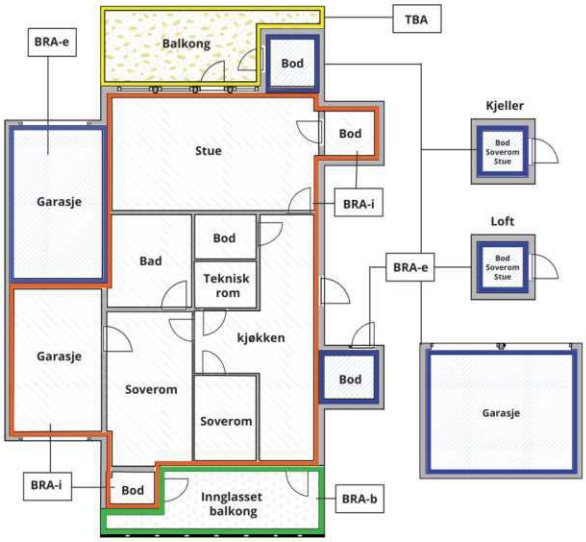
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	132	19		151	23
2. etasje	142			142	15
SUM	**274**	**19**			**38**
SUM BRA	**293**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Hall med trapp, stue med kjøkkeninnredning, soverom 1, soverom 2, dusjbad, vaskerom, tørkerom, bod, toalettrom	Garasje	
2. etasje	Gang med trapp, kjøkken, stue/spisestue, soverom 1, soverom 2, soverom/garderobe, bad/wc		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i u. etasje, ca. 2,27 m.
Takhøyde i 2. etasje, ca. 2,37 m.
Garasje, 19 kvm. (3,4 m x 5,65 m). Bredde port, 2,53 m.
Terrasse på terreng med utgang fra stue i 1. etasje, ca. 23 kvm.
Terrasse med utgang fra spisestue i 2. etasje, ca. 15 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente plantegninger er i samsvar med dagens planløsning.
Tilbygg er oppført i 1993. Saken er mottatt i plan og bygningsetaten den 28.04.1993, og avsluttet den 18.08.1994.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Ulovligheter er ikke registrert

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Egil Pay	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	4	174		0	1109.3 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse

Katy Dues vei 3 0375 OSLO

Hjemmelshaver

Egil Pay Bertine Zetlitz

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Heggeli, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Sentral beliggenhet med korte avstander til forretninger, servicefunksjoner, barnehage og skoler. Parkering i garasje.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen direkte fra Katy Dues vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Opparbeidet og beplantet tomtegrunn.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Eiere		Diverse opplysninger er oppgitt av eiere på befaring	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	
2	13.09.2026	
3	13.09.2026	
4	13.09.2026	
5	13.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Katy Dues vei 3	Enebolig	1. etasje	BRA i 132 kvm

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Katy Dues vei 3	Enebolig	2. etasje	BRA i 142 kvm

enova

Energiattest



Adresse **Katy Dues vei 3, 0375 OSLO**	
Dato for energimerking **02.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-343634**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80664001**
Gårdsnummer **4**	Bruksnummer **174**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **288,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **268,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **176,80**

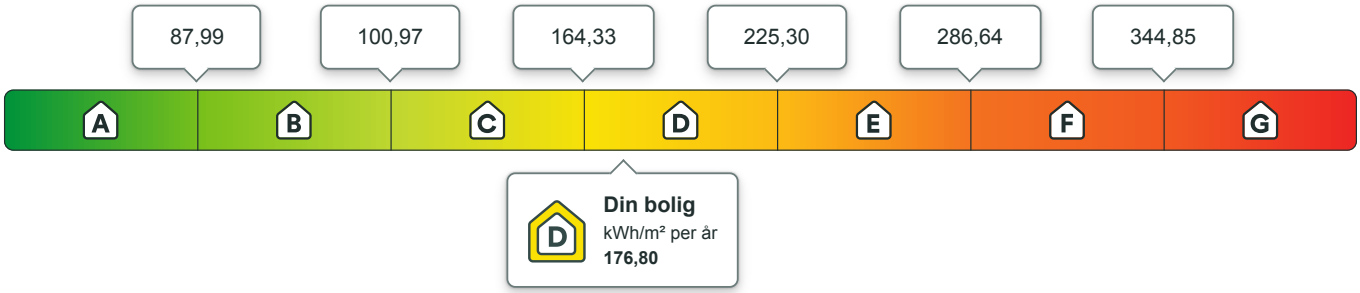
Katy Dues vei 3, 0375 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
50 549,07	**176,80**

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

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Katy Dues vei 3, 0375 OSLO

Detaljering

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

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

Katy Dues vei 3, 0375 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Oslo

Utskriftsdato: 02.09.2026

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: 02.09.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-4/174 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Katy Dues vei 3 0375 OSLO
Fakturamottaker:	Zetlitz Bertine A R Katy Dues Vei 3 0375 OSLO
Eiernavn:	Zetlitz Bertine A R

Kommunale avgifter	NOK 35 750,20
Eiendomsskatt	NOK 14 831,00
Totalt	NOK 50 581,20

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	14 831,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 972,72
Vann- og avløpsgebyr	24 520,48
Renter	20,00
Totale avgifter	**50 581,20**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Katy Dues vei 3

Nabolaget Smestad/Heggeli - vurdert av 83 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	8 min 0.7 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	10 min 0.9 km
Vinderen skole (1-7 kl.) 418 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	5 min 2.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	7 min 3.2 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	24 min 2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Borgen Linje 1, 2, 3, 5	8 min 0.6 km
Smestaddammen Linje 40	9 min 0.7 km
Skøyen Linje 13	17 min 1.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	20 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.6 km

BARNEHAGER

Smestad barnehage (1-5 år) 148 barn	12 min 0.8 km
Nordjordet barnehage (1-5 år) 57 barn	9 min 0.8 km
Priorveien barnehage (2-5 år) 28 barn	13 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Smestad	9 min
Nærbutikken Skøyen	9 min

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

VARER/TJENESTER

Møllhausen Torg	18 min
Ditt Apotek Smestad	9 min
Vinderen Vinmonopol	20 min

SPORT

Smestadbanen kunstgress	8 min
Smestad skole	9 min
EVO Majorstua	19 min
SATS Hoff	20 min

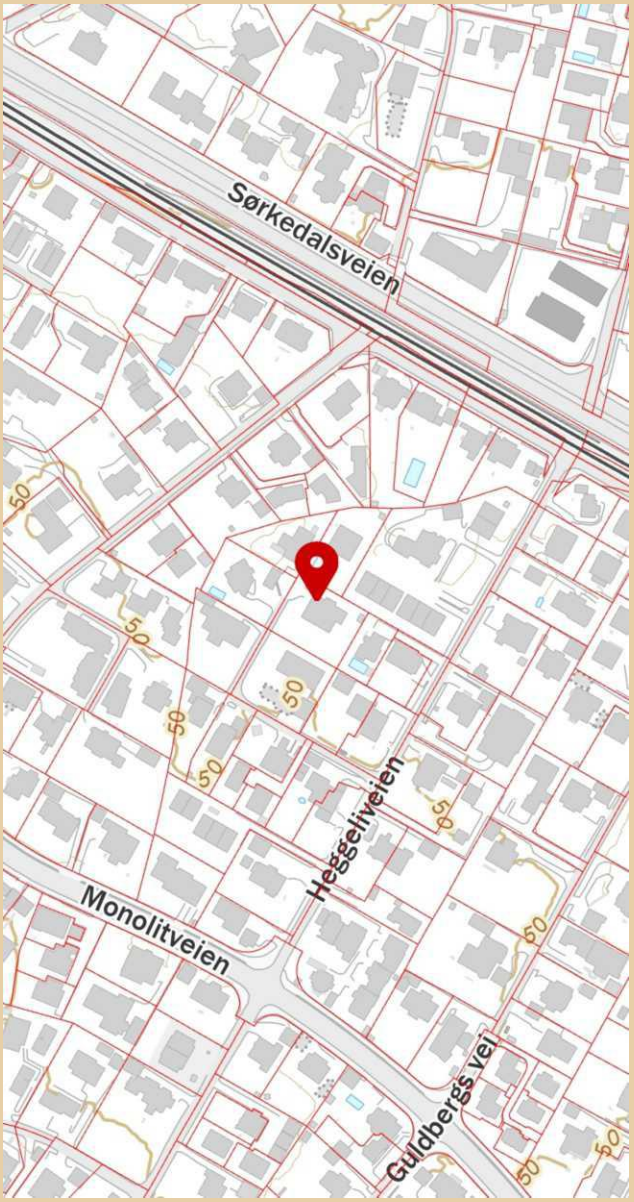
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Gående

