PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

ADAM HIORTHS VEI 15C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Adam Hiorths vei 15 C, 0575 OSLO

OSLO kommune

gnr. 125, bnr. 167

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 04.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26111 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ET2060

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 3 plan med normal og vellholdt standard.

Oppvarming med peisovn i stuen. Elpan system og gulvvarme ellers i huset.
Varmt forbruksvann fra egen bereder.
Mekanisk avtrekksventilasjon.

Det er et vaskerom og et baderom i boligen med moderniseringsbehov.
Rommene er godt vedlikeholdt men alderen på membranløsninger tilsier at rommene har passert forventet levetid.

Separat toalett i 1.etasje
Overflatene består av parkettgulv, en flislagt vegg og malte flater.
Servant, speil og lysarmatur montert på vegg.
Gulvmontert toalett.

Heltre eikekjøkken som er oppgradert med nye fronter i 2003.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med profilerte, heltre fronter samt noen vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap i full høyde.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig over 3 etasjer

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning/rombruk og fremlagte originale tegninger. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle søknadspliktige endringer eller godkjenninger.

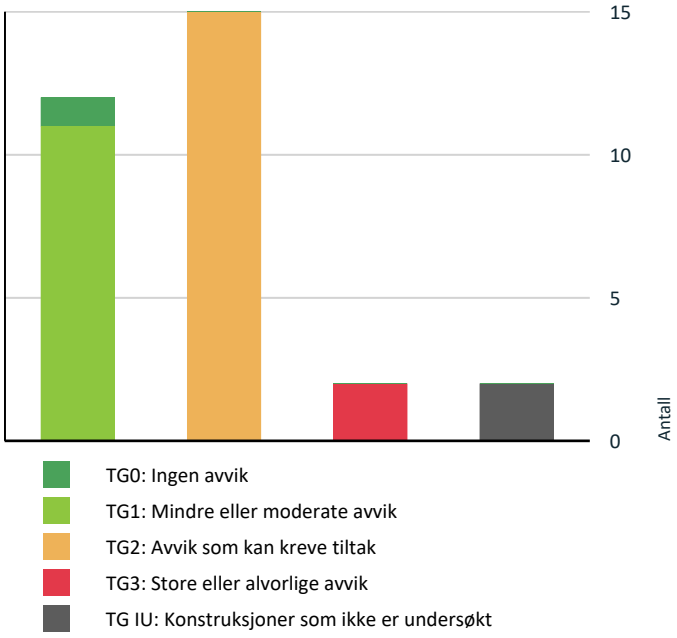
2. etasje:
Bod er på originale tegninger betegnet som «klær»/garderobe.

1. etasje:
Garasje er inntegnet på originale tegninger, men er ikke oppført.
Vegg mellom stue og hall er tettet igjen, og det er etablert ny dør mellom hall og kjøkken/stue.
Original døråpning mellom kjøkken og hall er tettet igjen.
Terrassen er utvidet i forhold til originale tegninger.

Kjeller:
Kjellerstue er på originale tegninger betegnet som disponibelt rom. Det er montert nytt vindu i yttervegg.
Rom benyttet som soverom er på originale tegninger betegnet som hobbyrom. Det er montert nytt vindu i rommet.
Bod 1 er på originale tegninger betegnet som «klær»/garderobe.
Bod 2 er på originale tegninger betegnet som matbod.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig over 3 etasjer

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 3 ETASJER



Byggeår
1984

Kommentar
Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksoner tekket med takstein.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det påpekes noe mose på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Konsekvens:
Taktekking og undertak er i en alder der slitasje og svekket funksjon må påregnes. Dette gir økt risiko for utettheter over tid, særlig ved værbelastning eller dersom det finnes lokale svakheter i tekkingen. Påvist mose på takstein holder bedre på fukt og kan bidra til raskere nedbrytning og mer vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales å følge taket opp med jevnlige kontroller og vedlikehold. Mose bør fjernes skånsomt, og taktekking bør gjennomgås for skadde, forskjøvede eller svekkede stein. Med bakgrunn i alder bør det også påregnes nærmere vurdering av undertakets tilstand og planlegging av utskifting på sikt.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Det er ikke montert snøfangere på taket. Dette var heller ikke noe krav ved oppføring.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.
Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak: Det anbefales å installere snøfangere på de deler av taket som mangler dette, for å hindre at snø og is faller ned og kan skade personer eller eiendom.
Konsekvenser: Uten snøfangere kan det oppstå farlige situasjoner med snø- og isras fra taket, noe som kan utgjøre en risiko for skade på personer, biler eller eiendom i nærheten. Dette kan også føre til vedlikeholdsskader på tak og nedløp.

Tiltak: Det bør installeres eller forbedres drenering rundt grunnmuren for å sikre at vannet fra taknedløp ledes bort fra bygningen. Dette kan inkludere rør, grøfter eller dreneringssystemer som effektivt fører vannet bort fra fundamentet.
Konsekvenser: Uten tilfredsstillende bortledning kan vann samles ved grunnmuren, noe som kan føre til fuktproblemer, råteskader på konstruksjonen, og mulige alvorlige skade på fundamentet over tid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverk i trekonstruksjoner, forblendet med utveldig stående bordkledning.

Ytterveggenes konstruksjonsoppbygning og eventuell isolasjon er ikke undersøkt eller verifisert.
Oppbygning av ytterveggene, herunder type konstruksjon, isolasjonsgrad og eventuelle luft- og fuktsperrer, kan ikke fastslås uten destruktive inngrep.

Vurderingen er derfor basert på tilgjengelige og synlige overflater samt generell bygningsmessig erfaring, og gir ikke grunnlag for å si om ytterveggene er isolert eller hvordan de er oppbygget.
Forhold som kun lar seg avdekke ved åpning av konstruksjonene, er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er kun lufting på overliggeren av panelen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Værslitt og oppsprukket treverk gir økt fuktopptak og raskere nedbrytning i overflaten. Når lufting kun er etablert i overkant, blir uttørkingen dårligere, noe som kan bidra til oppfukting og forkorte levetiden på panelet.

Tiltak:
Det anbefales å vedlikeholde og utbedre værslitte og oppsprukne bord der dette er nødvendig. Videre bør løsning for lufting vurderes forbedret slik at kledningen får bedre forutsetninger for uttørking, i tråd med krav til fuktsikker utførelse i TEK.

Tilstandsrapport





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Kaldt lagringsloft med adkomst via luke.

Rupanel som undertak.

Loft/kaldtloft er inspisert i den utstrekning det har vært forsvarlig å ferdes.
Loftet har begrenset tilgjengelighet grunnet lav takhøyde, isolasjon og manglende sammenhengende gangbart underlag.
Videre ferdsel ville medført risiko for personskade og skade på bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

På kaldt loft er det registrert tydelige fuktmerker og misfarging på undertakets underside. Målinger i treverk viser fuktverdier rundt 17,7–18,7 vektprosent på kontrolltidspunktet. Isolasjon ligger helt opp mot undertaket, noe som reduserer luftespalten og gir dårligere ventilering og uttørking.

Det er tegn til fuktpåvirkning på undertak i kaldt loft, samtidig som isolasjon ligger for tett mot undertaket og begrenser nødvendig lufting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Redusert lufting og påvist fuktpåvirkning kan gi økt risiko for videre oppfukting, kondensproblemer og gradvis nedbrytning av undertak og tilstøtende trekonstruksjoner. Misfarging kan være tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for høy fuktbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken nærmere, herunder vurdere ventilasjonsforhold, luftespalte og eventuell fuktvandring/kondens i takkonstruksjonen. Isolasjon bør trekkes tilbake slik at lufting langs undertaket sikres. Videre bør undertaket følges opp med kontroll av fuktforhold og lokal utbedring der materialer er svekket.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983.
Enkelte vinduer er ikke merket.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og har nådd eller nærmer seg erfaringsbasert funksjonstid. Selv om det ikke er påvist punktering eller andre skader på befaringstidspunktet, vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det er økt risiko for punktering av isolerglass og behov for vedlikehold eller utskifting innen overskuelig tid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:
Vinduer med tegn til innvendig kondensering, slitte karmer og sprekker i treverket har svekket tilstand og usikker restlevetid. Forholdene kan gi økt fuktbelastning på vindusdelene, videre nedbrytning i treverk og gradvis redusert funksjon. Det må derfor påregnes økt vedlikeholdsbehov og at utskifting kan bli nødvendig innen overskuelig tid.

Tiltak:
Det anbefales å følge opp med vedlikehold av karmer og treverk, inkludert overflatebehandling og lokal utbedring av sprekker/skader der dette er mulig. Samtidig bør ventilering og fuktbelastning i rommene vurderes for å redusere innvendig kondensering. Vinduene bør holdes under observasjon, og utskifting må påregnes der tilstanden eller funksjonen er tydelig svekket.

Tilstandsrapport









TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020 på baderom og det ene soverommet i 2.etasje.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1983.

–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Dørene vurderes å være nær eller ha passert forventet brukstid, og alderen medfører økt risiko for svekket funksjon, tetthet og slitasjerelaterte forhold over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dører som er vanskelige å åpne og lukke har svekket funksjon, og værslitte karmer med sprekker i treverket gir økt risiko for videre nedbrytning. Forholdene kan også påvirke tetthet og føre til økt vedlikeholdsbehov. På grunn av alder og slitasje må redusert funksjon og behov for utskifting påregnes over tid.

Tiltak:
Det anbefales å justere og kontrollere dører med treg funksjon slik at åpning og lukking bedres. Videre bør værslitte karmer vedlikeholdes med overflatebehandling og lokal utbedring av sprekker eller skadet treverk der dette er mulig. Med bakgrunn i alder og tilstand bør det også påregnes fremtidig utskifting av dører med tydelig svekket funksjon eller tilstand.





TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2.etasje:
Utgang fra det ene soverommet til nordvestvent balkong i trekonstruksjoner.

Rekkverk i trekonstruksjoner.

(Det påpekes værslitte terrassebord på balkongen).

1.etasje.
Utgang fra stuen til nordvestvendt terrasse i trekonstrukjoner.

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

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

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig tretrapp ved inngangspartiet.

Rekkverk i trekonstruksjoner med stående spiler.

Tilstandsrapport



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er oppført en bod på vestsiden av huset i trekonstruksjoner.

Boden er ikke tilstandsvurdert, kun beskrevet da dette ikke omfattes av minimumskravene i forskriften.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
2. etasje: Flislagt gulv på bad. Malt tregulv på det ene soverommet. Ellers laminat.

1. etasje: Flislagt gulv i vindfang. Laminat på toalettrom. Flislignende laminat på kjøkken. Ellers parkett.

Kjeller: Laminat på soverom. Belegg i den ene boden. Ellers flislagte gulv.

Gulvvarme (varmekabler) på bad i 2. etasje og alle rom i kjelleretasjen foruten bodrommene.

–

Vegger:
2. etasje: Flissatte vegger på bad. Malt tapet på det ene soverommet, og malt tapet med brystpanel på det andre soverommet. Ellers malt panel.

1. etasje: Malt panel i vindfang og hall. Flissatte og glatte, malte veggflater på toalettrom. Ellers glatte, malte veggflater.

Kjeller: Malt panel på soverom og vaskerom. Malt betong og brystpanel i kjellerstue. Malt panel, brystpanel og malt betong i gang. Malt betong i den ene boden og glatte, malte veggflater i den andre boden.

–

Himlinger:
2. etasje: Malt panel på det ene soverommet. Ellers himlingsplater.

1. etasje: Himlingsplater i alle rom.

Kjeller: Malt panel på soverom og kjellerstue. Ellers panel i himlinger.

Det er registrert knirk og tørsprekker i gulv i 1. etasje. Ellers har overflatene normal og forventet bruksslitasje sett opp mot alder.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.

Overflater på baderom er vurdert separat.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner mellom etasjene.
Støpt såle i kjelleretasjen.

_____

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

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

Det er målt en høydeforskjell på 15mm gjennom det ene soverommet i 2.etasje.
Det er målt en høydeforskjell på 15mm gjennom stuen i 1.etasje.

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Frittstående peisovn i stuen tilkoblet pipeløp.
Fliser som ildsikker plate foran ildsted.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende ildfast plate under sotluke/feieluke gir økt risiko for at glør, sot eller varm aske kommer i kontakt med brennbart gulvmateriale. Forholdet innebærer redusert brannsikkerhet ved bruk og rengjøring av pipen.

Tiltak:
Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å beskytte underlaget mot varme, glør og sot, i tråd med krav til sikker utførelse i TEK.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren ble opprinnelig bygget som en grovkjeller og er dermed ikke egnet for varig opphold.

Ved hulltaking i nedre del av ytterveggen i et hjørne av vaskerommet ble det påvist noe forhøyede fuktverdier i trevirket i bunnsvillen.

Utførede yttervegger under terreng anses generelt som en risikokonstruksjon da bakliggende løsning ikke er kjent og heller ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på eventuell svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til eventuell kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Det er typisk for byggeåret at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, for eksempel plast mot byggegrunnen. Dette kan medføre at eventuell fukt fra grunnen trekkes opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Konsekvens:
Forhøyet fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for at det over tid utvikles muggvekst, sverting og gradvis nedbrytning av materialer. Selv om det ikke ble påvist synlige fuktskader ved kontrollpunktet på befaringsdagen, viser målingene at konstruksjonen er utsatt for en fuktbelastning som kan gi redusert levetid dersom forholdet vedvarer.

Tiltak:
Det anbefales å undersøke årsaken til det høye fuktnivået nærmere og følge opp konstruksjonen med kontroll av fuktforholdene. Videre bør det vurderes tiltak som reduserer fuktbelastningen og bedrer uttørkingsforholdene. Dersom fuktnivået opprettholdes over tid, må det påregnes åpning og utbedring av berørte konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom etasjene.
Intrinn i parkett.
Håndløper på vegg.

Rekkverk i tre med stående spiler.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Sprøytelakkerte dører i profilert utførelse.
Glassfelt i døren til soverom i 2.etasje, mellom vindfang og hall, samt mellom hall og spisestue/kjøkken.
Kjelleretasjen har profilerte, heltre dører som er malt.

Innvendige dører fremstår av tidsmessig utførelse. Dørene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det ble observert skjevheter i enkelte dører i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Skjevheter i dører kan føre til at de går tregt, tar i karm eller gulv, og at lukking ikke blir tilfredsstillende. Dette kan gi redusert brukskvalitet og kan også være et tegn på mindre bevegelser i konstruksjonen eller slitasje i hengsler og innfesting.

Tiltak:
Det anbefales å justere aktuelle dørblad, hengsler og eventuelt karm der dette er mulig. Dersom skjevheten skyldes bevegelser i underlag eller konstruksjon, bør årsaken kartlegges før videre utbedring slik at riktig tiltak velges.

Tilstandsrapport





Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2. etasje
Soverom 1: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.
Soverom 2: Garderobeskap uten fronter.
Soverom 3: Skyvedørsgarderobe med tapetserte fronter og speilfronter.