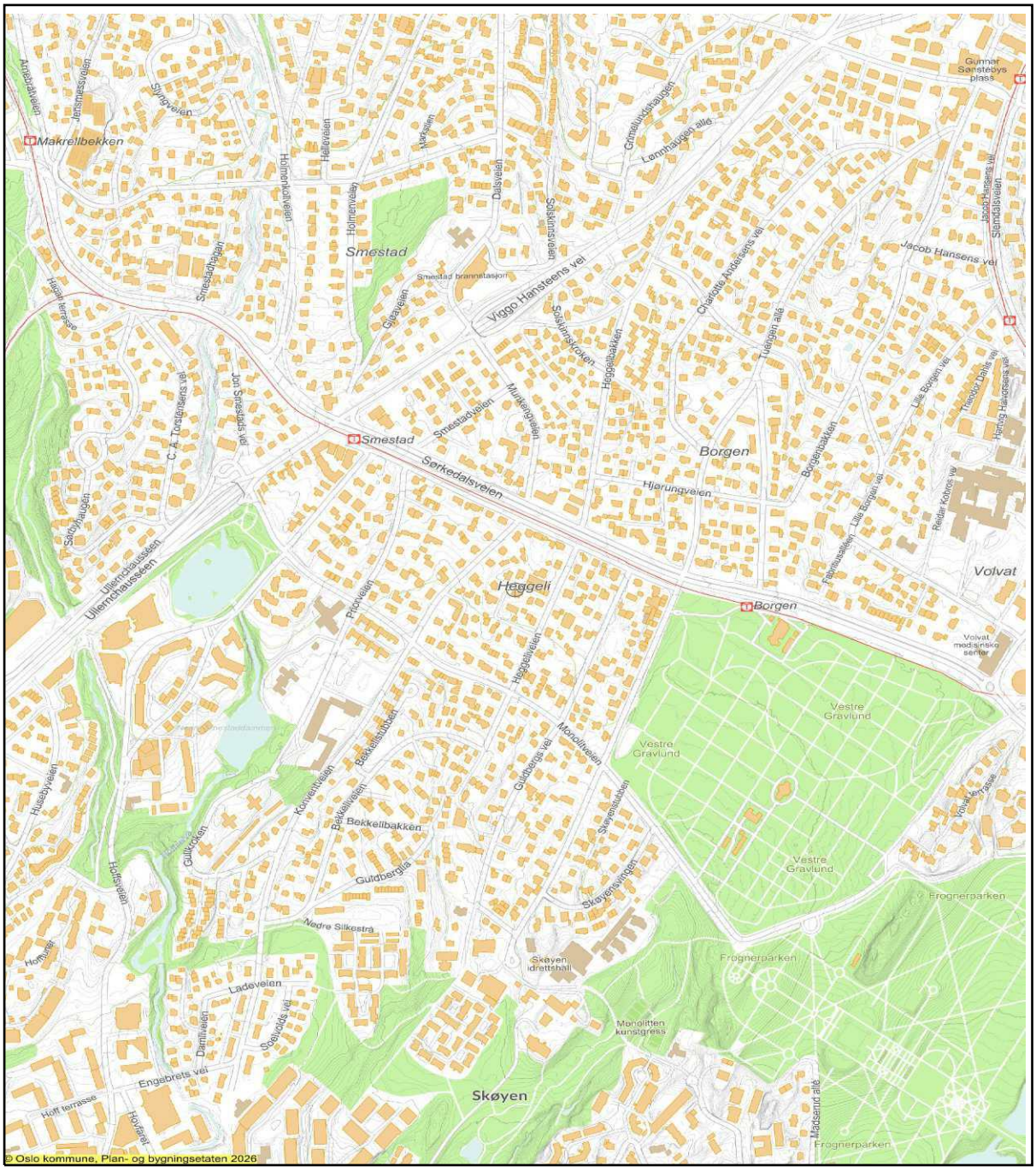


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Oversiktskart

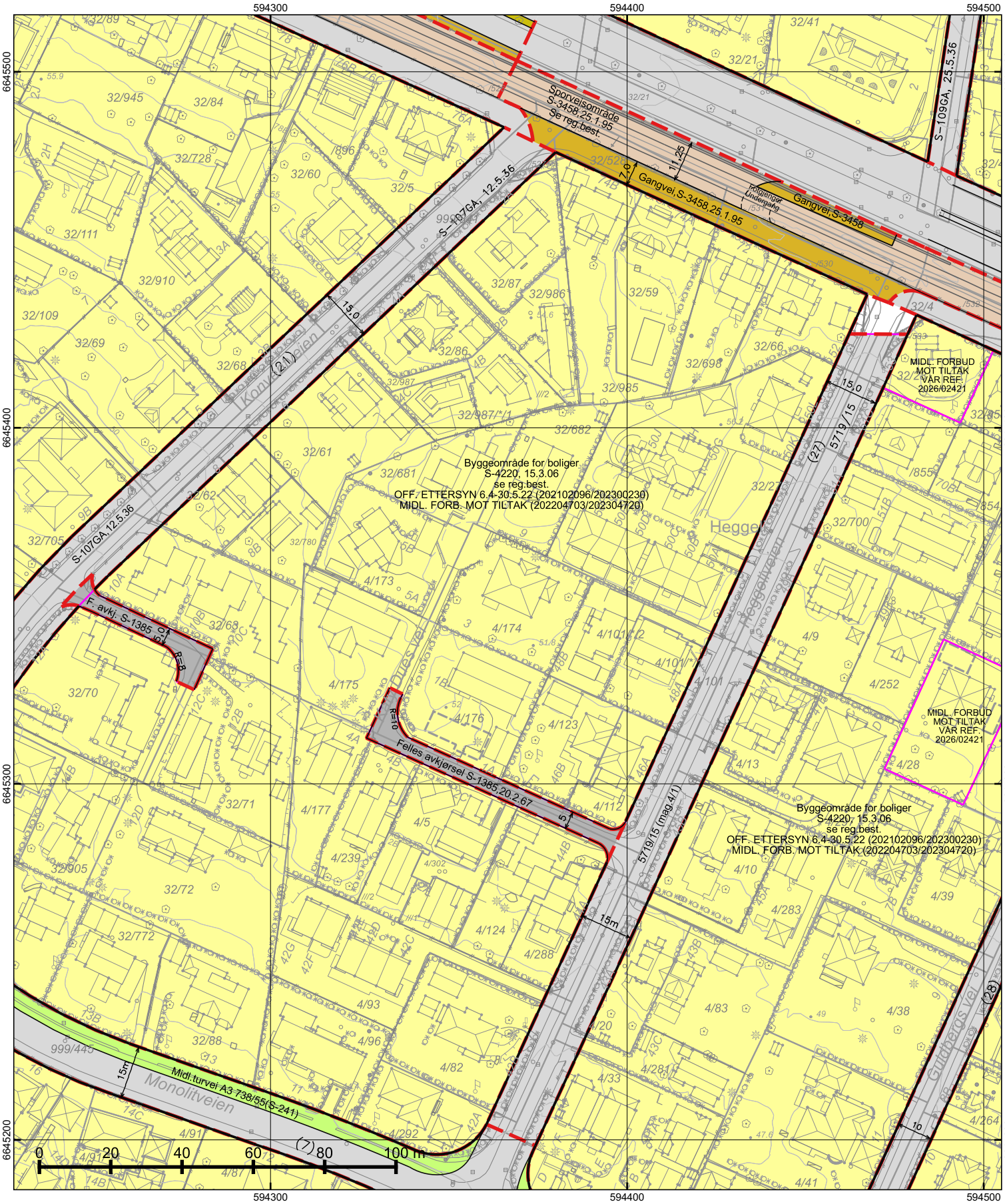
Adr.: Katy Dues vei 3

Gnr bnr : 4 / 174



Dato: 03.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

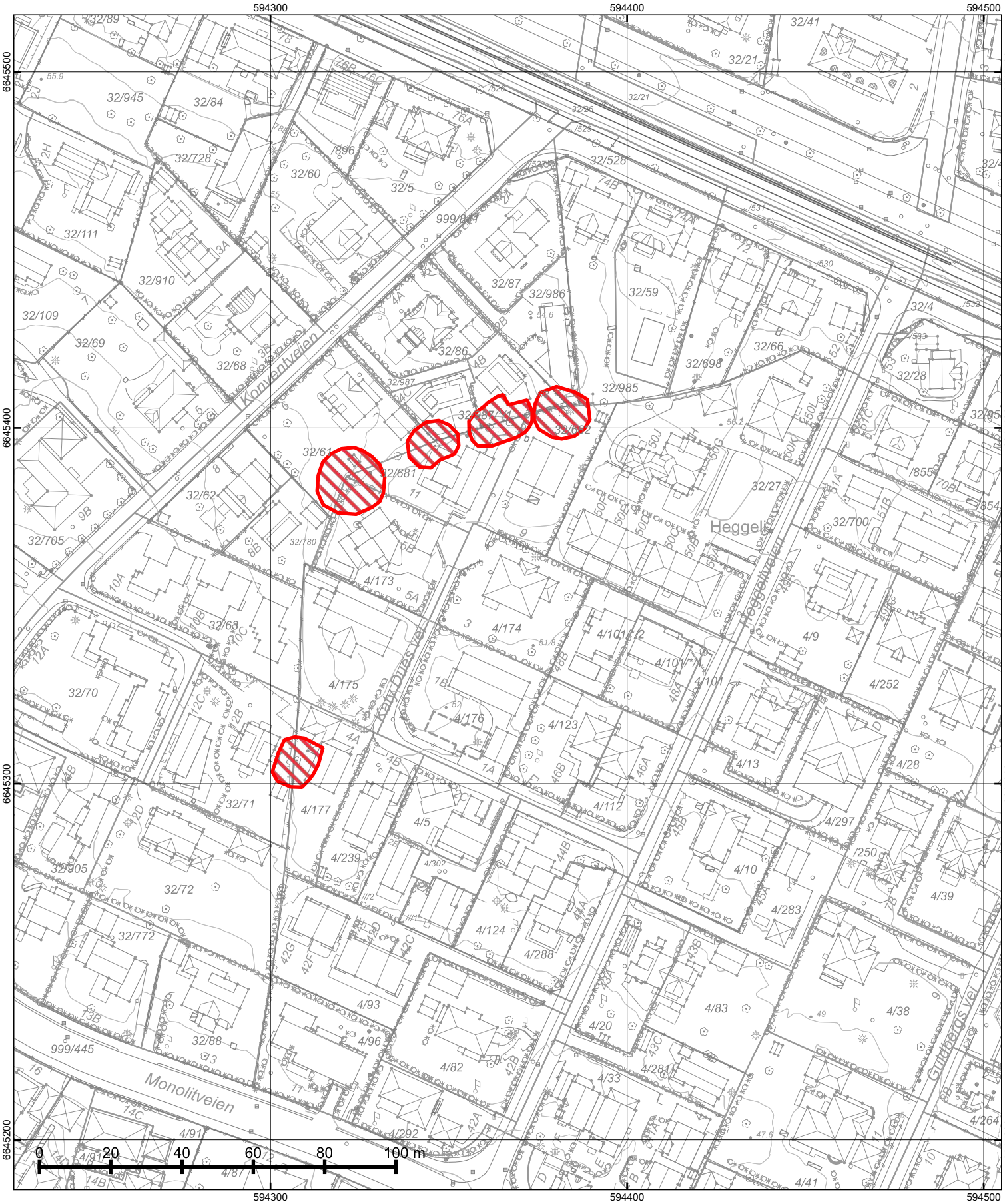
PlottID/Best.nr: 336667/ 86539085
Deres ref.: 40067/ FREDRIKDY
Adresse: KATY DUES VEI 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 4/174

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

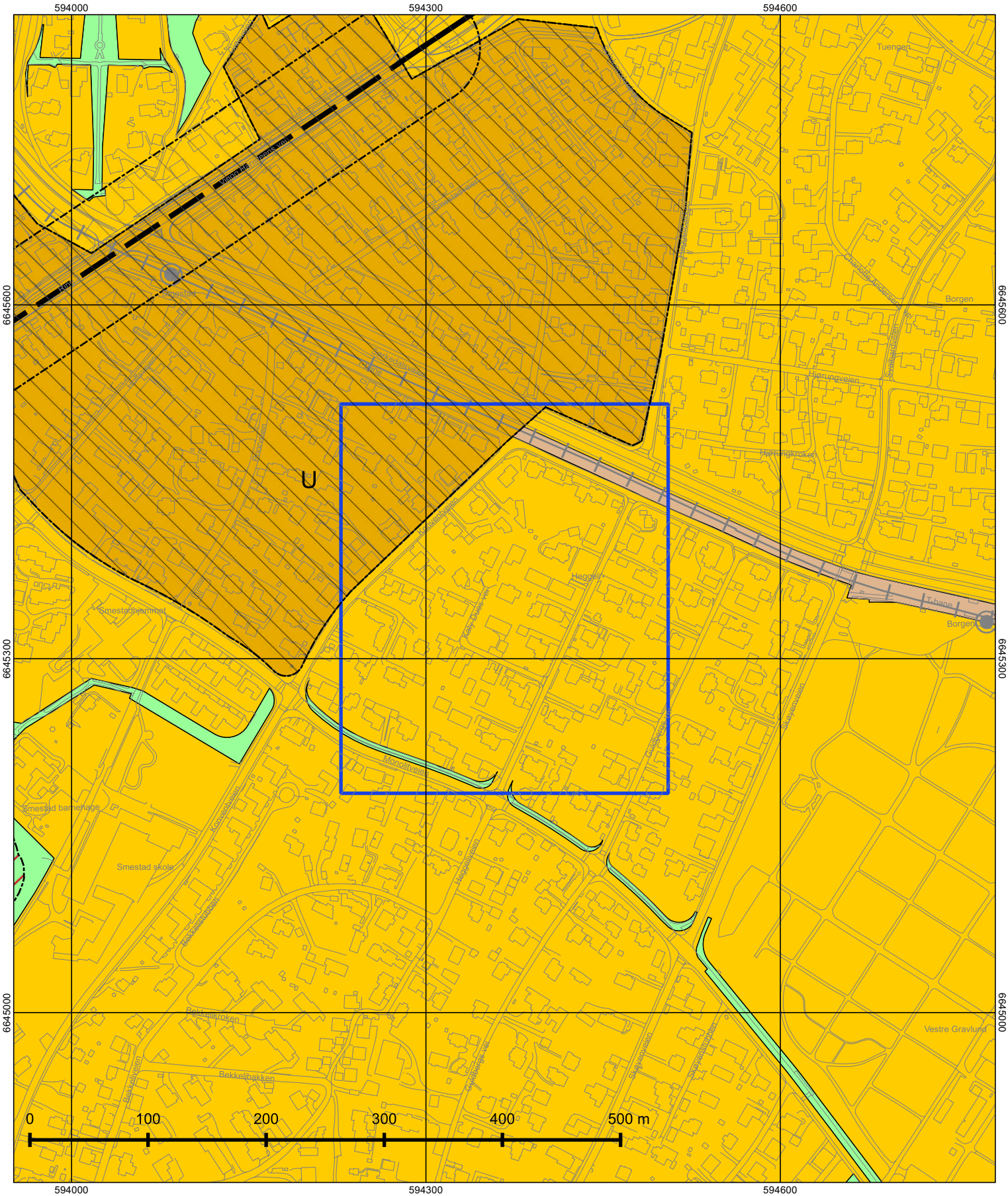
Dato: 03.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336667/ 86539085
Deres ref.: 40067/ FREDRIKDY
Adresse: KATY DUES VEI 3
Kommentar:
Gnr/Bnr: 4/174

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336667/86539085
Deres ref.: 40067/ FREDRIKDY

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

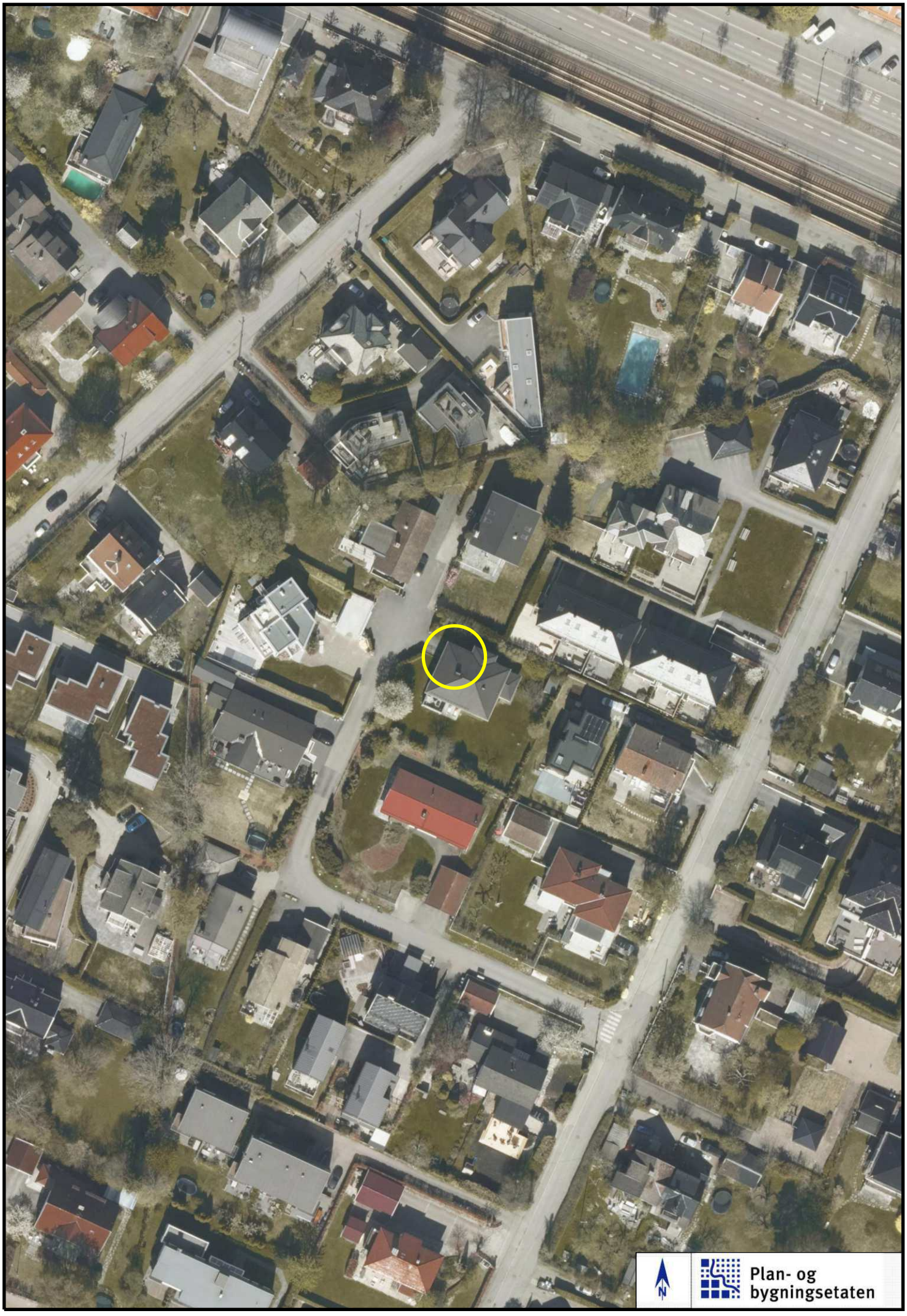
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





Katy Dues vei 3

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 03.09.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539085
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 4, BNR. 174.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 4, bnr. 174.

GNR. 4 BNR. 174

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.11.1967.

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

1110 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

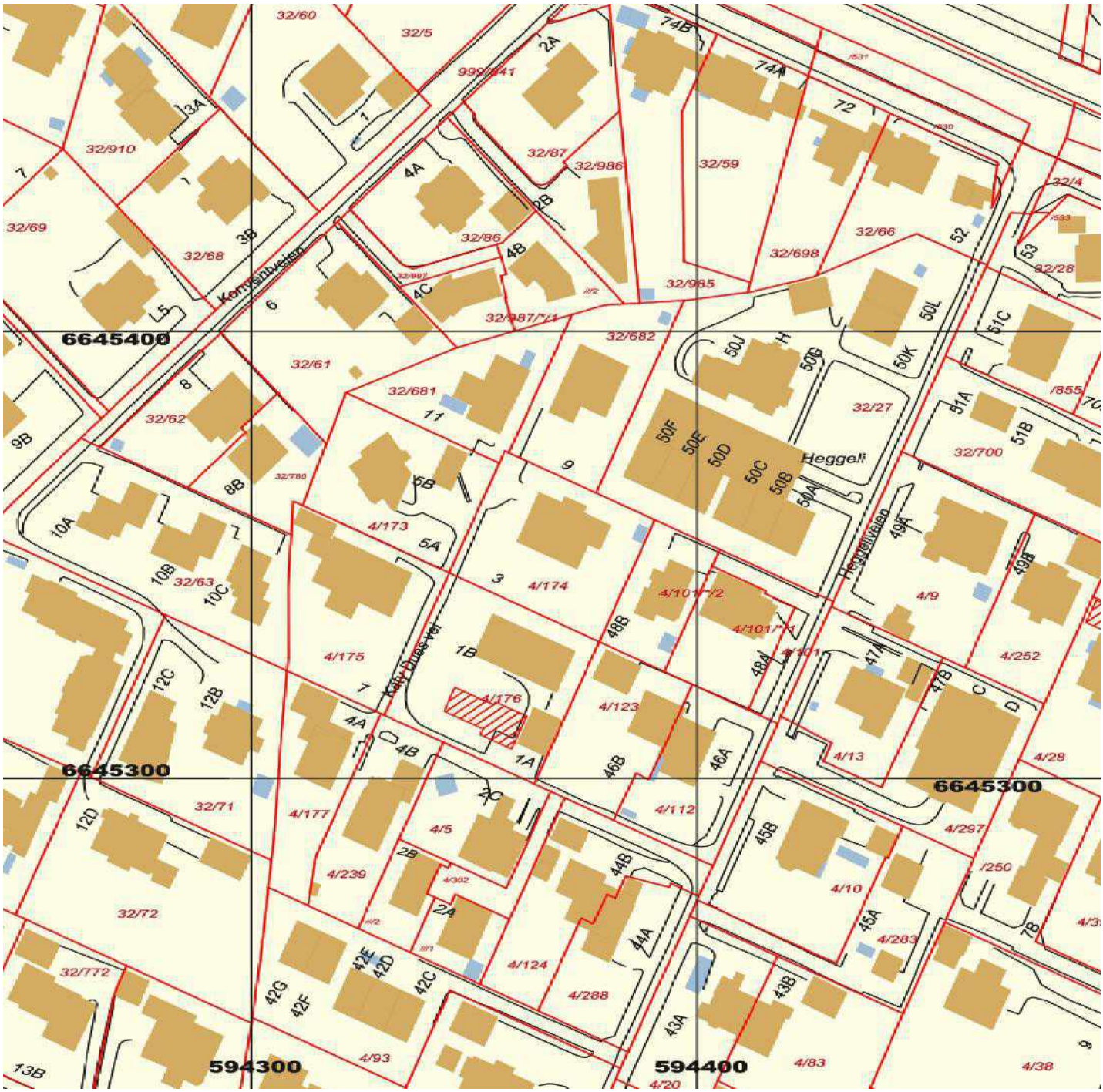
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