1. etasje
Vindfang: Skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Kjeller
Soverom: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.
Boder: Hyller.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre våtrom fra byggeåret med moderniseringsbehov.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:
Mekanisk ventilasjon.
Originalt plastsluk fra byggeåret.

Innredning og sanitærutstyr:
Innredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
innmurt speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Gulvmontert toalett.
Badekar med glassvegg, sluk under kar og dusjutstyr.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.
Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

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

Tilstandsrapport

Det er påvist motfall i gulv, rustene skruer i sluk og enkelte knekte fliser på vegg.
Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens:
Våtrommet har svekket funksjon og økt risiko for fuktskader ved normal bruk. Registrert motfall, slitasje på sluk og membran samt eldre løsning øker sannsynligheten for at vann ikke ledes sikkert til sluk, med fare for lekkasje til tilstøtende konstruksjoner. Skadede overflater og eldre rørføringer gir også redusert driftssikkerhet og rommet tilfredsstiller ikke forventet funksjonsnivå etter dagens krav.

Tiltak:
Våtrommet bør oppgraderes og moderniseres som en samlet utbedring. Ved tiltak bør fallforhold, slukløsning, tettesjikt, overflater og rørføringer bygges opp på nytt slik at rommet får sikker vannavledning, tilfredsstillende fuktsikring og funksjon i tråd med dagens TEK.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble gjennomført fuktsøk med protimeter (MMS3) i dusjsonens vegger, og i tillegg ble det gjennomført kontroll i inspeksjonsluke bak dusjsonen.

Ingen unormale avvik registrert.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulvet er ikke målt.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom/våtrom fra byggeåret med moderniseringsbehov.

Vaskerommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:
Mekanisk ventilasjon.
Originalt plastsluk fra byggeåret. Ingen synlig membran.

Innredning og sanitærutstyr:
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate.
Dusjkabinett.
Utslagsvask.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.
Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

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

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

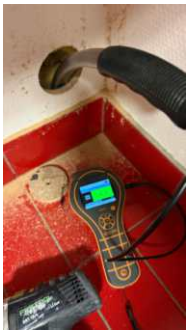
Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

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

Avviket er ytterligere kommentert under "rom under terreng"

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Heltre eikekjøkken som er oppgradert med nye fronter i 2003.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med profilerte, heltre fronter samt noen vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lys under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap i full høyde.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsrapport

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.



1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren ut til kanal.

Mekanisk avtrekk i boligen ellers.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom i 1.etasje med normal standar.
Overflatene består av parkettgulv, en flislagt vegg og malte flater.
Servant, speil og lysarmatur montert på vegg.
Gulvmontert toalett.

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved terskel.
Elektrisk palenovn montert i rommet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i kobber.

Hovedstoppekran plassert på vaskerommet i kjelleren.

Generelt om rørføringer:
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

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

Det påpekes noe irr på rør ved hovedstoppekran.

Noe nedstøpte kobberrør i badegulv. Nedstøpte kobberrør har noe større fare for lekkasjer da kobber kan utvide seg og trekke seg noe sammen ved varmtvann/kaldtvann.

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

Konsekvens:
Irr på rør ved hovedstoppekran tyder på begynnende korrosjon og kan over tid gi svekket tetthet i koblinger eller rørdeler. Nedstøpte kobberrør har begrenset tilgjengelighet for kontroll og utbedring, og ved lekkasje kan skadeomfanget bli større før forholdet oppdages. Alderen på ledningene innebærer også økt risiko for svikt sammenlignet med nyere installasjoner.

Tiltak:
Det anbefales å kontrollere røropplegget nærmere, særlig ved hovedstoppekran og utsatte koblingspunkter. Ved oppgradering av bad eller andre arbeider på vanninstallasjonen bør nedstøpte vannledninger vurderes skiftet til løsning med bedre tilgjengelighet og lavere lekkasjerisiko, i tråd med dagens TEK.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

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

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk.

Avtrekk via ventiler på våtrom og toalettrom.
Motorenheten er plassert på loftet.

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene. Friskluft tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.





TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 liter varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.
Berederen er ikke merket med årstall men er av nyere type.

Berederen er tilkoblet strømnettet med fast tilkobling.
Sluk i rommet.







TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert Elpan system i boligen.

Elpan er et elektrisk oppvarmingssystem med varmepaneler montert langs vegg, ofte som erstatning for tradisjonelle fotlister eller panelovner. Systemet avgir varme jevnt i rommet og er beregnet som en fast varmeløsning i boligen.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler ved anlegget.

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

Sikringsskapet er plassert i kjelleren.
Eldre automatsikringer.
20 kurser samt eldre hovedsikring.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider under nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

    Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer på arbeider som er gjort før eiers botid, og dagens eier har ikke informasjon om hvem som har utført alle arbeidene.

Tilstandsrapport

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg, eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen vurderes som gammel og nær forventet brukstid, og oppfyller ikke dagens anbefalte standard for fuktsikring mot terreng. Når dreneringen har passert halvparten av forventet levetid, foreligger det en økt sannsynlighet for redusert funksjon, tilstopping, setningsskader og fuktoverføring til tilstøtende konstruksjoner. Dette anses som et avvik etter NS 3600, da bygningsdelen har alder og risiko for skade som tilsier behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dreneringen har høy alder og må regnes å ha redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med mulig utslag i forhøyede fuktverdier, svekket inneklima og skade på tilstøtende materialer over tid. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader i dag, vurderes forholdet som risikoutsatt ut fra alder og normal funksjonsnedgang.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på konstruksjoner mot terreng og planlegge for rehabilitering eller utskifting av dreneringen. Ved fornyelse bør det etableres en helhetlig løsning med drenering, fuktsikring av grunnmur og masser som gir sikker bortledning av vann, i tråd med dagens TEK. Dersom det registreres forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fukt, bør tiltak prioriteres.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur i betong og betongsåle støpt mot byggegrunn. For byggetiden var det ikke vanlig å etablere kapillærbrytende sjikt mellom byggegrunn og betongkonstruksjon.
Dette kan medføre at fukt fra grunnen kan trekkes opp i konstruksjonene.
Faktiske grunnforhold og eventuell fuktpåvirkning kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen anses som relativt flatt.

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall bort fra bygget for å lede overflatevann, herunder overvann og takvann, vekk fra veggliv. Der det benyttes relativt vanntette overflatemasser, reduseres mengden vann som infiltrerer grunnen nær bygget.

Terreng bør planeres med fall utover fra byggverket, normalt minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggliv. Der terrengforholdene gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak som fall langs vegg, avskjæringsgrøfter eller tilsvarende benyttes.

Opplysningene er av generell informativ karakter. Faktiske fallforhold, massetyper, drenering og utførelse er ikke kontrollmålt eller teknisk vurdert.

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

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke omfattet av forskriftens krav til tilstandsrapport og er derfor ikke undersøkt i denne rapporten. Det er ikke fremlagt eller innhentet dokumentasjon om utførelse, alder eller tilstand på disse ledningene, og vurdering er derfor ikke mulig. Dersom det ønskes nærmere informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger, anbefales kontakt med kommunen, eierselskap eller autorisert rørlegger for videre kartlegging og tilstandsvurdering.

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

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

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

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens:
Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og gir økt risiko for fall.

Tiltak:
Det anbefales å forhøye eller erstatte rekkverket for å bedre personsikkerheten.

———

Konsekvens:
Når radonmålinger ikke er utført og radonsperre ikke er dokumentert, er radonnivået i boligen ukjent. Forhøyede verdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Dersom forhøyede verdier påvises, bør egnede radonreduserende tiltak vurderes.

———

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

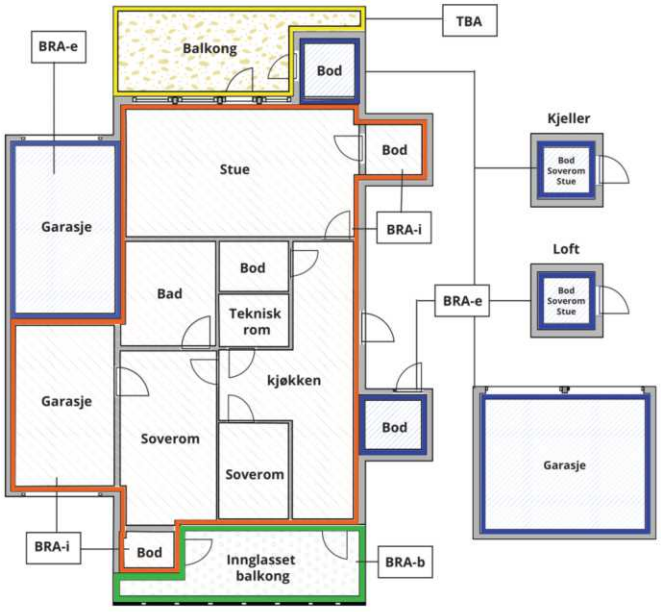
Hva er måleverdig areal?

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 over 3 etasjer

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	42			42	10	7	49
1. Etasje	64	7		71	34		71
Kjeller	57			57			57
SUM	**163**	**7**			**44**	**7**	**177**
SUM BRA	**170**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Trapperom, bad, 3 soverom, bod		
1. Etasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, stue, kjøkken/spisestue, stue	Bod	
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, soverom, gang, 2 boder, vaskerom		

Kommentar

2. etasje:
Trapperom, 3 Soverom, bad og bod.

Utgang fra det ene soverommet til nordvestvendt balkong målt til 10,05 m².

1. etasje:
Vindfang, hall m/trapp, stue, spisestue/kjøkken og toalettrom.

Utgang fra stue til nordvestvendt terrasse målt til 34,37 m².
Utvendig adkomst til bod målt til 6,86 m².

Kjeller:
Kjellerstue m/trapp, soverom, gang, vaskerom og 2 boder.

Himlingshøyde:
I 2. etasje er takhøyden målt til 1,03 - 2,36 m, i 1. etasje til 2,37 m og i kjeller til 2,25 m.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det er registrert avvik mellom dagens planløsning/rombruk og fremlagte originale tegninger. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige tegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eventuelle søknadspliktige endringer eller godkjenninger.

2. etasje:
Bod er på originale tegninger betegnet som «klær»/garderobe.

1. etasje:
Garasje er inntegnet på originale tegninger, men er ikke oppført.
Vegg mellom stue og hall er tettet igjen, og det er etablert ny dør mellom hall og kjøkken/stue.
Original døråpning mellom kjøkken og hall er tettet igjen.
Terrassen er utvidet i forhold til originale tegninger.

Kjeller:
Kjellerstue er på originale tegninger betegnet som disponibelt rom. Det er montert nytt vindu i yttervegg.
Rom benyttet som soverom er på originale tegninger betegnet som hobbyrom. Det er montert nytt vindu i rommet.
Bod 1 er på originale tegninger betegnet som «klær»/garderobe.
Bod 2 er på originale tegninger betegnet som matbod.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Astrid Charlotte Henie Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	125	167		0	306.6 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Adam Hiorths vei 15 C

Hjemmelshaver
Jørgensen Astrid Charlotte Henie, Jørgensen Pål

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Hasle/Løren, bydel Grünerløkka, i Oslo. Området har et rolig og grønt preg, samtidig som det ligger sentralt med kort gangavstand til dagligvarebutikker, kafeer og øvrige servicetilbud ved Vinslottet, Hasle Torg, Lille Tøyen og Carl Berner. I nærområdet finnes flere barnehager, blant annet Keyserløkka barnehage, Ola Narr barnehage og Teglverket barnehage, samt skoler som Hasle skole, Teglverket skole og Frydenberg skole. For treningstilbud ligger både SATS Hasle, STERK Hasle og Mudo Gym Carl Berner innen gangavstand.
Kollektivtilbudet er svært godt, med kort vei til både Hasle og Carl Berners plass T□banestasjoner,som gir rask forbindelse til sentrum og øvrige bydeler. Det finnes også flere busslinjer i nærliggende gater, og området har gode sykkel- og gangforbindelser i retning Grünerløkka, Økern og sentrum. For bilpendlere er det enkel adkomst til Ring 3 og hovedveinettet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 306,6 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med felles innkjørsel, biloppstillingsplass og hage rundt huset.

Tinglyste/andre forhold

Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser. Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

Bebyggelsen

Nabolaget består av en variert bebyggelse med en kombinasjon av eneboliger, rekkehus og lavblokker.

Risikoopplysninger

Det er fremlagt risikorapport for eiendommen. Denne viser beregnet veitrafikkstøy på ca. 50–55 dB, beliggenhet innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire samt radonaktsomhet klassifisert som moderat til lav. Eiendommen er videre registrert i bebygd område i arealressurskartet. Opplysningene bygger på generelle kartdata.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse		Eier har ikke besvart oppdragsbekreftelsen med diverse spørsmål om boligen og forhold knyttet til den.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27250108

Selger 1 navn
Astrid C Henie Jørgensen

Gateadresse
Adam Hiorths vei 15C

Poststed	Postnr
OSLO	0575

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1984

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 42

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250108

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ikke hurtiglader. Egen stikkontakt for lading

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Soverom i kjeller, satt inn større vindu

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke

Document reference: 27250108

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27250108

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27250108

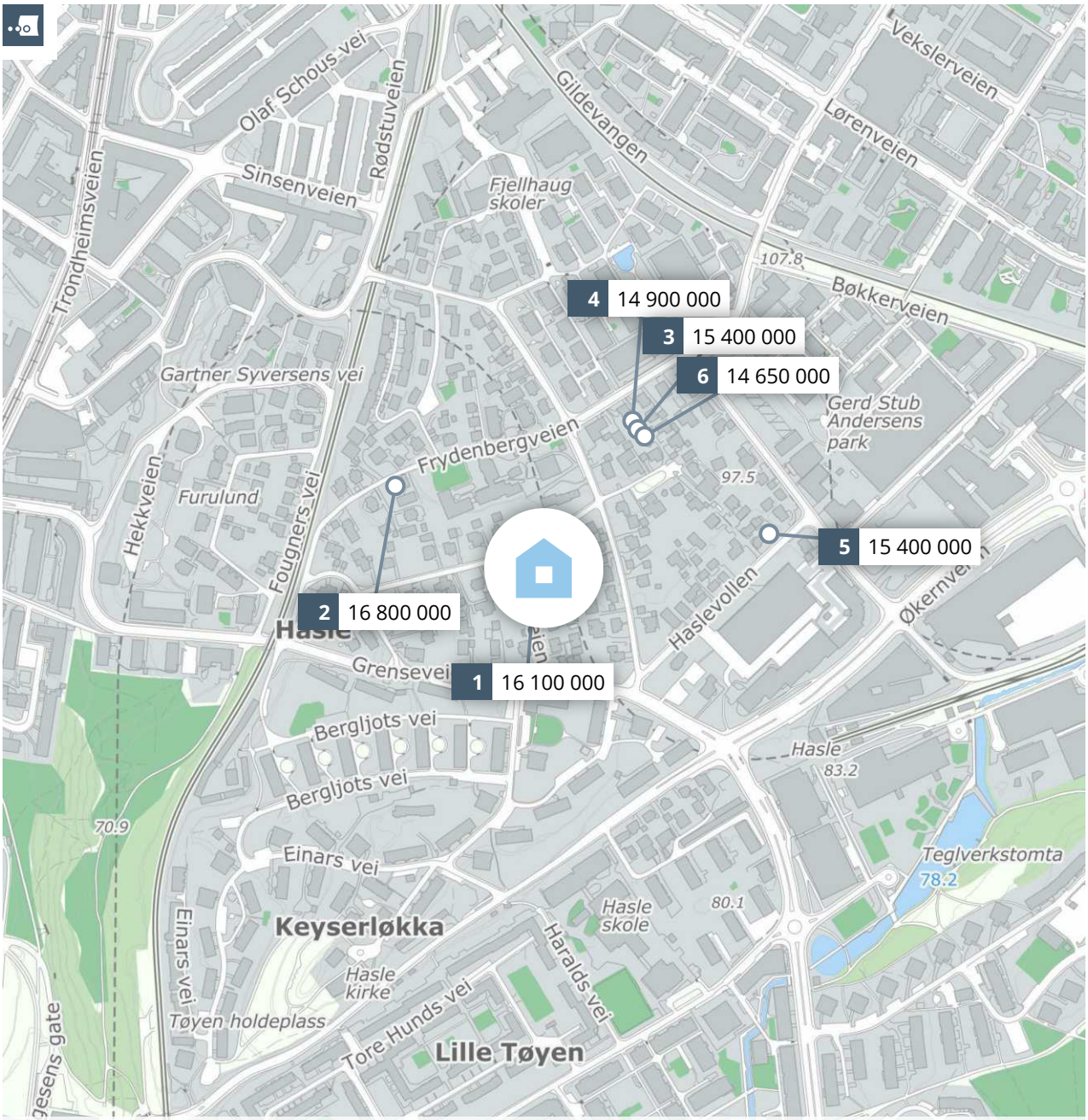
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Astrid Jørgensen	b6f12e1418674f6c76b6168 2cc9a2017a7bbf3c8	30.03.2026 15:19:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27250108

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



Meglers verdivurdering

ADAM HIORTHS VEI 15 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 04.04.2026

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: Ousman Berger Jatta.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Adam Hiorths vei 15 C, 0575 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 125 BNR 167 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Frydenberg vest

Verdivurdert til

15 400 000

-	15 400 000	94 479
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	163 m²	7 m²	- m²	44 m²	177 m²	7 m²
Tomt					307 m²	
Byggeår					1984	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Adam Hiorths vei 15 B 144 m² 1982 893 m² - sov	25.08.2021	16 000 000	**16 100 000**	0	16 100 000	**111 806**
2	Frydenbergveien 31 162 m² 1870 906 m² 4 sov	09.01.2023	14 750 000	**16 800 000**	0	16 800 000	**103 704**
3	Frydenbergveien 43 C 146 m² 1990 244 m² 3 sov	13.05.2025	14 500 000	**15 400 000**	0	15 400 000	**105 479**
4	Frydenbergveien 43 B 144 m² 1990 187 m² 3 sov	10.11.2025	14 900 000	**14 900 000**	0	14 900 000	**103 472**
5	Haslevollen 20 116 m² 2021 327 m² 4 sov	04.12.2025	15 500 000	**15 400 000**	-	15 400 000	**132 759**
6	Hasleveien 56 B 181 m² 1972 495 m² 3 sov	11.05.2021	12 500 000	**14 650 000**	0	14 650 000	**80 939**

Enebolig over 3 plan. Hage. Biloppstillingsplass.

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



1

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Grünerløkka bydel nå

Ingen eneboliger til salgs nå

Eneboliger solgt i Grünerløkka bydel siste 9 mnd

10
eneboliger solgt

13 278 000 Prisantydning i snitt

13 229 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

49
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

116 993 Grünerløkka bydel i snitt siste 9 mnd

94 479 Adam Hiorths vei 15 C
Totalpris 15 400 000

72 154 OSLO kommune i snitt siste 9 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Adam Hiorths vei 15C, 0575 OSLO**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271418**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80943482**
Gårdsnummer **125**	Bruksnummer **167**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **163,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **262,82 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **262,82 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **42 839 kWh**



Adam Hiorths vei 15C, 0575 OSLO

Detaljering

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

Adam Hiorths vei 15C, 0575 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

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

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Adam Hiorths vei 15C

Nabolaget Løren - vurdert av 400 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	11 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	19 min 1.6 km
Valle Hovin videregående skole	20 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bergljots vei 11 - 11945	6 min
Bergljots vei 11 - 11946	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Einars vei Linje FB5A, 21, 28	2 min 0.2 km
Hasle Linje 5	8 min 0.7 km
Carl Berners plass Linje 17	11 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	12 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

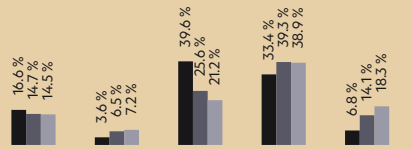
BARNEHAGER

Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min 0.5 km
Keyserløkka barnehage (3-5 år) 36 barn	8 min 0.7 km
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Grenseveien	3 min
Kiwi Løren	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Løren	10 668	5 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Skjønnhaug skole	1 min
Frydenberg skole	5 min
SATS Hasle	6 min
STERK treningssenter	8 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

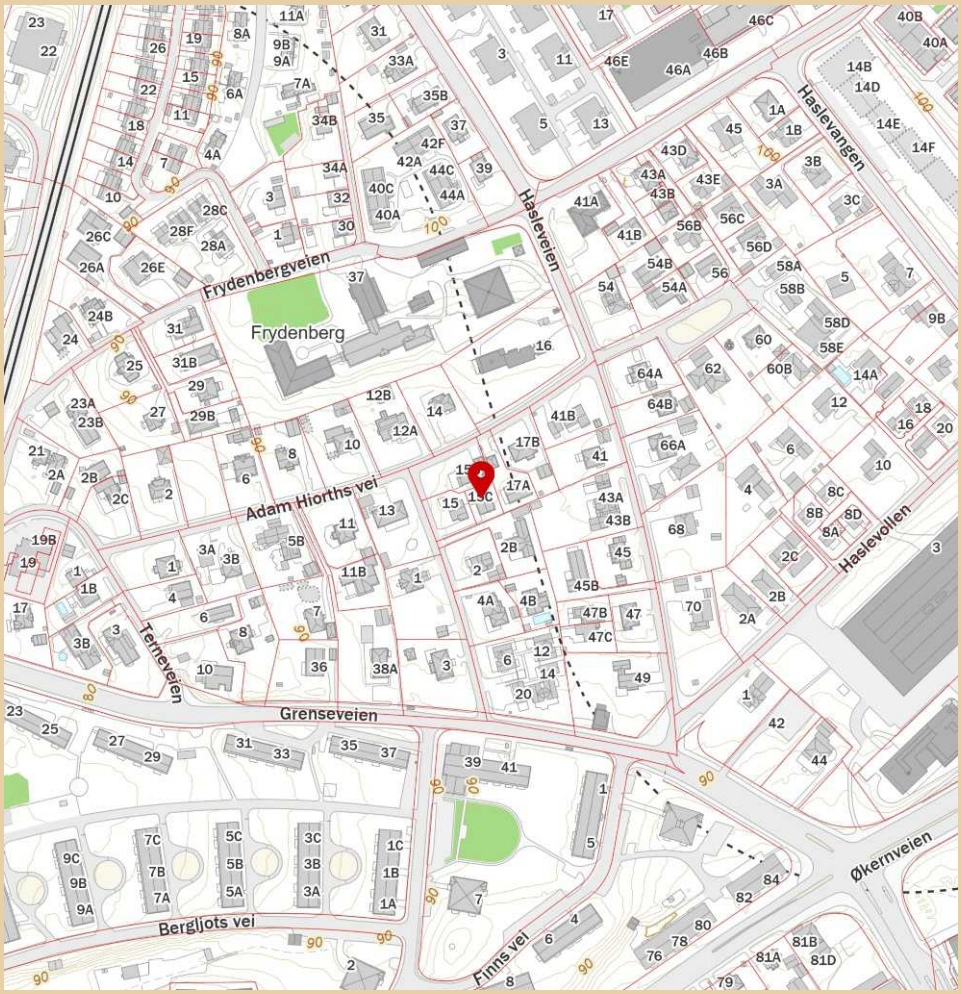
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

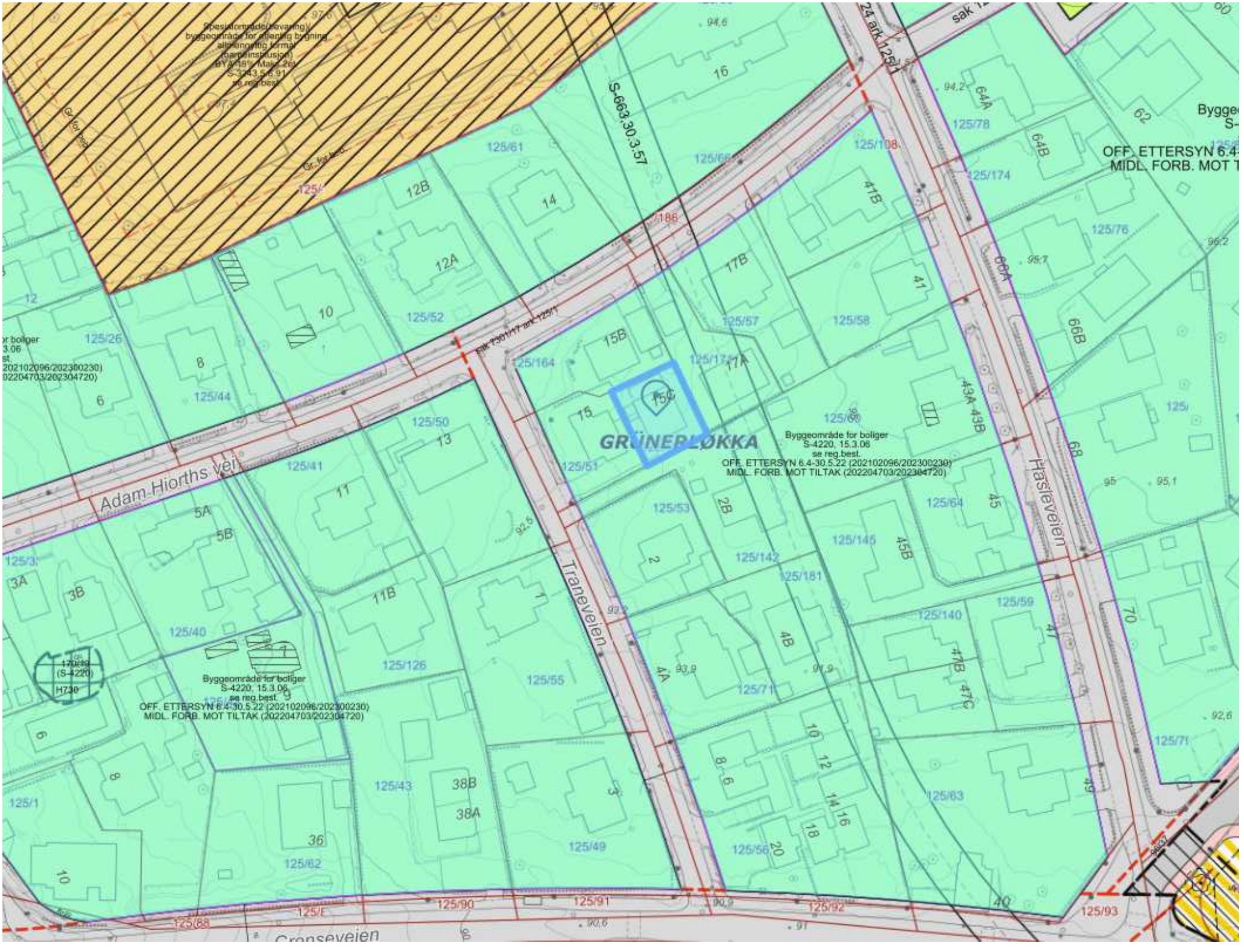
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


Adam Hiorths vei
Traneveien
Hasleveien
Grenseveien
GRØNERLØKKA
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-663,30,3.57
Gr.lot.best.
Gr.lot.med
sak 1301/17 avt.125/1
24 avk.125/1
125/61
125/52
125/44
125/50
125/41
125/40
125/126
125/55
125/43
125/62
125/49
125/90
125/91
125/92
125/88
125/93
125/164
125/51
125/53
125/142
125/145
125/64
125/181
125/140
125/59
125/71
125/63
125/56
125/78
125/108
125/174
125/76
125/58
125/57
125/1
125/26
125/3
H730

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

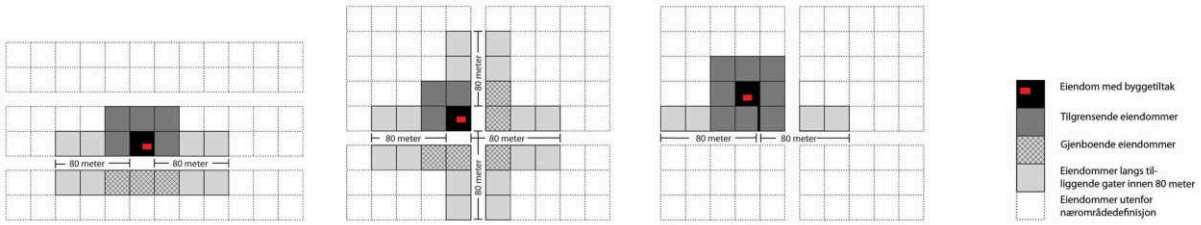
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

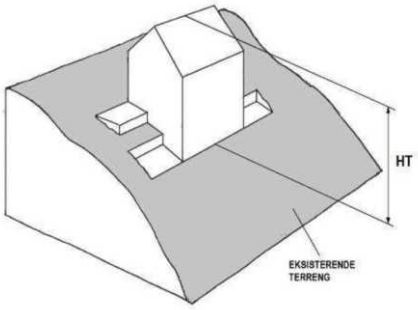
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

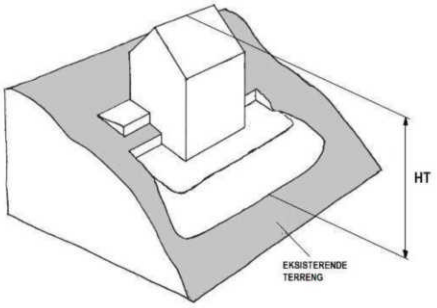
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 KII OSLO 5 • II 50 60
RO/nb

Oslo, den 9. juni 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.125/bnr.167 Adam Hiorths vei 15 C

Journalnr.
83/3057

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23.5.1989

Bygningens art
Enebolig

Byggherre
Pål Jørgensen, Adam Hiorths vei 15 C, 0575 OSLO 5

Byggemelder
Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, 0581 OSLO 5

Ansvarshavende
Pål Berger, Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, 0581 OSLO 5

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

H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør

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.

c-14. ANDVORD. 4000.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	125/51 Adam Hiorths vei 15 A	Journalnr.	83/3057
Arbeidets og bygningens art	Enebolig med garasje	Innlevert	11.8.83
Byggherre	Pål Jørgensen, Durudveien 20 B, 1344 Haslum.		
Anmelder	Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, Oslo 5.		