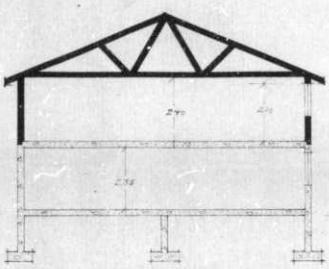
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



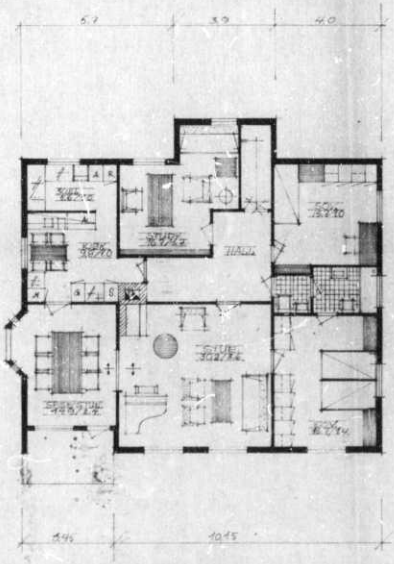
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

MEDFOTOGRAFERT 19 7

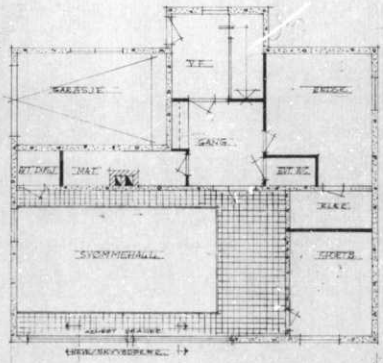
SNITT



BOLIGPLAN



UNDERETASJE



3

OSLO BYGNINGS- OG MATRIKKELKONTOR

			Målestokk: 1:100	Ark:	**sagahus**
			Tegnet:	Dato: 19/8-69	K.S A.S SAGA-HUS & CO
			Kontrollert:	Dato:	Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor KS/AS Sagahus & Co. ikke medvirker

Prosjekterer: ARKITT ERICH LUND

Byggeplassadresse: VEG 29, NR 8 HEGGLI

Byggekommune: 0240

Utgave

Van der Gaberen A.s. 5-68. O.K.-Trykk

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

IS/JG

KOPI

Oslo, den 28.2.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 4. bnr. 174. Katy Dues vei 3.

Journalnr
69/1063

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
11.12.74.

Bygningens art
Enebolig m/garasjer.

Byggherre
Mette og Erich Lund. Katy Dues vei 3. Oslo 3.

Byggemelder
K/S A/S Sagahus & Co., Bygdö allé 64. Oslo 2.

Ansvarshavende
Tömmermester Olav Johnsen. Sagahus & Co. Österdalsgt. 1. Oslo 6.

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

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

For bygningssjefen

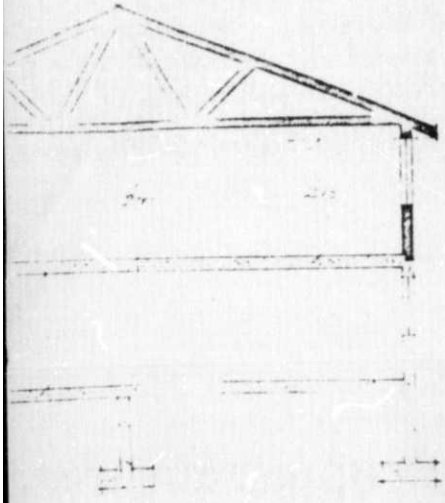
Direktørstedfortreder

Ivar Stensrud

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

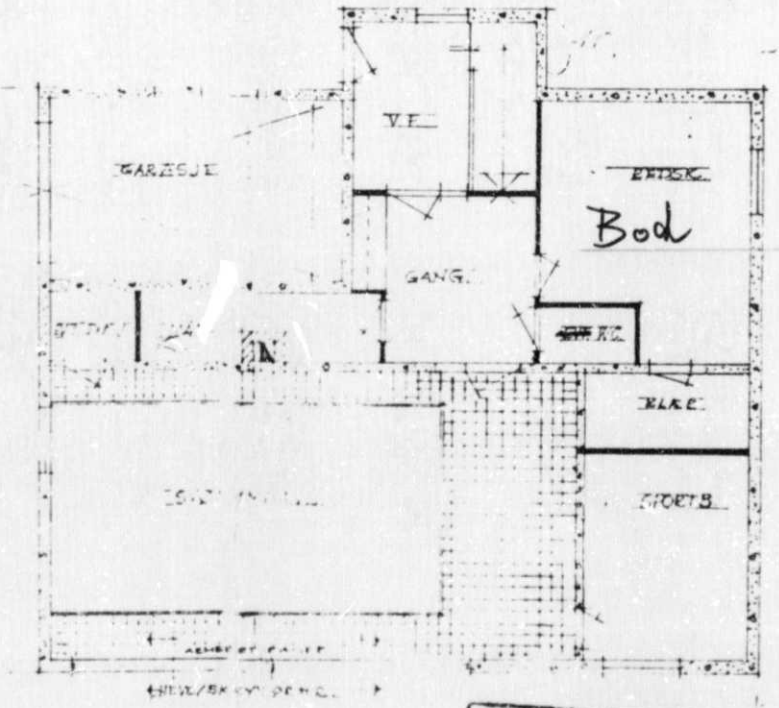
Stil. C-15. 4000. ANDVORD. 25967/72. –

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



UNDERETASJE

09717. NOV. 1970
Banken har mott... tegningene
som 140 m2 tilsvarende.
Oslo, 4/12 19 70
Den Norske Stats Husbank
Ingrid Scheelsund
Ifig. fullmakt



Ønskes innredet.

t er ført opp i
...tegningene.
...ygningskontroll 2/11-70 OMB Laakkonen
Dato – Signatur

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 NOV 1970

Målestokk 1:100 Ark
Tegnet Dato 18/5-70
Kontrollert Dato

SGA-HUS & CO

Byggherre: ADVOKAT ERICH LUND

Byggeplassadresse: VEG 29, NR 3, HEGGLI

Byggekommune: OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet gir:
Innredning arbeidsrom i bod i underetasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Katy Dues vei 3.	Gnr. 4. bnr. 174.	73/2635

Byggherre

Mette Lund
Katy Dues vei 3

OSLO 3

HG/JG

Ansvarshavende

Dato
2. april 1975.