RB/RJ

Oslo, den 29. august 1983

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

Det vises til vår påtegning av 26.8.83 på kartet.

I medhold av bygningsvedtektenes § 7 meddeles dispensasjon fra de stadfestede reguleringsbestemmelser av 6.6.73, S 1860 hva angår utnyttelsesgraden som er beregnet til 0,25.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Dersom rom i kjeller skal nyttes til kjellerstue eller lignende må dette rom ha vindu som tilfredsstiller kravene i byggeforskriftenes kap. 55:525 for rømningsvei.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.

Oppfylling av terrenget må ikke påbegynnes nærmere nabogrense enn 1 meter.

Det må ikke foretas terrengoppfyllinger utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon.

Det må anordnes/opparbeides snuplass på egen grunn.

Garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning minst A 10.
Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap.38:532.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
125/51 Adam Hiorths vei 15 A	83/3057	1-2-

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

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [x] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

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

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17 B

Erling Bakke
Overarkitekt

Rolf Bjerke.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60
RO/nb

Oslo, den 9. juni 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.125/bnr.167 Adam Hiorths vei 15 C

Journalnr.
83/3057

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23.5.1989

Bygningens art
Enebolig

Byggherre
Pål Jørgensen, Adam Hiorths vei 15 C, 0575 OSLO 5

Byggemelder
Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, 0581 OSLO 5

Ansvarshavende
Pål Berger, Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, 0581 OSLO 5

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

H A Rasch-Ols

Overingeniør

H.A. Rasch-Olsen

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

Skj. c-14. ANDVORD. 4000.

NOTA nr. 003948

OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19, OSLO 5
TLF. 11 50 60

183040

B-49. RB/RJ

Matr.nr.	125/51 Adam Hiorths vei 15 A	Journalnr.	83/3057
		Dato	29.8.83
Arb. art.	Enebolig m/garasje		

Kundens navn og adresse

Trysilhus A/S
Østre Aker vei 31
OSLO 5

1/9.83

Beløpet betales til:
REGNSKAPSDIREKTØREN
Hovedkassen
Roald Amundsensgt. 4
Oslo 1

Bankgiro 1609.04.40326
Postgiro 4 34 47 19

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

Bygningsgebyr	Påvisningsgebyr	Sum å betale
5573.-	1910.-	7483

Kto. 1.603.611 Kto. 1.607.650

Ovennevnte byggemelding er nå behandlet.
I henhold til gjeldende betalingsregulativ er det beregnet følgende gebyr

KONTROLLERT	
RB	

Byggemeldingen kan hentes i bygningskontrollens ekspedisjon mot fremvisning av denne kvittering, eller saken vil bli postlagt så snart det foreligger melding om at beløpet er betalt.
Det gjøres videre oppmerksom på at byggetillatelse ikke kan gis før de øvrige betingelser for dette er oppfylt. Kfr. approbasjonen når denne er mottatt.

SØKNAD OM ANSVARSRETT

Til bygningsrådet i: Oslo

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)				Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Adam Hiorthsvei 15 A Oslo 5				125/51
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
Grunnmur Enebolig				

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søkerens navn	Adr.	Tlf.
Eyvind Ødegaard	Adam Hiorths vei 1, Oslo 5	379459/204550

Kont.

Søknaden gjelder (jfr b.l. § 98)	Del av arbeidet omfatter
☐ hele arbeidet ☒ del av arbeidet	Grunnarbeider og grunnmur

Søkerens kvalifikasjoner	Dokumentasjon av kvalifikasjoner
Eidgenøssische Tech. Hochschule, Zürich 1957, Bygningslinjen. Sammenhengende praksis innen betongfaget. Nå ansatt Stat. Tekn. Inst.	☐ Vedlegges, ... bilag ☒ Innsendt tidligere

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 8 SEP. 1983

Jeg påtar meg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeid og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrifter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Sted og dato		
Oslo, den 8 september 1983		Eyvind Ødegaard. Underskrift

FYLLES UT AV BYGGEHERREN

Byggherrens navn	Adr.	Tlf.
Pål Jørgensen	Dunedin. 20B 1344 Haslum	39-29-23

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted og dato		
Oslo	6/9-83	Pål Jørg... Underskrift

FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

☒ Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende)
Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

☐ Søknaden er avslått av følgende grunn (klagefrist, se baksiden)

☐ Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt

Tillates å foreslå

Sted og dato	Stempel
Oslo 9/9 83	Knut Vallene Underskrift

Kopi sendes til

☐ Byggherren ☐ ☐

Nr 2131 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 9-81

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. f.l. § 27

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. b.l. § § 17 og 15

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens § § 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fåes ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgt. 19 XII Oslo 5 * 11 50 60

Søknad om ansvarsrett.

Begge eksemplarer innsendes i utfylt stand.

Arbeidets art (f.eks. Nybygg, Tilbygg e. l.)	Arbeidssted (adresse)	Journalnr.
Nybygg	Adam Hiorts vei 15 A, Oslo 5	83/3657
Bygningens art (f.eks. Boligblokk, Fabrikkb., Garasje e. l.)	Gårdsnr.	Bruksnr.
Enebolig	125	51
Adresse og telefonnr.	Byggherre	
Durudvn. 20 B, 1344 Haslum	Pål Jørgensen	

Herr

Ingeniør Pål Berger
Søkerens fagtittel og navn

Østre Aker vei 31
Adresse

Oslo 5
Poststed

645950
Telefon nr.

Til søkeren.

Ved utfyllingen vil vi gjerne at De bruker skrivemaskin eller annen tydelig skrift, f.eks. teknisk skrift, formskrift e. l. Husk å oppgi sakens journalnr. I adressefeltet til venstre skriver De Deres fagtittel, navn, adresse og telefonnr. Ved avkryssing avmerkes om søknaden gjelder hele byggearbeidet eller bare en del av samme og hvilken faggruppe arbeidet vesentlig omfatter. En korrekt utfylt blankett vil hjelpe oss til en raskere ekspedisjon av søknaden.

Gjelder:

☐ Hele arb. ☒ Del av arb. (må spesifiseres nøyaktig): .....

Arbeidet omfatter:

☐ Murhus (A) ☐ Trehus (B) ☐ Arm. betong (C) ☐ Stålkonstr. ☐ ☐ Riving

For betongarbeider etter NS. 427 A angis sp.kl. ☐ **utf.kl.** ☐

„ —„— „ **NS. 3473, 3474, angis kontrollkl.** ☐

Jeg søker herved om ansvarsrett for ovennevnte arbeide. Som ansvarshavende tiltrer jeg den approberte byggemelding. Jeg vil påta meg ledelsen av og tilsynet med byggearbeidet, og ansvaret for at dette blir utført fagmessig, overensstemmende med approberte tegninger og byggebeskrivelse, samt gjeldende bestemmelser i bygningslov, bygningsvedtekter og byggeforskrifter, og pålegg som måtte bli gitt av bygningsmyndighetene. Jeg påtar meg likeledes å følge den til enhver tid gjeldende instruks for ansvarshavende og gi alle påbudte varsler om inspeksjon og for øvrig holde meg i kontakt med bygningskontrollen angående arbeidet. Jeg vil også påse at alle krav til utøvelsen som er stilt i approbasjonen, blir fulgt. Jeg vil selv ta ansvaret for at min virksomhet ikke er i strid med håndverksloven eller entreprenørloven.

Oslo, den 10.08.83 ..... Pål Berger
Søkerens underskrift

Erklæring fra byggherre:

Undertegnede byggherre erklærer seg villig til å rette seg etter de krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter. Kontraktsforholdet mellom ansvarshavende og byggherren er bygningskontrollen uvedkommende. I tilfelle av at ansvarshavende av en eller annen grunn slutter før arbeidet er ferdig. forplikter jeg meg til å foranledige at arbeidet fullføres av en ny ansvarshavende godkjent av bygningskontrollen.

Oslo, den 5/8-83 ..... Pål Jørgensen
Byggherrens underskrift

Fra bygningskontrollen:

Sendes tilbake til søkeren.

Ansvarsrett overensstemmende med ovenstående søknad og erklæringer meddeles. Vi forutsetter at De selv gir byggherren underretning om dette.

Byggetillatelse må foreligge før arbeidet påbegynnes.

Oslo bygningskontroll, den 17/8 -83

Knut Vollen

Ansvarsrett gis fortrinnsvis for hele byggearbeidet hvis søkerens kvalifikasjoner berettiger til dette. Oppdeling av ansvarsforholdet bør unngås.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Pipeattest.**

Enebolig med garasje + tilbygg
og 2 garasjer

Arbeidssted	Matr. nr.	J. nr.
Adam Hiorts vei 15 A	Gnr. 125, bnr. 51	83/3057

Byggherre

Pål Jørgensen
Adam Hiorts vei 15 A

0575 OSLO 5

Ansvarshavende

Ing. Pål Berger
Østre Aker vei 31
0581 OSLO 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
04 DES 1984
BEH. AV: AVD.:

Dato

Sendes Oslo brannvesen.

Innflytningsbesiktigelse er nå foretatt.
De nye piper bes kontrollert.

22 JUNI 1984
F. Griffin

332

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

Pipene er kontrollert og funnet i orden.

Oslo brannvesen, den 3/9. 84

B. Karlsen
Feiermester

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
5-10-1984

Skj. C-12 Andvord.

JØE/lb - Jnr. 6654/83

GNR 125 BNR 51, ADAM HIORTHS VEI 15 A
DELING
OPPMALINGSVESENETS EKSPEDISJON AV 14.9.83.

Sendes bygningskontrollen med forespørsel om ovennevnte eiendom tillates delt.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 27 SEPTEMBER 1983
DETALJPLANAVDELINGEN

Halvor Strønstad
distriktsleder

Jan Ø. Evensen
avd.ingeniør

RB/ÅW.
83/3057.

Gnr. 125 bnr. 51, Adam Hjorts vei 15 A.
Deling.

Tilbakesendes Oslo byplankontor.

Bygningskontrollen har ikke noe å innvende mot at eiendommen deles som vist på mottatt kart. Vanlig delingserklæring er avgitt og vil bli tinglyst som heftelse på eiendommen.

Gjenpart sendt vann- og kloakkvesenet.

Oslo bygningskontroll, den 2. november 1983.

Åse Wang
fullmektig.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted: 125/51 Adam Hiorts vei 15 A	Journalnr.: 83/3057
Arbeidets art: Enebolig med garasje	Innlevert: 11.8.83
Bygningens art:	
Byggherre: Pål Jørgensen, Durudveien 20 B, 1344 Haslum.	
Byggemelder: Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, Oslo 5.	

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

For bygningssjefen.

15 AUG. 1983
EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningskontrollen.

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

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Vannforholdene er iorden/~~ikke iorden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
3-10-1983

Oslo veivesen, den 29/9.83

T. Bjertnes.

Skj. B-13. Andvord.

83/3057.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
20 OKT. 1983

D e l i n g s e r k l æ r i n g

I anledning deling av eiendommen gnr. 125 bnr. 51, ... Adam Hjorts vei 15 A. ..... som ~~er bebygd/~~skal bebygges med enebolig og garasje ..... erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 15/10-83

Arne Følgesen

Likelydende dokument innlevert til tinglysing.
Gebyr kr. 125,- betalt.
Oslo, byskriverembete,
Aker distrikt, den 19/10 1983
For byskriveren
M. Løken

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
	Jørgensen
G. nr. b. nr. Matr. nr.	Arbeidssted
125/51	A. Hjortsvei 15 C

83/3057

Brukstillatelse:

1) Avluftingen av bloakk og ventilasjon må føres over tak. Ventilasjonen må fungere snarest.
2) Endel avsnitter gjenstår i kjeller. Må gjøres ferdig innen ferdigbefaringen.
3) Bod i 2. etg. må få tilfredsstillende ventilasjon.
4) Permanent inngangstrapp må oppsettes.
5) Planeringen må gjøres ferdig og med fall fra mur.

Oslo, den .....

.....
Underskrift

Skj. C-11. 20.000. Andvord. 28903/84.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
G. nr. b. nr. Matr. nr. 1	Arbeidssted

6) Utvendige pussarbeider må gjøres ferdig.
7) Mellom bygg må oppsettes som byggemeldt (Resterende byggearbeider).
8) Takstein må legges.
9) Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes på hus og ved vei.
10) Kontroller må meldes på resterende arbeider.

Oslo, den 19/6-84

Underskrift

Skj. C-11. 20.000. Andvord. 28903/84.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Pål Jørgensen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
125/51	Bolous Hjorthsvei 15A

83/3057

Godkjent sokkel høyde

Dato 93.90

Dette er 20 cm under oppsatte høyder. Det forutsettes at det er tilstrekkelig fall til sluk

Oslo, den 18/10 - 83

H. Andersen

Underskrift

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 27742/82.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	Jørgensen
G. nr. b. nr. Matr nr	Arbeidssted
125151	Adam Hiorthsvei 15 C

myk (167) 83/3057

Ferdigattest:

- Kan falle.

Oslo, den 23/5-84

Underskrift

Skj. C-11. Andvord.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Arl Sørgensen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
125/57	Adam Hortsv. 154

83/3057

Ikeutv. badegulv i 2 etg som er lagt med Aquantepapp m/limte skjøter. Det må påsmøres litt elastisk der pappen har bulter i skjøten.
Pappen er ført inn i sluketts klemring

Beregningen på takrenne med avluftede undergrunter forelegges på stedet, godkjent 3/10.83

JKV.

Oslo, den 11/9.84

J. Andersen
Underskrift

Skj. C-11. 20 000. Andvord. 28294/83.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
P. Sørgensen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
125 + 57	Adam Hiorts v. 15 A

83/3057

Kontr. deler av bi'vedlegg-verk (meste parten gjenkledd) samt kjelkelag.
Statiske beregninger på takkonstruksjonen som også redegjør for to under gurter som er kuttet ved trapp, må fremskaffes i godkjent stand!
Vegg mot eksist. bolig er ikke utført som B-30-vegg. (avstand 7 m) Dersom boligen kun skal være generasjonsbolig må det redegjøres spesielt for dette! Vegger mot garasje må oppføres som B-30 -vegger.
Isol. i skrå tak er 20cm (A-krav 0 cm noe er segulig) med ca. 5cm luftning over asfaltplaten. Isol i flat himling oppgises også 20cm. Ytterveggar er isol. med 15 cm m/asfaltplaten utv.
Oslo, den.....
Overetg. er isol. med 20cm og over kjeller 4/4-84 [illegible] Andersen
med 15 cm
min. alt.
Underskrift

Skj. C-11. 20 000. Andvord. 28294/83.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Pål Jørgensen	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
125/51	Adam Hiorts v. 15A

83/3057

Kontr. grunnmur av
leca som er pusset og
slammet med Heydi utv.
under fenang. Grunn-
mursplast er for det meste
påsatt.
Det må i mellom fylles med
drenerende masser

Beliggg. er kontr. 15/12-83

KV.

Oslo, den 17/1-84

Underskrift.