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

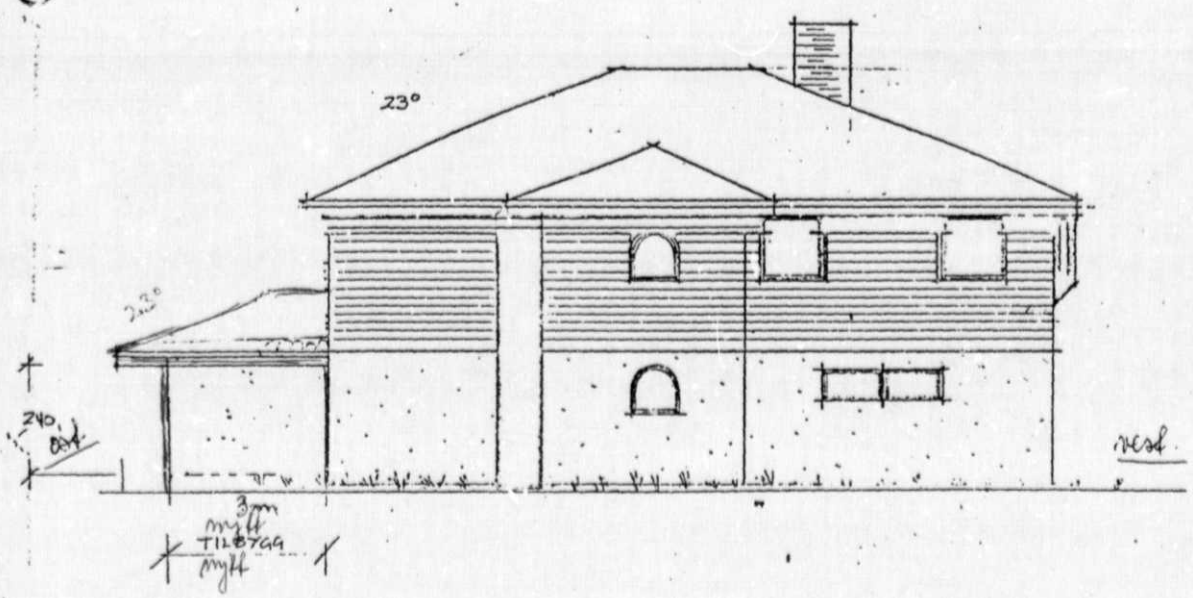
For bygningssjefen

H. G.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

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

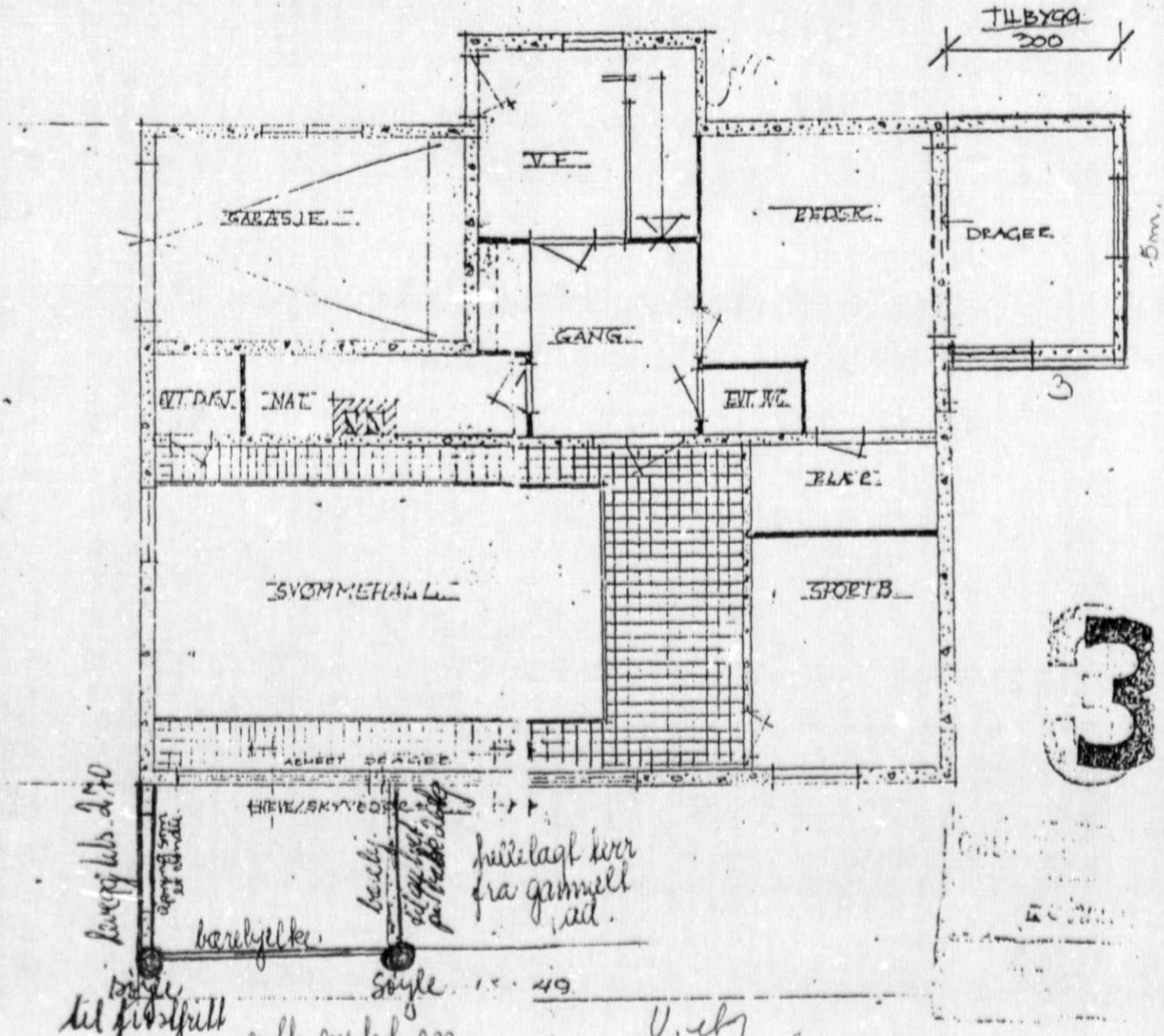
SH. C-16 ANDVORD



mmd

MIN 1.60m
LILLE TIL
FJELL.

UNDEREJASJE

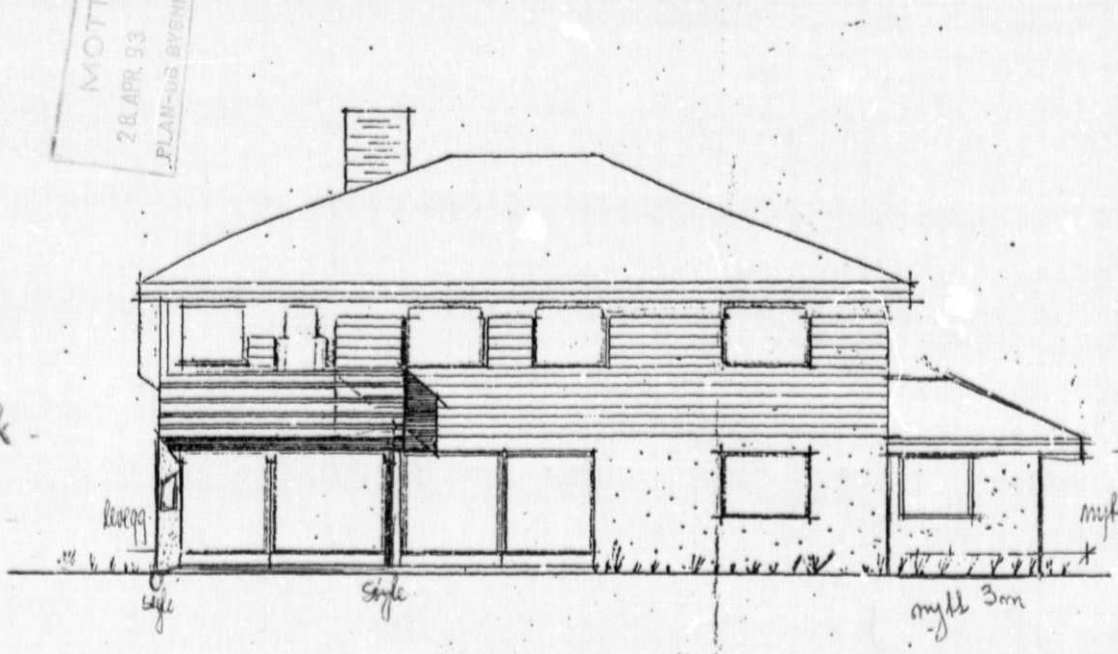


Byggherre:
ERIC
Mellesund
521441

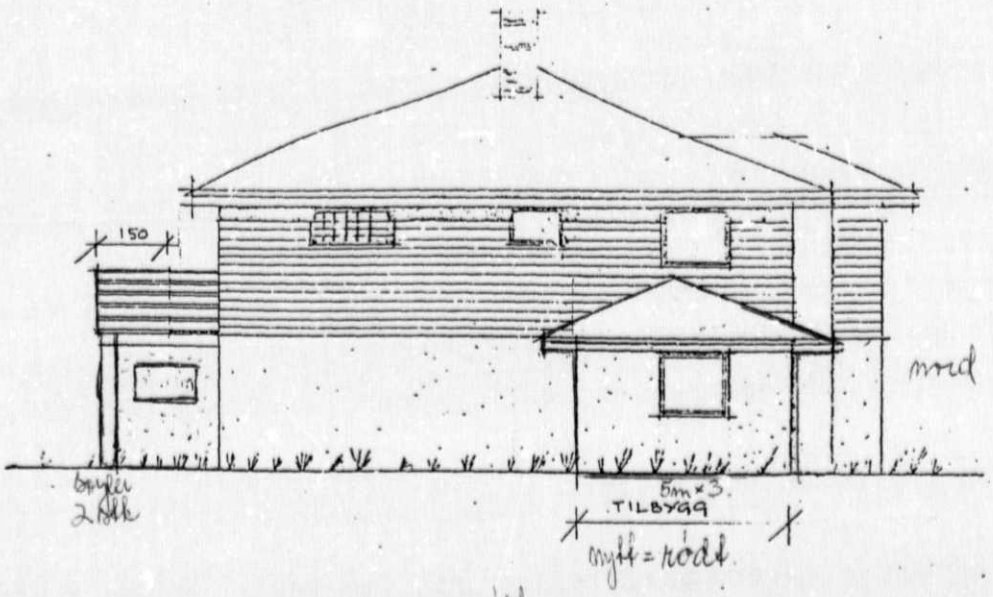
Byggeplassadresse
VEG 29. NR. 3
HEGGLI

K.S/A.S S & CO

MOTTATT
28. APR. 93
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Mikkel Rud



Byd

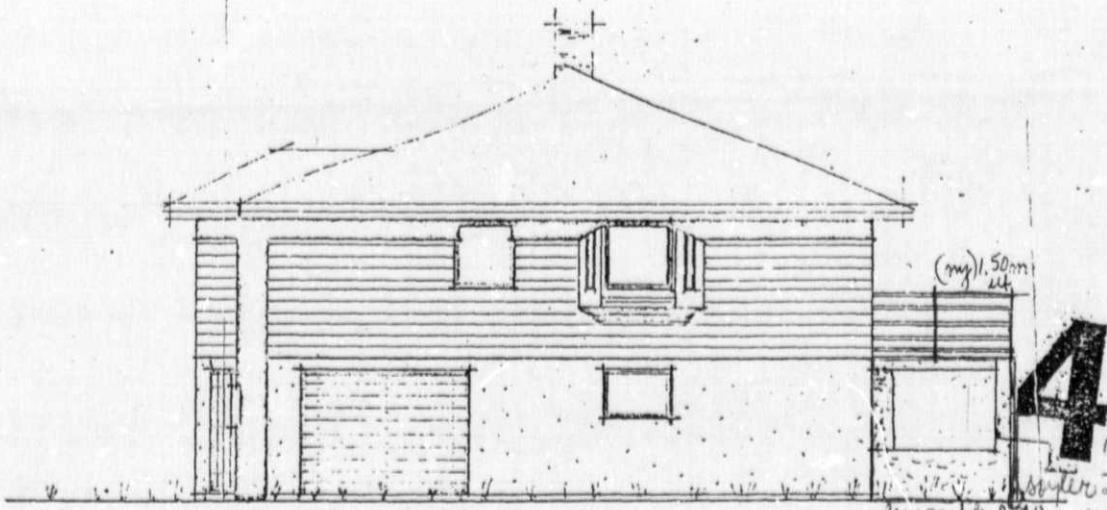
med

Balkong
2 Etk

Øst

Mette Lund

MOTTATT
28. APR. 93
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



ø
N — S
vest

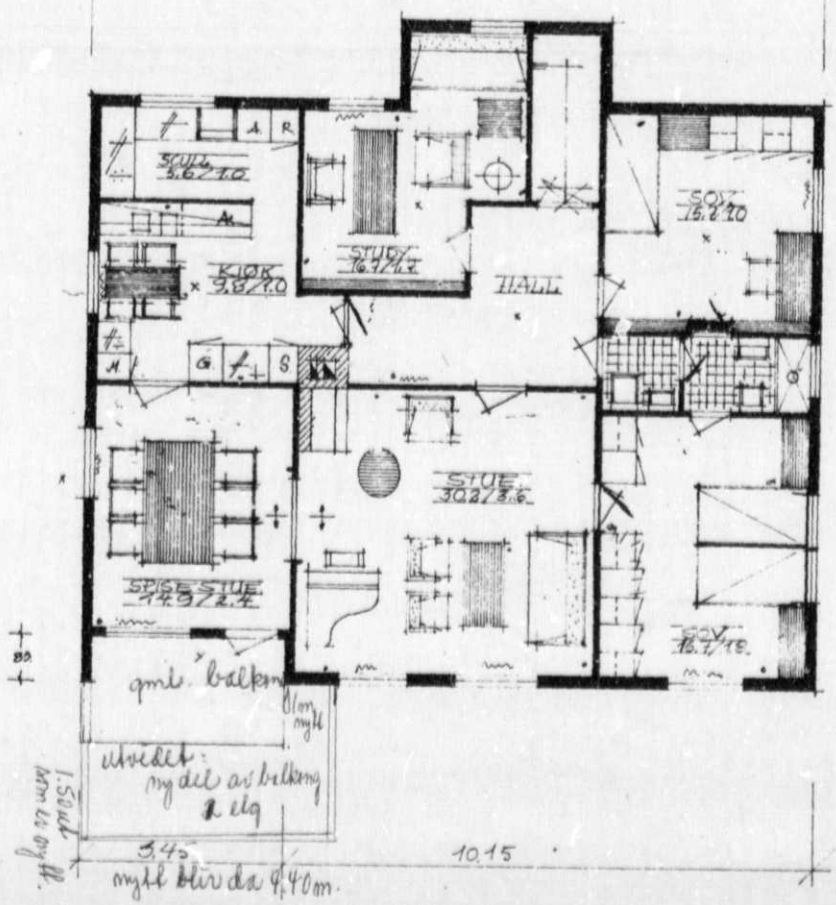
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 6 MAR 1970

sagahus

K.S|A.S SAGA-HUS & CO

Byggherre:

Byggeplassadresse:
VEG 22, V.B.3



REV 88. 09. Q44 31-2 etg

GEBYRSKJEMA - KREDITNOTA

MAPPENR.: 93/16268
GNR: 4 BNR: 174
ARBEIDSSTED: Katy Dues v. 3
FAKTURAADRESSE: Katy Dues v. 3, 0375 OSLO

B = BRA

DATO: 25.5.93
SIGN.: ABS

GEBYRTYPE	AREAL/ ANT.	§	AREALINTERVALL BESKRIVELSE	VARENR.	SAMLET BELØP
		5	B ≤ 50 m2	204	
			50 m2 < B ≤ 100 m2	205	
			100 m2 < B ≤ 200 m2	206	
			B > 200 m2	207	
FASADEENDR.		6a		219	
BRUKSENDR.		6b		219	
VÅTROM		7a		220	
ANNET		7i		220	1190,-
ANNET					
ANNET					
ANNET					
TILL/FORNYELSE					
DISPENSASJON					
PÅVISNING					
SAMLET					1190,-
TIDLIGERE BETALT GEBYR					
SUM					
STRAFFEGEBYR	- 50%				
KREDIT-NOTA					1190,-

	KONTROLL SEKSJONSLEDER	DATO: 25-6-93 SIGN.:
ØKONOMI	KREDITNOTA I UNIQUE	DATO: 27/5-93 SIGN.: AB

GNR: 4 BNR: 174

ADRESSE: Katy Dueesvei 3 - 0375 Oslo

ARBEIDETS ART: Lite tilbygg ca. 12 m²

BYGGHERRE: Mette Lund

OVENNEVNTE ARBEID ER NÅ FERDIG.

VERDIEN AV ARBEIDET ANSLÅS TIL KR: 80.000.-

DATO 28/8 19 93

UNDERSKRIFT Mette Lund

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

JOURNAL NR.	MOTTATT
93/40360	22 SEPT. 1993

AVD.	SAKSB.	NØKKEL
VD12	AES	

MAPPENR.	MERK
9300/4360	

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. MOTTATT
22. SEP 93
AVD. SAKSB. NØKKEL
MAPPENR. MERK

Gnr. 004 Bnr. 0174

Katy Dues vei 3

Mappe nr. 930016268

Tilbygg

Bygn.enh.nr.80664001

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

GAB

B-1
BYGG GODKJENT
(Skal også benyttes ved endringer og rettinger av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til fylkeskartkontoret

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr.	Bygningsnr. 80664001	Løpenr. 01		Utfyllingsdato 04 10 1993	Brukerid BJ.			
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 25 05 1993	Dato for igangsetting 01 09 1993	Dato for tatt i bruk 23 09 1993	Status 2	På/tilbygg 1	Bygningstype 19	Næringsgruppe 0		
3 Byggherrens navn og adresse	Rolle B	Type E	Byggherrens navn Lund, Terje						
	Byggherrens adresse Katy Duesv. 3				Postnr. 0375	Poststed Oslo			
4 Ansvarshavendes navn og adresse	Rolle A	Type	Ansvarshavendes navn						
	Ansvarshavendes adresse				Postnr.	Poststed			

Maks. antall kryss							
	5 Koordinater	Kartblad NVC5-2	Koordinatsystem 41	x-koordinater 2440	y-koordinater -1645	z-koordinater	
(3)	6 Materialer i bærekonstruksjoner	Vertikale bærekonstruksjoner: ☐ 1 Tre ☐ 2 Lett betong ☒ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet					
(3)		Vertikale bærekonstruksjoner: ☐ 1 Tre ☒ 2 Lett betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 9 Annet					
(3)	7 Materialer i yttervegger	☐ 1 Tre ☒ 2 Lett betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet					
(1)	8 Fundamentering	☒ 1 Grunnmur ☐ 2 Bankelt/såle ☐ 3 Påler ☐ 9 Annet					
(1)	9 Vannforsyning	☒ 1 Tilknyttet off vannverk ☐ 2 Tilknyttet privat vannverk ☐ 3 Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ 4 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann					
(1)	10 Oppvarming	☐ 0 Ved ☐ 1 Oljefyr-anlegg ☐ 2 Oljefyrt ildsted ☒ 3 El ☐ 4 Oljefyr-anlegg/el ☐ 5 Oljefyringsanlegg/ved ☐ 6 Oljefyrt ildsted/el ☐ 7 Oljefyrt ildsted/ved ☐ 8 El/ved ☐ 9 Annet					
	11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode 6.	Nr. 93/816268	Kode	Nr. (7 pos.)		

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal total
01		10		10
Sum		10		10

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom (Se baksiden)

Boligspesifikasjon: Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Tilhørende adresse: Adressenavn	Adressenavnekode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Tilhørende eiendom: Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
						Katy Duesv.	13664	3			4	174		

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

(1)	14 Kilde for annen privat vannforsyning	☐ 1 Elv/bekk	☐ 2 Innsjø	☐ 3 Cisterne	☐ 4 Borebrønn	☐ 5 Vanlig brønn/oppkomme
(1)	15 Kloakk	☐ 1 Off. kloakk	☐ 2 Privat kloakk	☐ 3 Ikke tilknyttet kloakk		
(1)	16 Rensing ved privat kloakk	☐ 1 Infiltrasjons-grøft	☐ 2 Lukket anlegg	☐ 3 Sandfilter/grøft	☐ 9 Andre rensetiltak	
-	17 Sanit.utstyr Heiser Rørkløp	Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rørkløp	Antall etasjer / Alternativt areal
(1)	18 Renovasjon	☐ 1 Offentlig renovasjon	☐ 2 Felles/privat renovasjon	☐ 3 Ikke felles renovasjon	Bod	

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder, se brukerhåndboka

OK. ABS 25.5.93

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

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

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

Stempel: OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
JOURNALNR. 93/16268 | MOTTATT 28. APR 93 ~~18.5.93~~
AVD. VBB | SAKSB. | NØKKEL 531
MAPPENR. | MERK

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19
9300162 68

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

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

BYGNINGSENHETS
k
s
nr
B 1016161400 1

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested
Gnr. 4 | Bnr. 174 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Katy Duesv. 3 - 0375 Oslo.

Arbeidets art
☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet
☒ Påbygg/tilbygg ☐ Riving ☐ Masseuttak/fylling
- beskriv: 5×3 m utbygg fra rom i underetg. + heis utvidelse til ca. 2 etg. 4.50×1.50 med bevegg under

Byggets art
☐ Bolig ☐ Bygg med arbeidsplasser ☐ Annet
☐ Garasje ☐ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning
- beskriv

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)
AML

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
☐ Plan- og bygningslov ☐ Plan
☐ Byggeforskr. ☐ Forskrifter til AML
☐ Vedtekter

Dispensasjonen gjelder

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

- ☒ Gjenpart av nabovarsel
- ☒ Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
- ☒ Fasadetegninger
- ☒ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☐ Snitt
- ☐ Konstruksjonstegninger
- ☐ Statiske beregninger
- ☐ Rapport om grunnundersøkelser
- ☐ Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

- ☐ Situasjonsplan
- ☐ Etasjeplan m. romfunksjon
- ☐ Snitt
- ☐ Fasader
- ☐ Dokumentasjon klima
- ☐ Dokumentasjon støy
- ☐ Uttalelse fra AMU/verneombud

Andre vedlegg

Underskrift

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

Byggherre	Søker/melder
Navn: Mette Lund	Navn:
Adresse: Katy Duesv 3 - 0375 Oslo.	Adresse:
Postnr. / Poststed / Tlf. 22521441	Postnr. / Poststed
☐ Enkeltperson ☐ Offentlig virksomhet ☐ Selskap/lag/sameie	Tlf.
Dato / Underskrift: Oslo, 26/4-93 Mette Lund.	Dato / Underskrift

Opplysninger til søknaden/meldingen

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke saksbehandlingen

Byggetomt og bebyggelsen

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

2. Oppmålt tomt — [X] Ja [ ] Nei — Tomteareal: 1109 m²

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

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	motsvd 5,5m - ösf 11m.		