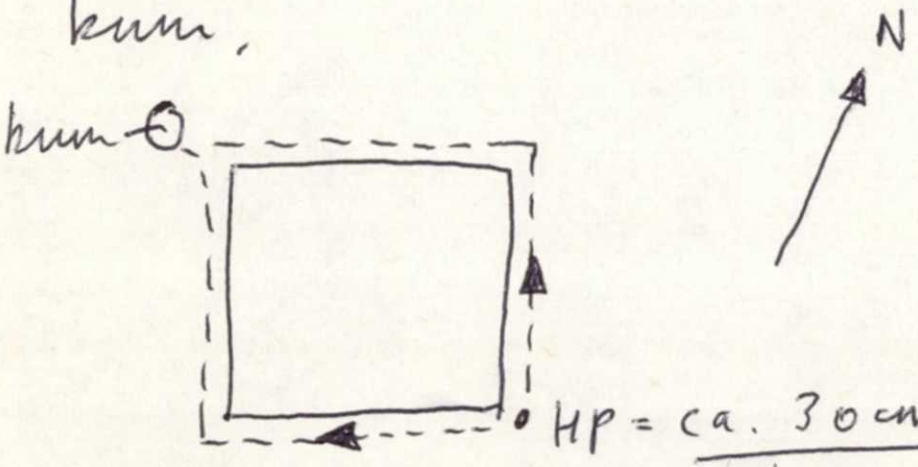
Skj. C-11. 30 000. Andvord. 24928/79.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	Jørgensen.
G.nr. b.nr. Matr.nr. 125/51	Arbeidssted A. ~~Hjortsvei~~ 15A

83/3057

- Byggetil. foreligger 2.
- Drenering er lagt med 4" i coden og tilbrakt jordfull kum.



- Drenasjen må overfylles med min. 30 cm pukk/kult el. lign.
- Beliggenhet må kontrolleres snarest.

TKV

Oslo, den 29/11-83

.....
Underskrift.

Skj. C-11. 30 000. Andvord. 24928/79.

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre	
Pål Sørgenfri	
G.nr. b.nr. Matr.nr.	Arbeidssted
125/51	Adam Hiertas vei 5A

83/3057

Kontr. grunn som er oppfylte sprengsteinsmasser som opplyses å ligge på utsprengt skalfjell. Komprimmert fel plate vil bli stopt anm. med anm.-nett + 4ø12 i såle med bredde ca. 35cm.

Byggetill. må foreligge på stedet til mestе kontroll.

Beliggenheten må kontrolleres når såle-forskalling er oppsatt

TKV.

Oslo, den 8/11-83

H. Andersen

Underskrift

Skj. C-11. 20 000. Andvord. 28294/83.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	125/51 Adam Hiorths vei 15 A	Journalnr.	83/3057
Arbeidets og bygningens art	Enebolig med garasje	Innlevert	11.8.83
Byggherre	Pål Jørgensen, Durudveien 20 B, 1344 Haslum.		
Anmelder	Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, Oslo 5.		

RB/RJ

Oslo, den 29. august 1983

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

Det vises til vår påtegning av 26.8.83 på kartet.

I medhold av bygningsvedtektenes § 7 meddeles dispensasjon fra de stadfestede reguleringsbestemmelser av 6.6.73, S 1860 hva angår utnyttelsesgraden som er beregnet til 0,25.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Dersom rom i kjeller skal nyttes til kjellerstue eller lignende må dette rom ha vindu som tilfredsstiller kravene i byggeforskriftenes kap. 55:525 for rømningsvei.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Skråning mot nabo må ikke være brattere enn 1:2.

Oppfylling av terrenget må ikke påbegynnes nærmere nabogrense enn 1 meter.

Det må ikke foretas terrengoppfyllinger utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon.

Det må anordnes/opparbeides snuplass på egen grunn.

Garasjen må kles innvendig med tennvernende kledning minst A 10.
Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap.38:532.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
125/51 Adam Hiorths vei 15 A	83/3057	1-2-

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

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [x] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

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

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17 B

Erling Bakke
Overarkitekt

Rolf Bjerke.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

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

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60
RO/nb

Oslo, den 9. juni 1989

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.125/bnr.167 Adam Hiorths vei 15 C

Journalnr.
83/3057

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
23.5.1989

Bygningens art
Enebolig

Byggherre
Pål Jørgensen, Adam Hiorths vei 15 C, 0575 OSLO 5

Byggemelder
Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, 0581 OSLO 5

Ansvarshavende
Pål Berger, Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, 0581 OSLO 5

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

H A Rasch-Ols

Overingeniør

H.A. Rasch-Olsen

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

Skj. c-14. ANDVORD. 4000.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	125/51 Adam Hiorts vei 15 A	Journalnr.	83/3057
Arbeidets og bygningens art	Enebolig med garasje	Innlevert	11.8.83
Byggherre	Pål Jørgensen, Durudveien 20 B, 1344 Haslum.		
Anmelder	Trysilhus A/S, Østre Aker vei 31, Oslo 5.		

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

Jnr. 83/3057
Sendes oppmålingsvesenet 29/8 83

ANG. STATISKE BEREGNINGER KAN BYGGETILLATELSE TIL TOPP GRUNNMUR GIS! 3/10-83 Gin Hansen

SEND BYGGETILLATELSE Ødegaard 4/10.83 RV.
he topp gr. mur
5.10.83 gj

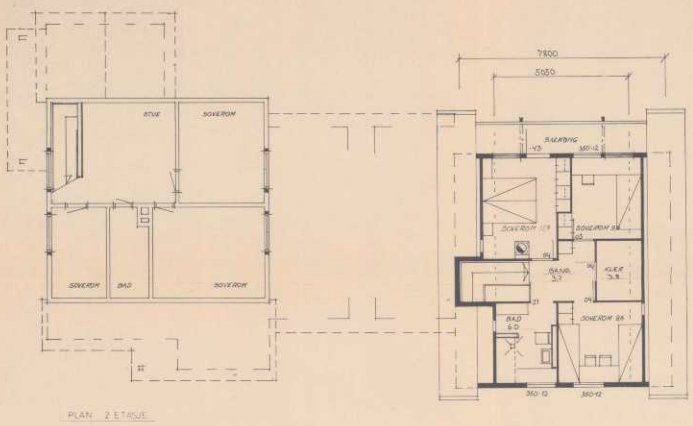
Rekv: Trysilhus A/S 4-10-83 ØD

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet 4.10.83 av SER MP

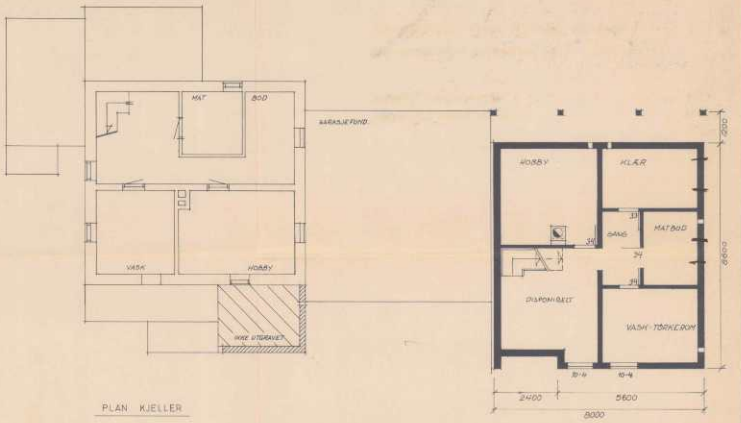
Meldt SER 7/11 83. Type 1 NR, Meldt SER 29/6-84. Type 3 NR.

SEND BYGGETILLATELSE (Bergen) 7/12.83 RV
topp gr. mur
7-12-83 gj

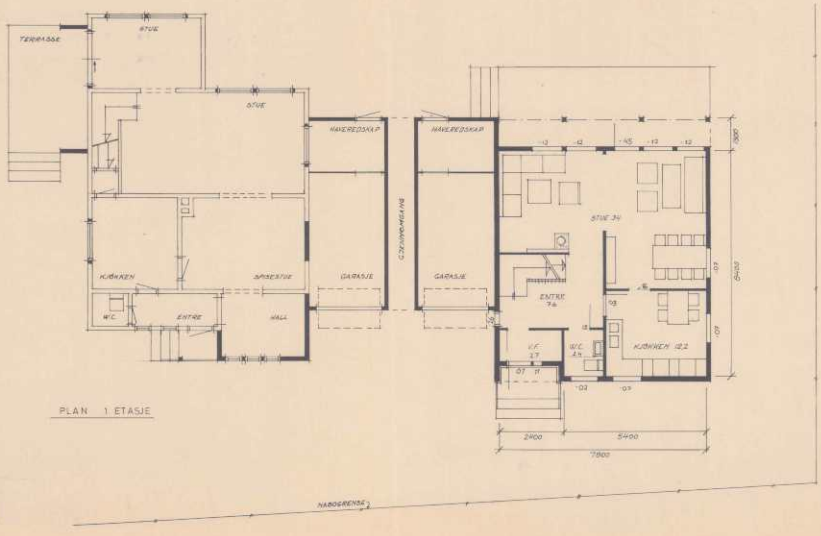
Sk. B-15 5000. Andvord.



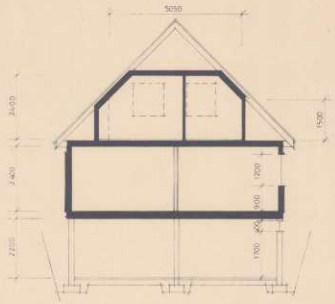
PLAN 2. ETASJE



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETASJE



TYPISK SNITT

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
A				

TRYBO-TRYSILHUS AS

HOVEDKONTOR
POSTBOKS 175
2421 - TRYSIL
TLF. 064 70900 - 15

Grunnflate:	67,03
Bruttoflate:	136,64
Nettogrunnl:	63,87
Leieareal:	99,63

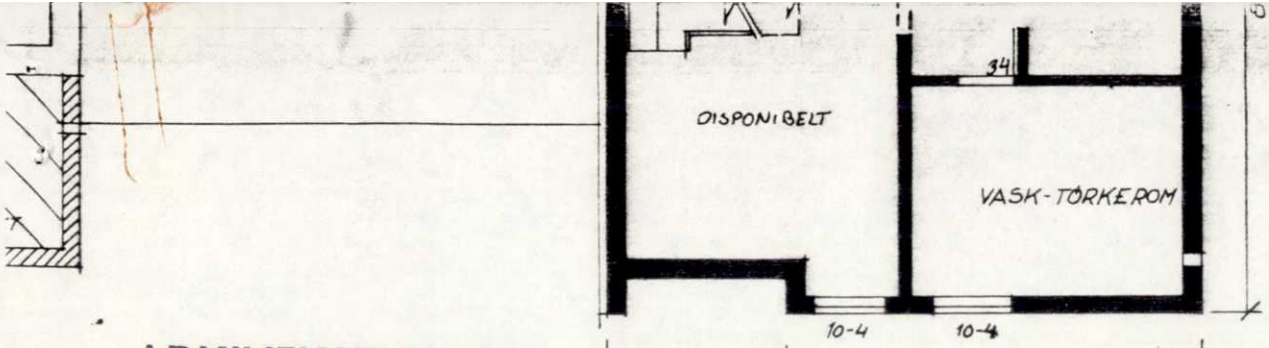
Tegnet avd. kontor: OSLO

TYPE PROSJEKT: 960 VARIANT:

SAKSNR: 01-0132	BYGGEPLASSADR: ADAM HJORTSVEI 15	BYGG NR.	
BYGGHERRE: PÅL JØRGENSEN		KOMMUNE: OSLO	
TEGNING: PLANER - SNITT			

MÅLESTOKK:	1:100
TEGN. NR.	
Tegnet:	
Dato:	5-8-83
Kontr:	

A/S TRYBROFI



ARKIVEKSEMPLAR

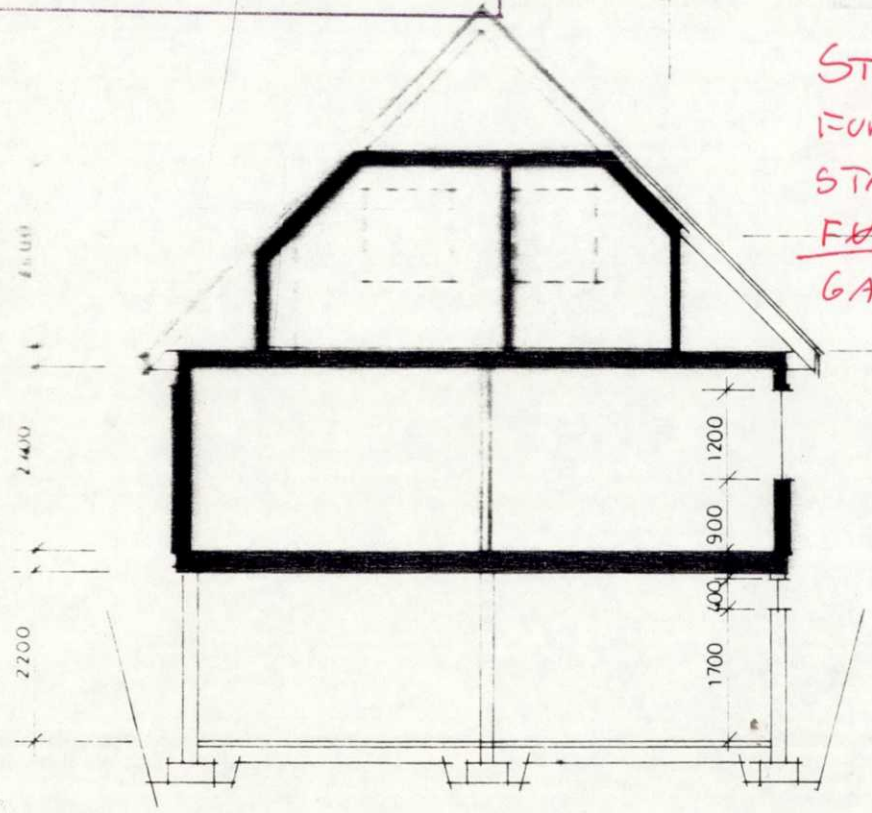
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT
13 OKT. 1983

Geir Hansen

Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilsvarende byggetillatelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 9-09-1983

STATISKE BEREGNINGER FOR GARASJEN MÅ VÆRE STATISK KONTROLLERT ~~FØR~~ MONTERING AV GARASJEN!
7/12-83 GH



TYPISK SNITT

REV	ANT.	REV GJELDER	SIGN	DATO
A				

TRYBO-TRYSILHUS AS

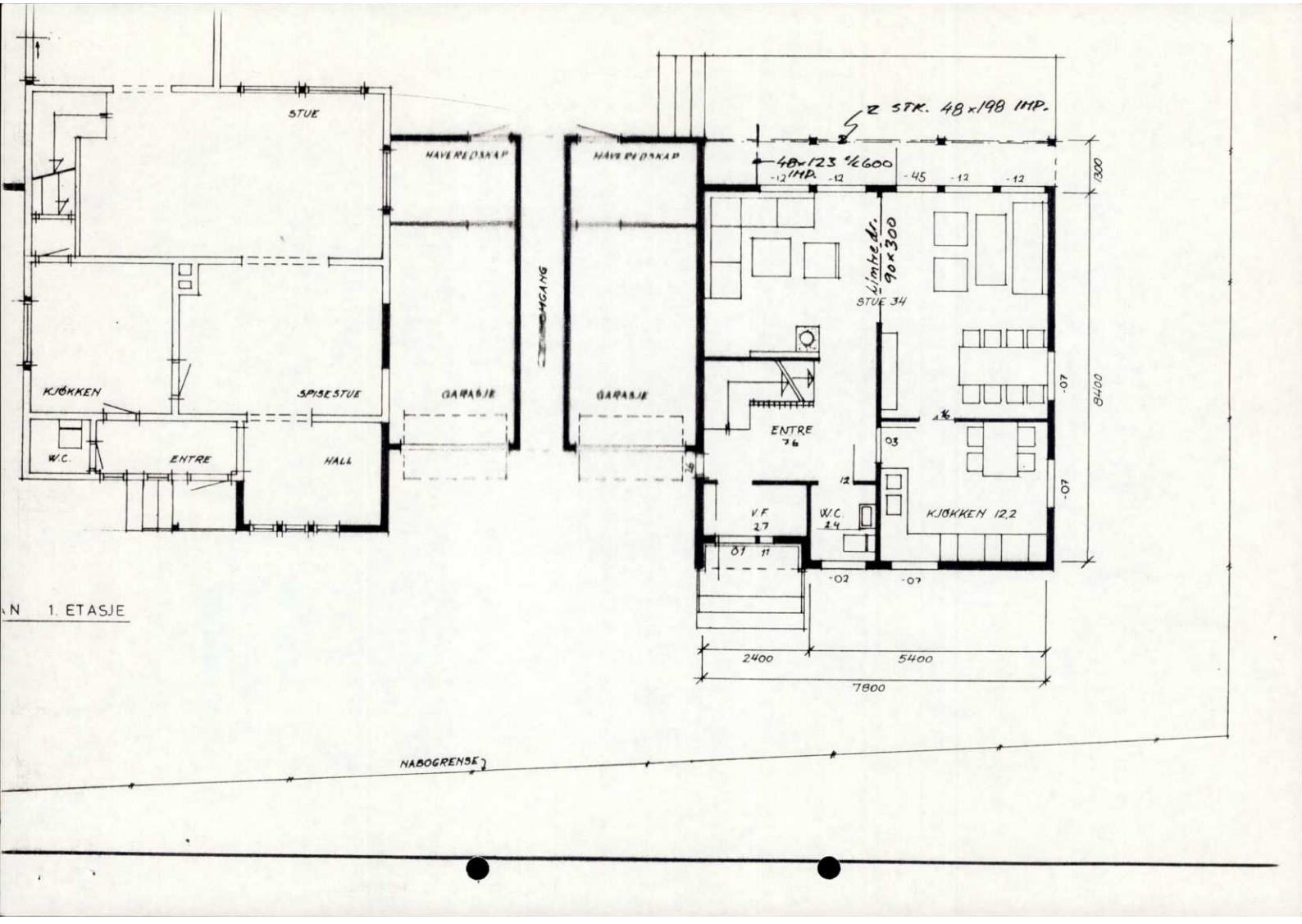
HOVEDKONTOR:
POSTBOKS 175
2421 - TRYSIL
TLF. 064 70900 - 15

Grunnflate:	69,03
Bruttoflate:	136,54
Nettoareal:	63,69
Leieareal:	99,53

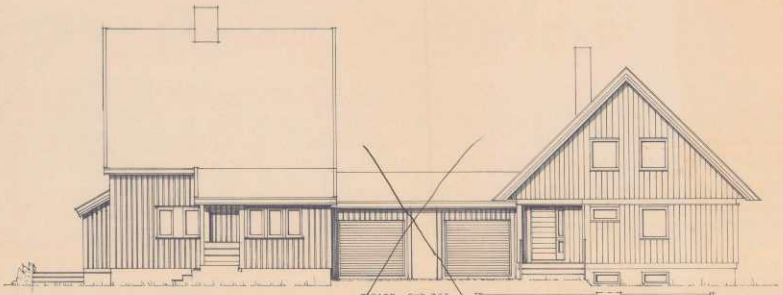
Tegnet avd. kontor: OSLO

TYPE PROSJEKT: 960 VARIANT

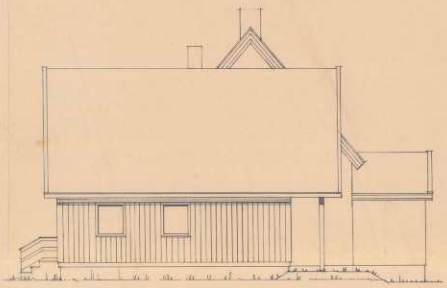
SAKSNR: 01-0132	BYGGEPLASSADR.: ADAM HJORTSVEI 15	BYGG NR.:	MÅLESTOKK: 1:100	Tegner:
BYGGHERRE: PÅL JØRGENSEN		KOMMUNE: OSLO		Dato: 3-8-83
TEGNING: PLANER - SNITT			TEGN. NR.:	Kontr.:


STUE
HAVEREDSKAP
HAVEREDSKAP
GANGVEG
KJØKKEN
SPISESTUE
GARASJE
GARASJE
W.C.
ENTRE
HALL
2 STK. 48x198 IMP.
48x123 c/c 600
IMP.
-12
-12
-45
-12
-12
3300
Limtre dr.
90x300
STUE 34
ENTRE
7.6
03
12
V.F
2.7
W.C.
2.4
KJØKKEN 12,2
01
11
-02
-07
-07
-07
8400
2400
5400
7800
NABOGRENSE

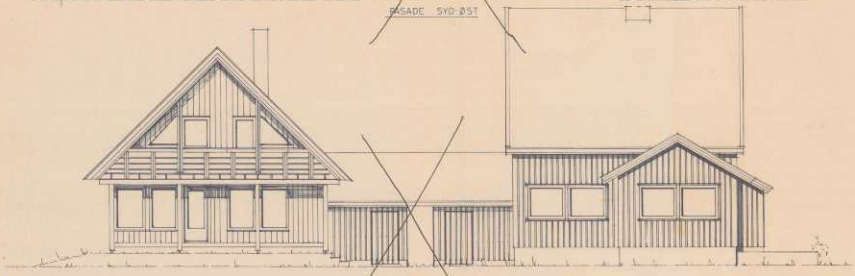
N 1. ETASJE



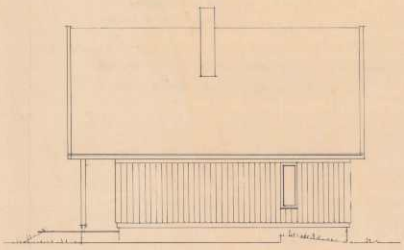
FASADE SYD-ØST



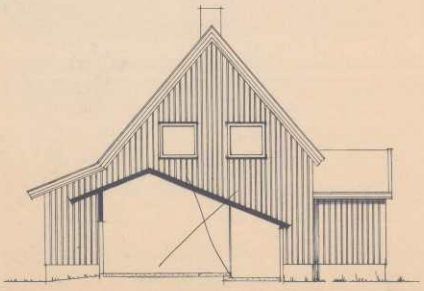
FASADE NORD-ØST



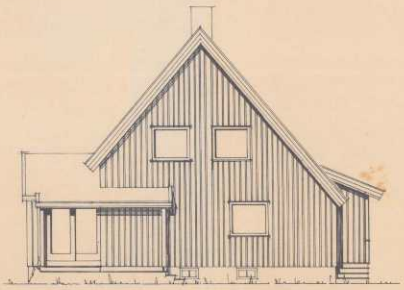
FASADE NORD-VEST



FASADE SYD-VEST



FASADE NORD-ØST



FASADE SYD-VEST

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO
A				

TRYBO-TRYSILHUS AS

HOVEDKONTOR
POSTBOKS 175
2421 TRYSIL
TLF: 064 70900 - 16

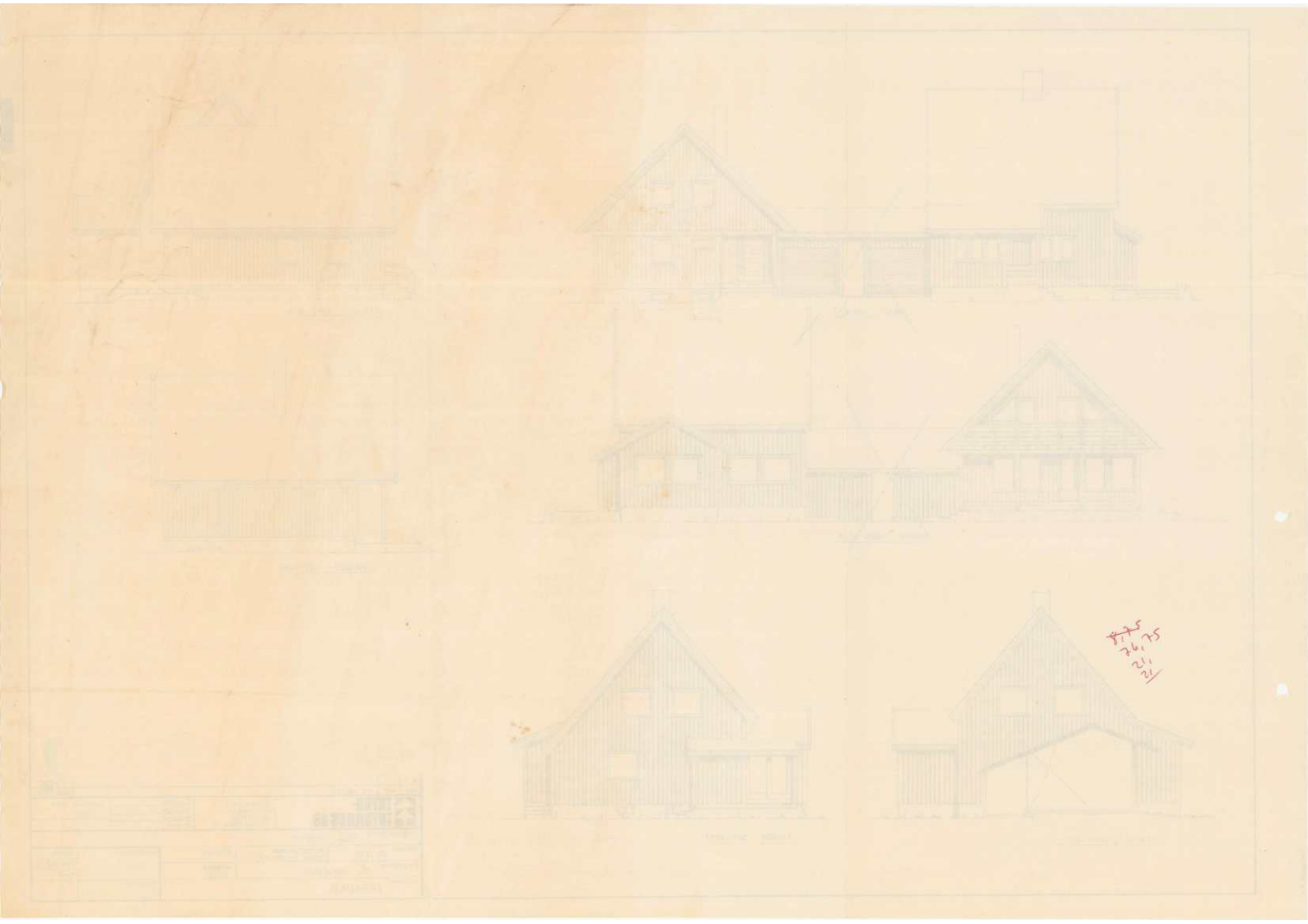
Grunnflate:
Bruttoflate:
Nettoareal:
Leareal:

Tegnet avd. kontor: OSLO

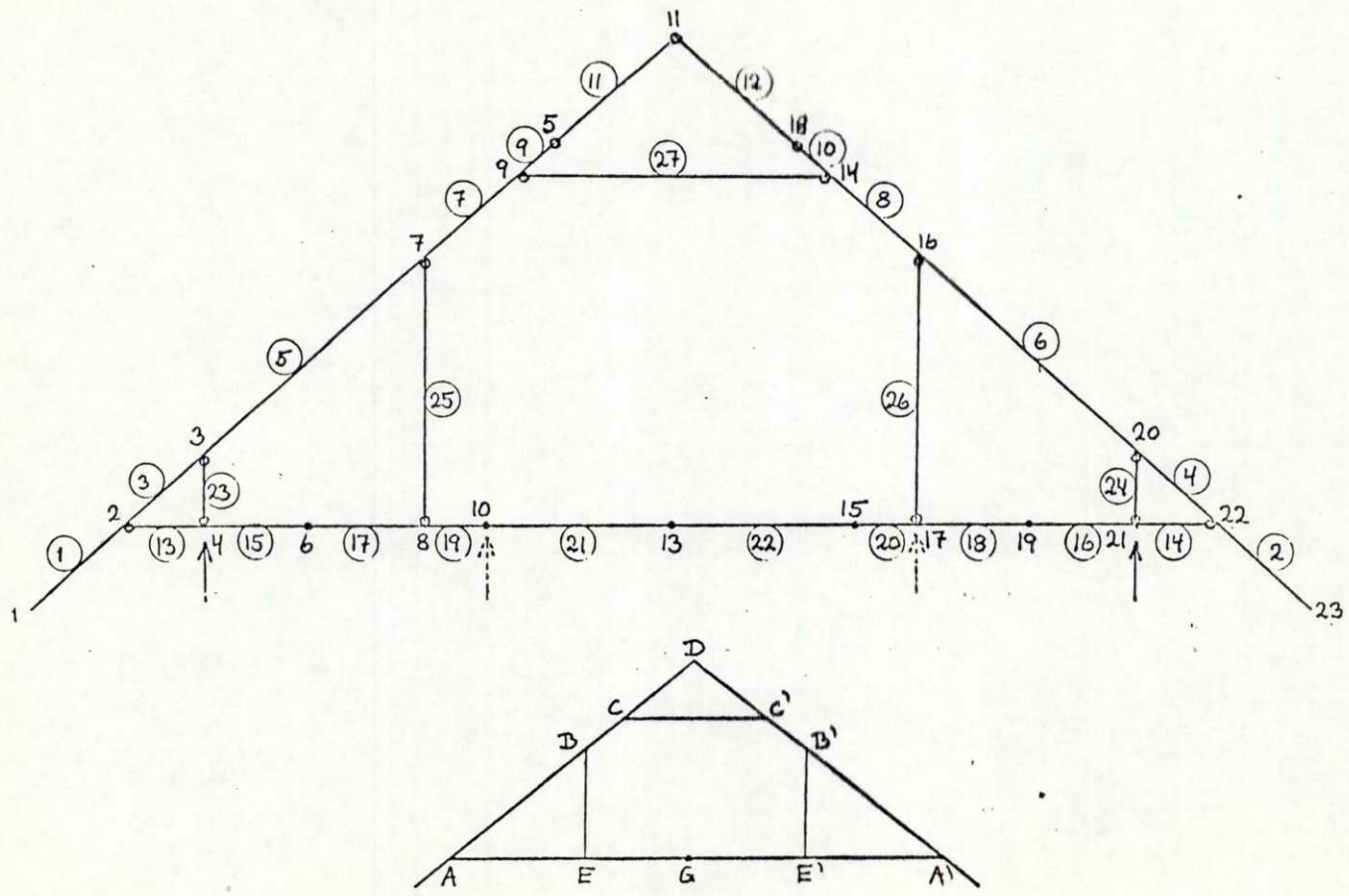
TYPE/PROSJEKT: 960 VARIANT

SAKSNR: 01-0132	BYGGEPLASSADR: ADAM HJORTSVEI 15	BYGG NR.	
BYGGHERRE: PÅL JØRGENSEN		KOMMUNE: OSLO	
TEGNING: FASADER			TEGN. NR

MÅLESTOKK: 1:100
Tegner:
Dato: 3-8-83
Kontr.