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

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

4. Atkomst (Vegloven, pbl §§ 66, 67)

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

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

5. Byggegrunn

[X] Fjell [ ] Sand [ ] Annet ..... [ ] Grus [ ] Leire [ ] Rastare? — beskriv:

6. Fundament

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

7. Vannforsyning (pbl §§ 65, 67)

Tilknyttet: [X] offentlig vannverk [ ] privat vannverk [ ] annen privat vannforsyning, innlagt vann [ ] annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann — beskriv:

8. Avløp (pbl §§ 66, 67)

[ ] Offentlig avløpsanlegg [ ] Privat avløpsanlegg

Skal det installeres vannklosett? [ ] Ja [X] Nei

Foreligger utslippstillatelse? [ ] Ja [ ] Nei

9. Drenering (BF 87 kap. 42)

[ ] Selvdrenering [ ] Kultgrøft [X] Rør — Drensvann føres til: [ ] Avløpssystem [ ] Terreng

10. Overvann

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

11. Miljø (pbl § 68)

Trafikkstøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei

Flystøyproblemer? [ ] Ja [X] Nei

Konferer med de kommunale bygningsmyndigheter

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

Skal bygningen ha heis/rulletrapp? [ ] Ja [X] Nei — Dersom ja, kreves egen søknad

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

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer	1+underetg		
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	brutto 205 m²	15 m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	220 m²

14. Byggematerialer

	Materialer i bærekonstruksjon (utgjør minst 25 % av konstruksjonen)				Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.)		Oppvarming (maks. 1 kryss)	
	- vertikale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		- horisontale konstruksjoner (maks. 3 kryss)		(maks. 3 kryss)			
Oppvarming	[1] Tre	[2] Lettbetong	[1] Tre	[X] Lettbetong	[1] Tre	[X] Lettbetong 15	[0] Ved	[1] Oljefyranlegg
	[X] Betong	[4] Metall	[3] Betong	[4] Metall	[3] Betong	[4] Metall	[2] Oljefyr ildsted	[X] El.
	[X] Tegl	[9] Annet		[9] Annet	[5] Tegl	[9] Annet	[4] Oljefyranl./el.	[5] Oljefyranl./ved
							[6] Oljefyr ildst./el.	[7] Oljefyr ildst./ved
							[8] El./ved	[9] Annet

Byggebeskrivelse

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

Gulv på grunn
Gulv over kryperom

BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Såle: Leca sålblokk m. armering - 50cm høyde - isol. m. 5cm isopor i 1 m. bredde på uts. av såle - tilbakefylling av masse + drenering. Oppfyll m. grus i byggegrube opp til gulv. 7cm isopor, arm. avrett, plastikk 7cm støp m. el. kabler + øverst flisér

Kjeller-yttervegger

BF 87 kap. 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Støvegg under ver. i 2 etg., også isoblokk - såle slik som vegger. Klinker på gulv med underarbeid som av. underlag, 15cm pukkskeikt - Betongplate 15cm, armert. + klinker - Fundadekker Ø 12 mm stål.

Yttervegger

BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner

Leca isoblokk 25×25×50cm ublokk på loppen med armering - murkepuss utvendig - finpuss innv. + tapetsering.

Vinduer

BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53

Materialer, konstruksjoner

Tre vinduer av 2 stk. husmorvinduer 1.20×1.20 og 1.20×1.40m. utføring og beslutning innv. - låsbeukbeslag og innpassing utvendig med smyglist.

Innvendige vegger

BF 87 kap. 30:511, 52

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
(lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)

Se på yttervegger.
Finpuss og tapet.

Etasje-skille

BF 87 kap. 30:41, 52

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
(lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)

Tak

BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53

Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims

2"×6" spirer - rupanel - papp - skifer - lekter - måne-kamming - bind for rennefeste - blikkbeslag mot eks bygg for lett tak - glass i taksåm.
Takrenner i plastbel. stål m. 1 stk. nedløp.

Takets, loftets ventilasjon m.v.

Himling 2"×6" bæreljelker.
20cm isolasjon m. papir 0.15 plast - 1"×2" lekter for spikerslag for plater 13mm gips.
Spaltepanel m. spikerslag kledd gesims 3/4×4" for belysning av tak.

Taktekking
☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Naturskifer ☐ Metallplater

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

Tekniske krav

OBS! Oppfyllelsen av de tekniske krav skal dokumenteres.

15. BF 87 kap. 12 — Brukes sentralt godkjente materialer og systemer? [X] Ja [ ] Nei

Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse [ ] 1 [ ] 2 [ ] 3 [ ] 4 [ ] Ikke krav

16. Brann-vern

BF 87 Del 3

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

17. BF 87

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

Ev byggmester skal selv sette opp dette med meg og min mann som hjelpere.

Terrassen skal ha fundamenter, m. støpeform for murede søyler opp til drager. Drager i limtre, impr. og bolting ø 2"x6" i enden på eks bet. Terr - 2"x6" bjelker i kryssmel, lag svart papp over hele terr. - bord i hemlock på terr. - Fall på gulv ut mot fakkunne på veggen og med - løp på en av bjelene. Sluk på gulv nede, ved veggg.

GJENPART AV NABOVARSEL
(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende eiendommen

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
4	174		

Eier/fester: Mette og Erich Lund

Adresse: Kaldbakken 30 Oslo 3

Til bygningsrådet i: Oslo.

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

☐ **Søknad om delingstillatelse**

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

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

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

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

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

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

Arbeidets art
☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Riving ☐ Fasade-endring
☐ Annet - beskriv: 1 etg. Tilbygg 15 20 m² + utvidelse av veranda 1.5m × 5.5m = 4.50 m² 2 etg.

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

☐ **Søknad om bruksendring** - jfr. pbl. § 93

Fra: Til:

☐ **Søknad om dispensasjon** - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i:
☐ Plan- og bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ kommune-plan ☐ regulerings-plan ☐ bebyggelse-plan

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor - adresse: Tundheimsvn. 5.

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

Sted	Dato	Underskrift
Oslo,	24/4-93.	Mette Lund.

K-blankett 5135 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/5459/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 12:41

17 APR. 1968

5459/62

Oplösning av sameie.

Undertegnede som i fellesskap er eiere av Gnr. 32 i Aker bnre.681 og 682, gnr. 4,bnre. 173,174,175,176 og 177 samt har eierhjemmel til bortfestede tomter gnr.4 bnre. 82,112,116,117,118,119,122 og 123 er blitt enige om å oplöse det bestående sameie således:

1. Estrid Guldberg f. 6/7-1899 overtar gnr. 32,bnr.681, gnr. 4,bnr. 173 samt bortfestede tomter bnre.112 og 123.
   Verdi kr. 79.000-
2. Eilif Guldberg f.31/1o-1905 overtar gnr. 32,bnr. 682, gnr.4,bnr.175 samt bortfestede tomter bnre.117 og 122 og 119.
   Verdi kr. 79.000-
3. Sven Guldberg f. 10/7-1913 overtar gnr. 4,bnre. 174 og 176 samt bortfestet tomt bnr. 116
   Verdi kr. 79.000-
4. Per Guldberg f. 21/11-1919 overtar gnr. 4,bnr. 177 samt bortfestede tomter bnre. 82 og 118
   Verdi kr. 79.000-

Da alle har fått sin fjerdedel i verdi ved sameiets oplösning betales intet vederlag.

Sameierne er enige om at följende vilkår skal gjelde for den enkelte parsell:

a) Parsellen må ikke deles,men bebygges villamessig i ikke mere enn 2 etasjer med höist 2 leiligheter. Eiere av parseller nevnt i dette dokument skal forelegges bygge-planer med fasader til godkjennelse.
b) Parsellen skal holdes inngjerdet.
c) Parsellen deltar forholdsmessig i omkostninger til vei, vann og kloakk. Oprydning og efterarbeider i forbindelse hermed er det nu oplöste sameie uvedkommende.

Oslo og Stockholm 8 april 1968

Estrid Guldberg ..... Heggeliveien 50 ..... Guldberg Heggelivn.48
Oslo 3 Oslo 3

Sven Guldberg ..... Skaldevägen 11, ... Per D. Guldberg ..... Bekkelivn 17
Stockholm Oslo 3

/vårt

At Sven Guldberg har fyllt 21 år og i mitt nærvær har undertegnet dette dokument, bekreftes

Stockholm, 9. april 1968

Not. prot.51/68.

FOR GENERALKONSULEN

KGL. NORSK GENERALKONSULAT STOCKHOLM

At Estrid,Eilif og Per Guldberg har fyllt 21 år og i mitt nærvær har undertegnet dette dokument, bekreftes

Oslo 8 april 1968

HØYESTERETTSADVOKAT FRANTZ GEORG SCHRØDER M.N.A. OSLO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/6618/105
Attesteringstidspunkt 2026-09-02 12:41

2 MAI 1969

6618

ERKLÆRING.

(For fellesledninger)

Undertegnede som eiere av gnr/bnr 4/5, 4/173, 4/174, 4/175, 4/176, 4/177, 32/681, 32/682, Vei 29, sidevei fra Heggeliveien, gir hverandre gjensidig rett til å tilknytte de felles vann-, spillvann- og overvannsledninger i Vei 29.