Bl. 16 - J000 - 11-64 - J.N.



NORSK TRETEKNISK INSTITUTT
Oslo — Blindern

A-takstol.

15/7-

BEREGNING OG DIMENSJONERING AV TAKSTOL

SPIKERPLATETYPE: HELVPLATE HB

NS 3470					
TYPE NR	61	UTSTIKK	600.MM	EGENLAST TAK	1200.N/M2
TAKVINKEL	45.0GR	EKSENTRISITET	1.MM	EGENLAST HIMLING	600.N/M2
FASTHETSKLASSE	T 30	INNTREKK HØYRE	0.MM	SNØLAST	3000.N/M2
VIRKESBREDDE	48.MM	INNTREKK VENSTRE	0.MM	NYTTELAST HIMLING	1500.N/M2
MATERIALKOEFFISIENT	1.16	C/C-AVSTAND	600.MM		
		SVILLBREDDE	98.MM		
		FNULL=SPV/40			
		LOFTSHØM (INNV.)			
		HØYDE	2434.MM		
		BREDDE	4000.MM		
		EKSTRA OPPLAGER I PKT.	13		
			Xø 3950.MM		

NB! UNDERGURTEN ER IKKE KONTROLLERT SOM BJELKELAG

MATERIALDIMENSJONER OG BRUDDPUNKTBEREGNING

SPV	HO	HU	HV	HM	H23	H24
7.90	198.	198.	73.	98.	0.	0.

STRUCTURE NO. 1 BASIC DATA

MBR NO	JOINT 1	JOINT 2	WIDTH MM	DEPTH MM	LENGTH MM	SLOPE DEG	EMODULUS N/MM2	GMODULUS N/MM2	CODE X	CODE Y	END 1 NOT	END 2 CODE X	END 2 CODE Y	END 2 NOT
1	1	2	48.	198.	552.9	45.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
2	23	22	48.	198.	552.9	135.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
3	2	3	48.	198.	127.3	45.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
4	22	20	48.	198.	127.3	135.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
5	3	7	48.	198.	1291.9	45.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
6	20	16	48.	198.	1291.9	135.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
7	7	9	48.	198.	2232.3	45.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
8	16	14	48.	198.	2232.3	135.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
9	9	5	48.	198.	141.4	45.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
10	14	18	48.	198.	141.4	135.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
11	5	11	48.	198.	1920.5	45.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	1
12	18	11	48.	198.	1920.5	135.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	1
13	4	2	48.	198.	90.0	180.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	1
14	21	22	48.	198.	90.0	.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	1
15	4	6	48.	198.	456.7	.0	9000.	600.	3	3	2	2	2	2
16	21	19	48.	198.	456.7	180.0	9000.	600.	2	3	2	2	2	2
17	6	8	48.	198.	456.7	.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
18	19	17	48.	198.	456.7	180.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
19	8	10	48.	198.	197.5	.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
20	17	15	48.	198.	197.5	180.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
21	10	13	48.	198.	2839.0	.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
22	15	13	48.	198.	2839.0	180.0	9000.	600.	2	2	2	2	2	2
23	4	3	48.	0.	90.0	90.0	9000.	600.	2	2	1	2	2	1
24	21	20	48.	0.	90.0	90.0	9000.	600.	2	2	1	2	2	1
25	8	7	48.	73.	1003.5	90.0	9000.	600.	2	2	1	2	2	1
26	17	16	48.	73.	1003.5	90.0	9000.	600.	2	2	1	2	2	1
27	9	14	48.	98.	2916.0	.0	9000.	600.	2	2	1	2	2	1

STRUCTURE NO.: 1 LOAD CONDITION NO.: 1

MEMBER NO.	END 1 NO.	END 2 NO.	UNIFORMLY DISTRIBUTED LOAD, N/M DEAD	VERTICAL	HORISONTAL	CONCENTRATED LOAD, N, VERTICAL LOAD,	MOM,N)	DISTANCE FROM MEMBER END 1, MM, GLOBAL HORISONTAL LOAD,	VERT.DIST.
1	1	2	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
2	23	22	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
3	2	3	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
4	22	20	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
5	3	7	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
6	20	16	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
7	7	9	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
8	16	14	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
9	9	5	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
10	14	18	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
11	5	11	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
12	18	11	864.	2880.	0.	0.	0.	0.	0.
13	4	2	432.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
14	21	22	432.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
15	4	6	432.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
16	21	19	432.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
17	6	8	432.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
18	19	17	432.	0.	0.	0.	0.	0.	0.
19	8	10	432.	1440.	0.	0.	0.	0.	0.
20	17	15	432.	1440.	0.	0.	0.	0.	0.
21	10	13	432.	1440.	0.	0.	0.	0.	0.
22	15	13	432.	1440.	0.	0.	0.	0.	0.

JOINT DISPLACEMENTS
RELATIVE TO GLOBAL AXES
ROTATION POSITIVE COUNTERCLOCKWISE

JOINT NO	X-DISPL. MM	Y-DISPL. MM	ROTATION RADIANS
1	-1,9	2,3	-,0050
2	-,0	,4	-,0052
3	,4	-,0	-,0055
4	,0	,0	-,0054
5	,7	-1,3	,0016
6	,1	-2,7	-,0056
7	5,2	-5,2	-,0028
8	,1	-5,2	-,0045
9	,9	-1,4	,0025
10	,1	-6,1	-,0037
11	,5	-1,2	,0000
12	,0	,0	,0000
13	,5	,0	,0000
14	,2	-1,4	-,0025
15	,9	-6,1	,0037
16	-4,1	-5,2	,0028
17	,9	-5,2	,0045
18	,4	-1,3	-,0016
19	1,0	-2,7	,0056
20	,7	-,0	,0055
21	1,1	,0	,0054
22	1,1	,4	,0052
23	3,0	2,3	,0050

FORCES AND MOMENTS ON MEMBER ENDS
RELATIVE TO MEMBER AXES

POSITIVE AXIAL : TENSION
" SHEAR : CLOCKWISE SENSE OF ROTATION
" MOMENT: TENSION IN LOWER EDGE

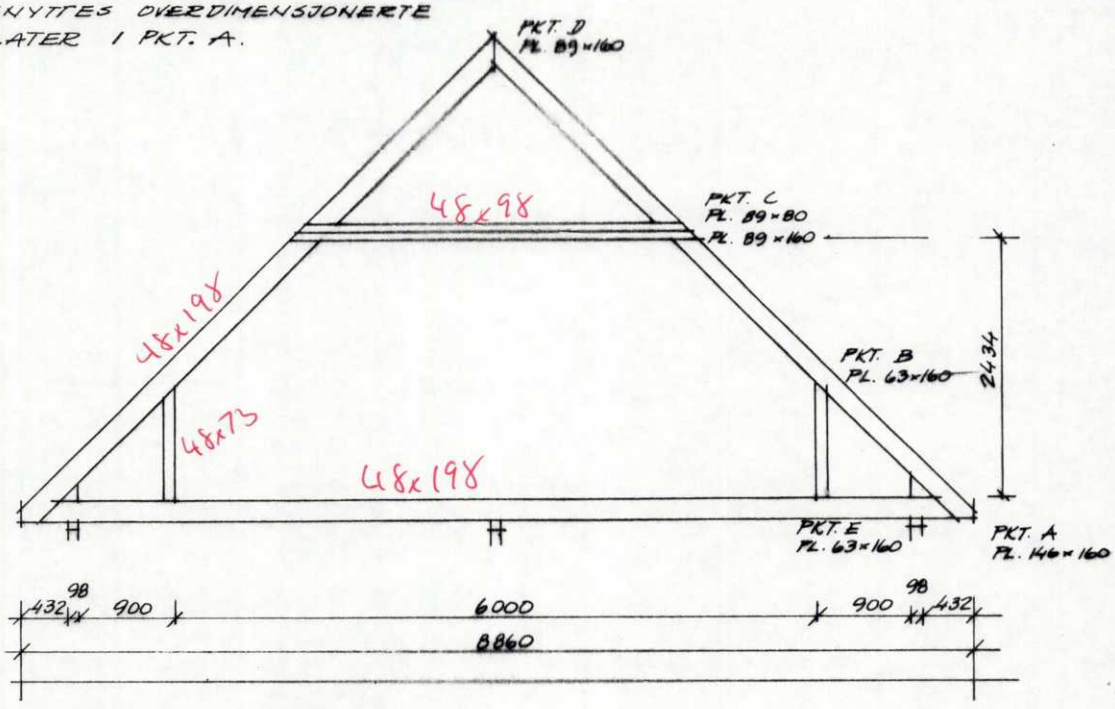
MBR NO	JOINT NO	AXIAL N	SHEAR N	MOMENT NMM	JOINT NO	AXIAL N	SHEAR N	MOMENT NMM
1	1	0,	0,	0,	2	1134,	-1134,	-313538,
2	23	0,	0,	0,	22	1134,	1134,	313539,
3	2	-11008,	-5230,	-313538,	3	-10747,	-5491,	-995877,
4	22	-11008,	5230,	313538,	20	-10747,	5491,	995879,
5	3	-19572,	3333,	-995876,	7	-16922,	684,	1598713,
6	20	-19572,	-3333,	995880,	16	-16922,	-684,	-1598709,
7	7	-16926,	688,	1598713,	9	-12348,	-3890,	-1975544,
8	16	-16927,	-688,	-1598709,	14	-12348,	3890,	1975538,
9	9	-6385,	3073,	-1975544,	5	-5095,	2783,	-1561528,
10	14	-6385,	-3073,	1975538,	18	-5095,	-2783,	1561523,
11	5	-5095,	2783,	-1561528,	11	-1156,	-1156,	0,
12	18	-5095,	-2783,	1561524,	11	-1156,	1156,	0,
13	4	11482,	-5729,	513870,	2	11482,	-5690,	0,
14	21	11482,	5729,	-513874,	22	11482,	5690,	0,
15	4	11483,	1889,	-513870,	6	11483,	1692,	303886,
16	21	11482,	-1889,	513874,	19	11482,	-1692,	-303885,
17	6	11483,	1692,	303886,	8	11483,	1494,	1031518,
18	19	11482,	-1692,	-303885,	17	11482,	-1494,	-1031519,
19	8	11483,	1498,	1031519,	10	11483,	1118,	1288901,
20	17	11483,	-1498,	-1031519,	15	11483,	-1118,	-1288900,
21	10	11483,	1118,	1288900,	13	11483,	-4196,	-3080234,
22	15	11483,	-1118,	-1288899,	13	11483,	4196,	3080234,
23	4	-12479,	-0,	0,	3	-12479,	-0,	0,
24	21	-12479,	0,	0,	20	-12479,	0,	0,
25	8	-6,	0,	0,	7	-6,	0,	0,
26	17	-6,	-0,	0,	16	-6,	-0,	0,
27	9	-9847,	0,	0,	14	-9847,	0,	0,

KNUTE A	PLATE	89,* 120,	UTNYTTELSE	,792	,774	,998	,428	,145
KNUTE H	PLATE	32,* 120,	UTNYTTELSE	,360	,697	,730	,280	,195
KNUTE C	PLATE	89,* 80,	UTNYTTELSE	,438	,589	,681	,238	,079
KNUTE D	PLATE	63,* 80,	UTNYTTELSE	,963	,801	,820	,162	,210
KNUTE E	PLATE	32,* 120,	UTNYTTELSE	,431	,758	,779	,269	,129
KNUTE F	PLATE	146,* 200,	UTNYTTELSE	,043	,755	,627	,060	,640
KNUTE G	PLATE IKKE FUNNET, KONTR=		132		BENYTTER FINGERSKJØTT VIRKE			
KNUTE G'	PLATE	146,* 160,	UTNYTTELSE	,246	,842	,831	,060	,669
KNUTE F'	PLATE	146,* 200,	UTNYTTELSE	,043	,755	,627	,060	,640
KNUTE E'	PLATE	32,* 120,	UTNYTTELSE	,431	,758	,779	,269	,129
KNUTE C'	PLATE	89,* 80,	UTNYTTELSE	,438	,589	,681	,238	,079
KNUTE H'	PLATE	32,* 120,	UTNYTTELSE	,360	,696	,730	,280	,195
KNUTE A'	PLATE	89,* 120,	UTNYTTELSE	,792	,774	,998	,428	,145

*FIN

ANMERKNINGER :

VED VEKSLING FOR TRAPP KAPPES U.G.
HORISONTALKREFTER OVERFØRES VIA TAKBORDENE
TIL TAKSTOLER PÅ BEGGE SIDER AV TRAPP.
DET BENYTTES OVERDIMENSJONERTE
SPIKERPLATER I PKT. A.



CENTERAVSTAND TAKSTOLER 600 mm

TOYDO-TRYSILHUS AS

HOVEDKONTOR:
POSTBOKS 175
2421 - TRYSIL
TLF.: 064 70900 - 15

TAKSTOL 45°
SPENNVIDDE 7900

REV.	ANT.	REV. GJELDER	SIGN.	DATO

ARKIV NR.:

MÅLESTOKK: 1:50

TEGN. Luf

KONTR.

DATO 26.10.79

TEGNING: S. A45/79

TRYBO-TRYSILHUS AS
2420 TRYSIL

Stat. beregn. vedr.	Tegn. nr.	Side
Hus type 960	30.10.80 Lp.Holøyen	1

DRAGER FOR BJELKELAG OVER 1. ETG.

EDB-utskrift for takstol angir last =

$q = 4196 \cdot 2/0{,}6 = 13\,987$ N/m

Egenlast drager 200 "

Spennvidde drager = 3,0 m

Fm limtre $= 1{,}0 \cdot 1{,}0 \cdot 1{,}05 \cdot 1{,}05 = 1{,}1$

$M = 0{,}125 \cdot 14187 \cdot 3^2 = 15960 \cdot 10^3$ mm

$W_{min} = \dfrac{15960 \cdot 10^3}{26/1{,}1} = 675 \cdot 10^3$ mm³

BRUKER LIMTRE 90×300, $W_x = 1350 \cdot 10^3$ mm³

$I_x = 20250 \cdot 10^4$ mm⁴

Nedbøyningskontroll:

Bruksgrenselast: $14187/1{,}4 = 10134$ N/m

$$f = \frac{5}{384} \frac{3 \cdot 10134 \cdot 3^3 \cdot 10^9}{10{,}8 \cdot 10^3 \; 20250 \cdot 10^4} = 4{,}9 \text{ mm}$$

$f = l/612$

ysil trykk og foto 5000 3 79

SITUASJONSKART

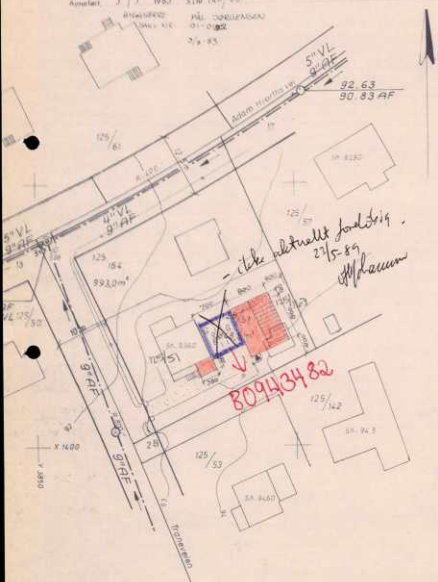
M 1:500 Ekvidistanse 1 m

MATRIKKEL NR Gnr 125 bnr 51 + 209 AV BNR ? AREAL 174,8 m²

ADRESSENR Adam Hiorths vei 15 KARTBLAD NOE 3

Oppdatert av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 20/10 1980 Sign 1090/80 AA ET

Anmeldt 3/11 1983 Sign 148/83



80943482

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosektering.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN (OV&K)

Eksisterende hovedledninger er angitt på situasjonskartet i den utstrekning de er innregnet på etatens kart. Stikkledninger er ikke angitt. Nye byggverk må plasseres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning. Beliggenheter og høyder på situasjonskartet må oppfattes som orienterende opplysninger og må derfor kontrolleres i marken, event. ved prøvegravning, før beliggenheten av nye byggverk fastlegges. Ledningene kan ikke forutsettes å ligge rettlinjet fra kum til kum. Prøvegravning foretas av byggherren under OV&K´s tilsyn. Kontakt etatens driftsavdeling i Trondheimsveien 5, 6. etasje.

Vannets stigehøyde er p.t. <4.- 150 m.o.h. Det tas forbehold om justering av vannbykket. Det kreves ikke inn stallert septiktank.

Når hovedledninger mangler, må byggherren skriftlig be OV&K om å anlegge nødvendige hovedledninger. Det legges ved et kartutsnitt som viser byggetomten. Ønsket tilknytningspunkt angis på kartutsnittet. For det søkes byggetillatelse for andre bygningstyper enn boligbygg, må skjema for avløpsvann fylles ut og sendes etatens installasjonssektjon. (Skjemaene fås i ekspedisjonen, Trondheimsveien 5, 6. etasje.)

Bemerkninger:

Oslo, 28 / 10 1980 (sign.) Ann Kristin Kolderstad
pp. Stig Ludgaard

OSLO BYPLANKONTOR

IMS/RNo.

Gnr. 125 bnr. 51
Adam Hiorths vei 15.

Eiendommen er uregulert.

Den omfattes av "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone", stadfestet 6. juni 1973, S-1860.

I "Oslo kommuneplan 1976,1985" er eiendommen foreslått brukt til boligformål. Kommuneplanen ble godkjent ved Kongelig resolusjon 17. mars 1978.

Bebyggelsen skal ha en avstand fra nabogrense på minst 4 m.
Avstand til midt vei skal være 12,5 m.

Områdegrense for trafikkformål er vist.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone" som følger vedlagt.

Oslo byplankontor, den 23.10.80
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
Vidar Guttormsen
e.bem.

Inger Marie Solheim.

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN (OV&K)

Eksisterende hovedledninger er angitt på situasjonskartet i den utstrekning de er innregnet på etatens kart. Stikkledninger er ikke angitt. Nye byggverk må plasseres minst 2 m fra hovedledning og minst 1 m fra stikkledning. Beliggenheter og høyder på situasjonskartet må oppfattes som orienterende opplysninger og må derfor kontrolleres i marken, event. ved prøvegravning, før beliggenheten av nye byggverk fastlegges. Ledningene kan ikke forutsettes å ligge rettlinjet fra kum til kum. Prøvegravning foretas av byggherren under OV&K´s tilsyn. Kontakt etatens driftsavdeling i Trondheimsveien 5, 6. etasje.

Vannets stigehøyde er p.t. 150 m.o.h. Det tas forbehold om justering av vannbykket. Det kreves ikke inn stallert septiktank.

Når hovedledninger mangler, må byggherren skriftlig be OV&K om å anlegge nødvendige hovedledninger. Det legges ved et kartutsnitt som viser byggetomten. Ønsket tilknytningspunkt angis på kartutsnittet. For det søkes byggetillatelse for andre bygningstyper enn boligbygg, må skjema for avløpsvann fylles ut og sendes etatens installasjonssektjon. (Skjemaene fås i ekspedisjonen, Trondheimsveien 5, 6. etasje.)

Bemerkninger:

Oslo, 27 / 3 1981 (sign.)

VO/MaF

OSLO BYPLANKONTOR

Gnr 125 - Bnr 51+166
Adam Hiorths vei 15A+B

Eiendommene omfattes av "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone", stadfestet 6. juni 1973, S-1860.

I "Oslo kommuneplan 1976-1985" er eiendommene foreslått brukt til boligformål.

Kommuneplanen ble godkjent ved Kongelig resolusjon 17. mars 1978.

Bebyggelsen skal ha en avstand fra nabogrense på minst 4m.
Avstand til midt vei skal være minst 12,5m.
Områdegrense for trafikkformål er vist.

Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone", som følger vedlagt.

Osb byplankontor, den 16. mars 1983
Administrasjonsavdelingen
Vidar Guttormsen
e.bem.

~~bolig~~ + tilbygg og garasje for 2 biler

Boligsituasjonen godkjennes som inntegnet med ~~S.f.o. tilbygg/garasje~~ og dette er målsatt på kartet.

Oppmålingsmessig påtegning er nødvendig

Oslo bygningskontroll, den 26/8 19

for bygningssjefen

Dette kart er et offentlig dokument, hvor de angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig ett år etter utstedelse- eller ajourføringsdato. Målebrevet, grenselengder og koordinater, må respekteres ved prosjektering.

Nr 10 0604 Lasers as Sem & Stenersen A/S, Oslo 8.81

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 125 Bnr.: 167 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Adam Hiorths vei 15 C
Gatenr:	10035
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0575 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Registreringsenhet:

Statens Kartverk — Oppdatert per:25.03.2026 kl. 09.30

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1127477-2/200
25.09.2019 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
JØRGENSEN ASTRID CHARLOTTE HENIE
F.NR: IDEELL: 1/2
JØRGENSEN PÅL
F.NR: IDEELL: 1/2
Overført feil ideell andel
09.10.2019 Arkivref. 19/49308-2
Rettet etter tingl. §18

PENGEHEFTELSER

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

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

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

2019/1217434-1/200 15.10.2019 13:16	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 2 000 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT
2023/280476-1/200 15.03.2023 15:32	** MASSETRANSPORT TIL: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 FRA: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 TIL: DNB BOLIGKREDITT AS ORG.NR: 985 621 551 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

2009/828038-1/200 02.11.2009	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om felles vedlikehold Bestemmelse om adkomst og snuplass Bestemmelse om parkering GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1984/12940-1/105	19.03.1984	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 125 BNR: 51

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Opplysninger om rekvirent (innsender) [2]	Plass for tinglysingstempel
Navn:DnB NOR Eiendom AS Att.: Kristin Pedersen Adresse:Kongensgate 18 Postnr:0021 Poststed:OSLO Fødselsnr./Org.nr:910 968 955 Referansenr:	Doknr: 828038 Tinglyst: 02.11.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Espen Jørgensen	100366[redacted]
Terje Jørgensen	060553[redacted]
Pål Jørgensen	190856[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	OSLO	125	51		
0301	OSLO	125	167		

3. Rettighetshaver – kryss av alternativ

☒ Rettighet for fast eiendom (reell servitutt). [4] Fyll ut pkt. 4.

eller

☐ Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse). Fyll ut pkt. 5.

4. Rettighetshaver - eiendom

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	OSLO	125	51		
0301	OSLO	125	167		

5. Rettighetshaver – person

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [5]
Oslo 29/10-09	Terje Jørgensen, Pål Jørgensen, Espen Jørgensen

Side 1 av 2

Kristin Pedersen
Eiendomsmegler
DnB NOR Eiendom AS
Kongensgate 18-20
0021 OSLO

RETT KOPI
29/10-09
Kristin Pedersen

6. Beskrivelse av rettigheten [6]

Denne avtalen er mellom eiendom gnr. 125, bnr. 51 og gnr. 125, bnr. 167 i Oslo kommune, og avtalen skal tinglyses på begge eiendommene.

Følgende skal tinglyses:
- Felles vedlikehold av porter, portstolper og gjerde på sydøstsiden mot Traneveien 2 B og sydvestsiden mot Traneveien (på eiendommen gnr.125, bnr. 51 i Oslo kommune).
- Begge eiendommene har felles ansvar for vedlikehold, snerydding av innkjørselen, gårdsplass og parkeringsplassene på eiendommene.
- Begge eiendommene har felles plass for avfallsbeholdere på gnr. 125, bnr. 51.
- Begge eiendommene kan parkere 1 bil hver langs gjerdet til nabotomten mot sydøst, på eiendommen gnr. 125, bnr. 51.
- Fremkommelighet, det skal ikke settes opp gjerde på gårsdsplassen mellom de to eiendommene, slik at begge eiendommene har tilstrekkelig snu- og adkomstplass.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

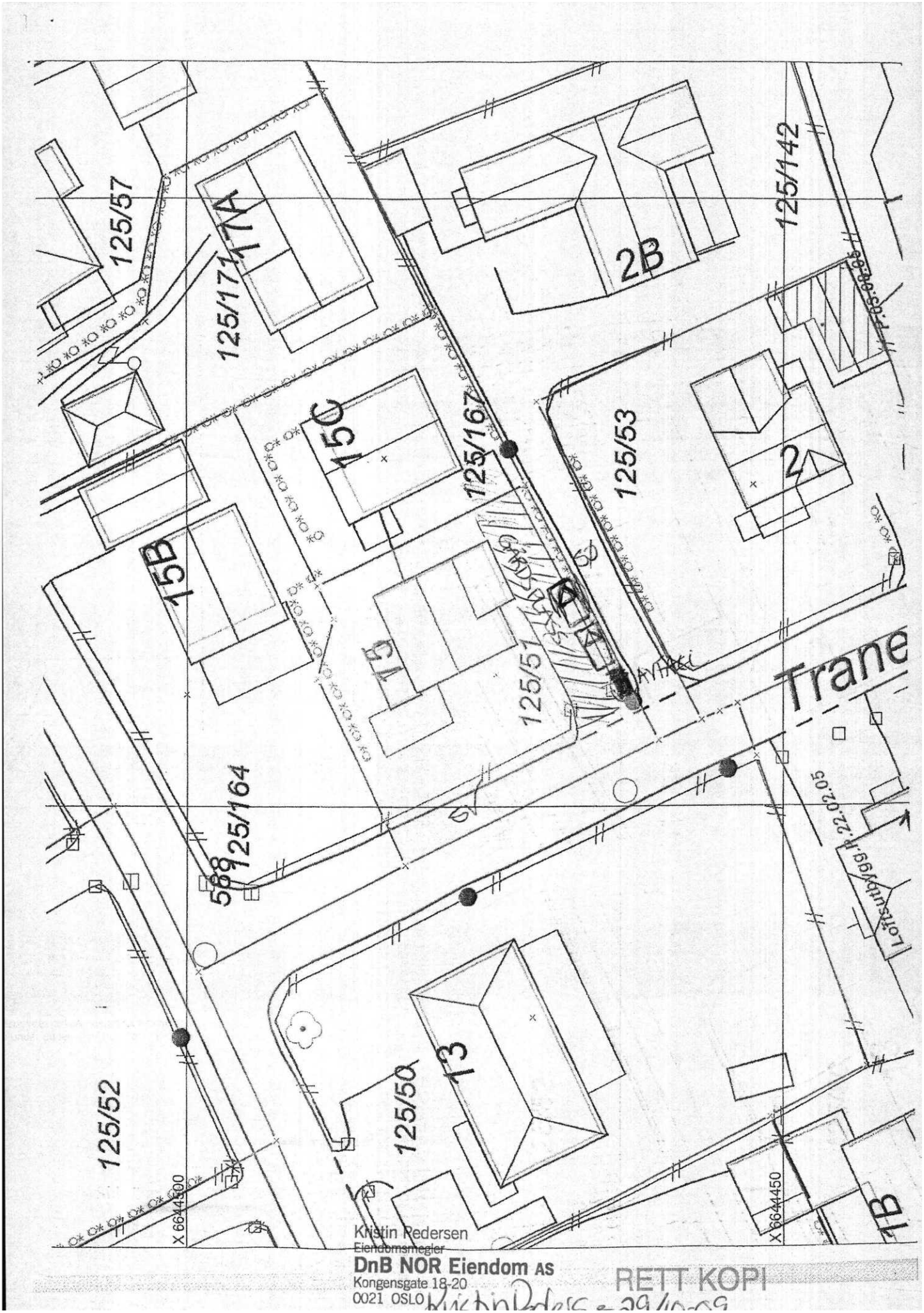
8. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 26/10-09	Dag Jørgensen, Partner, Espen Hjeltnes

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

RETT KOPI
29/10-09
Kristin Pedersen
Eiendomsmegler
DnB NOR Eiendom AS
Kongensgate 18-20
0021 OSLO
Kristin Pedersen



Kristin Redersen
Eiendomsmegler
DnB NOR Eiendom AS
Kongensgate 18-20
0021 OSLO

RETT KOPI

Oslo

Utskriftsdato: 23.02.2026

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: 23.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-125/167 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Adam Hiorths vei 15C 0575 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 25 654,57
Fakturamottaker:	Jørgensen Astrid C Henie Adam Hiorths Vei 15 C 0575 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 6 240,00
Eiernavn:	Jørgensen Astrid C Henie	Totalt	NOK 31 894,57

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	18 870,40
Feie- og tilsynsgebyr	236,00
Renovasjonsgebyr	6 548,17
Eiendomsskatt	6 240,00
Totale avgifter	**31 894,57**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
23.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

LOTTA OTTOSEN
Sandakerveien 22B H0506
0473 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 125 Bnr 167 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Adam Hiorths vei 15C, 0575 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 4 070 629
Som sekundærbolig:	kr 12 243 756

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

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:
Adam Hiorths vei 15C, 0575 Oslo
Gnr. 125, Bnr. 167, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27250108

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Ousman Berger Jatta

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 406 14 188

E-post: ousman.berger.jatta@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.