Vann-og kloakkvesenet har rett til nårsomhelst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i Heggeliveien og hvilkensomhelst av de for hver eiendom anbragte utvendige hovedstoppekraner når det anses nødvendig eller ønskelig, enten av tekniske grunner, eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

2/5-69

..... Gnr 4 bnr 5

..... Gnr 4 bnr 173

..... Gnr 4 bnr 174

..... Gnr 4 bnr 175

..... Gnr 4 bnr 176

..... Gnr 4 bnr 177

..... Gnr 32 bnr 681

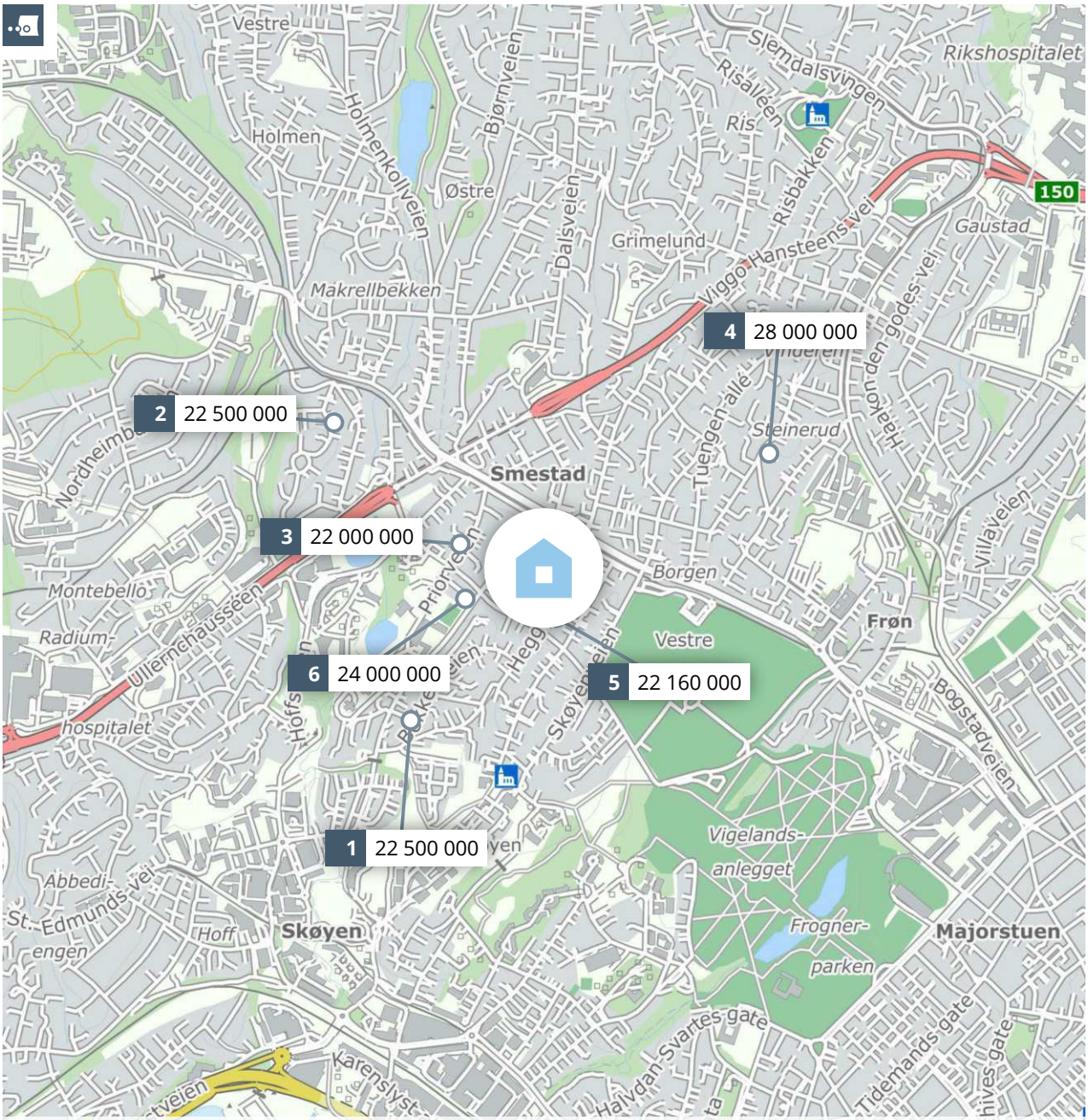
..... Gnr 32 bnr 682

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning og gebyr kr. ..... er betalt.

Oslo byskriverembede ..... distrikt ...../ ..... 1969.

.....

Avskriftens rikighet bekreftes:



Meglers verdivurdering

KATY DUES VEI 3

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 13.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Katy Dues vei 3, 0375 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1970

GNR 4 BNR 174 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SMESTAD

Verdivurdert til

24 500 000

-	24 500 000	89 416
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	274 m²	19 m²	- m²	38 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1970

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bekkeliveien 8 A 267 m² 1924 1 039 m² 4 sov	06.06.2026	24 000 000	**22 500 000**	0	22 500 000	**84 270**
2	Sørbyhaugen 27 285 m² 1936 871 m² 6 sov	28.04.2026	19 750 000	**22 500 000**	0	22 500 000	**78 947**
3	Priorveien 7 B 281 m² 1961 1 103 m² 4 sov	18.06.2026	22 700 000	**22 000 000**	0	22 000 000	**78 292**
4	Borgenveien 25 C 280 m² 2010 721 m² 4 sov	14.04.2026	29 500 000	**28 000 000**	0	28 000 000	**100 000**
5	Heggeliveien 43 C 238 m² 1988 540 m² 5 sov	11.02.2025	22 000 000	**22 160 000**	0	22 160 000	**93 109**
6	Monolitveien 30 356 m² 1969 667 m² 5 sov	02.07.2026	23 900 000	**24 000 000**	0	24 000 000	**67 416**

Varmt og innholdsrikt hjem, med rause rom, fine materialer og en planløsning som gir familien uvanlig mye frihet. Her er det god plass til å være sammen – og til å trekke seg tilbake - med naturlige samlingssteder på begge plan og en stor, solrik hage som blir en viktig del av livet hjemme. Midt i Heggelis mest attraktive nabolag, med rolige gater rundt huset og byen overraskende nær.

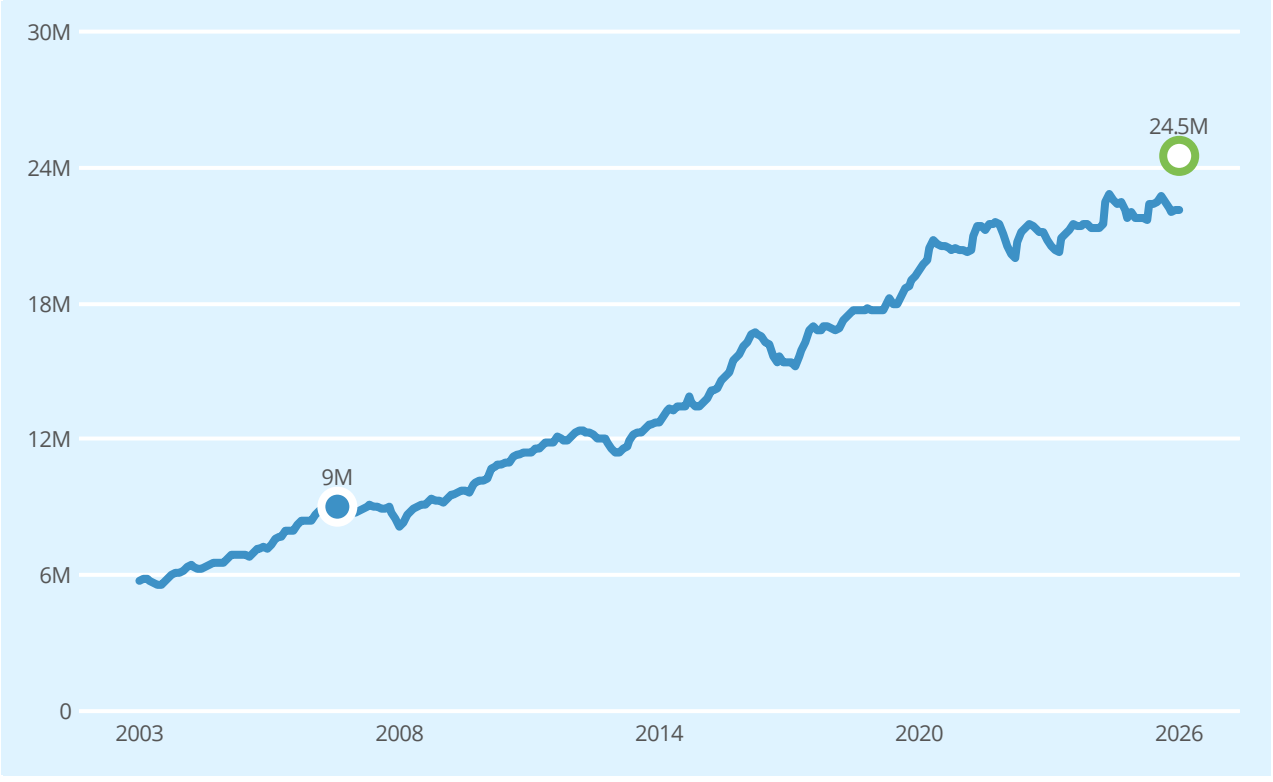
- Skjermet tomt på over 1 mål innerst i blindvei
- Solrike terrasser på totalt 38 m²
- 2 store oppholdsplan med kjøkken i begge etasjer
- 2 ildsteder samt varmepumpe
- Totalt 3 soverom og eget garderoberom
- Baderom, dusjbad, separat toalett og eget vaskerom
- Integrert garasje på 19 m², elbillader og parkering på egen gårdsplass
- Trygg skolevei til Skøyen skole og kort vei til Frogner og Majorstuen

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.06.2007	09.07.2007	03.10.2007	9 200 000	9 000 000	-	9 000 000	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i Ullern bydel nå

32
eneboliger til salgs

25.0M
24.4M
23.8M
23 209 000 Prisantydning i snitt
22.6M
22.0M
21.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
89
dager

Eneboliger solgt i Ullern bydel siste 3 mnd

17
eneboliger solgt

20.8M
20.3M
19.8M
19 205 000 Prisantydning i snitt
18 748 000 Salgspris i snitt
18.3M
17.8M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 2.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

89 416 Katy Dues vei 3 Totalpris 24 500 000

78 004 Ullern bydel i snitt siste 3 mnd

74 551 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

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:
Katy Dues vei 3, 0375 Oslo
Gnr. 4, Bnr. 174, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260508

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@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.
