





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Huk aveny 18 B, 0287 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 2, bnr. 1224

Sum areal alle bygg: BRA: 382 m² BRA-i: 374 m²



Befaringsdato: 10.05.2025

Rapportdato: 10.05.2025

Oppdragsnr.: 15289-1435

Referansenummer: VR1268

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen

Sertifisert Takstingeniør: Hans Petter Tangen

Vår ref: Hans Petter
Tangen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig

Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Ifølge opplysninger oppgitt av tidligere eier er huset oppført i 1889/1890. I elektronisk grunnbok står det at bygningen er ferdigstilt og tatt i bruk i 1880. Huset er registrert som enebolig i grunnbok, med er innredet som en horisontaldelt tomannsbolig. Bygget er oppført i lafteverk som innebærer veggkonstruksjoner med liggende tømmerstokker, bearbeidet slik til at de kan legges horisontalt på hverandre, og laftes sammen til vegger i bygningen. Det er lafteskjøter i hushjørner og ved bærende skillevegger i tømmer. Etasjeskiller i tre-bjelkelag isolert med tørket leire er innfelt i lafteveggene. Yttertaket er i saltakskonstruksjon med møner i to retninger der hoved-taket er oppført i retning nord/syd og det sekundære mønet i retning øst/vest. På vestsiden er det oppført glassveranda i første etasje. Over denne er det etablert terrasse med utgang fra stue i andre etasje. Det sekundære mønet gir god høyde og godt lysinnfall i begge stuer i andre etasje. I første etasje er det etablert et karnapp mot øst. Huset er oppgradert ved flere anledninger i regi av tidligere eiere med standardheving av innvendige overflater, dels i form av sliping av gulvbord, og dels med legging av nye gulv. Ved innvendige arbeider gjennom årene er hensyn tatt til bevaring av husets autentiske uttrykk. I første etasje er planløsningen endret på 1990- tallet ved at tidligere kjøkken er innredet til soverom. Ny kjøkkeninnredning ble montert i stue med karnapp, som er sentralt plassert i huset. Takhøyden i begge etasjer er ca. 3,05 m. I andre etasje er det også skrå takflater.

Husets to våtrom begge toalettrom, kjøkkeninnredninger og annet fast inventar er revet/fjernet som forberedelse til rehabilitering av huset. Kledning på veggskille mellom innebygget veranda i første etasje og hallen innenfor er fjernet. Selve stenderverket har bærende funksjon, og kan ikke fjernes uten etablering av alternativ bærekonstruksjon i form av en bjelke med tilstrekkelig bæreevne med opplagringspunkter i begge ender. Slike tiltak er søknadspliktige. Nærmere informasjon fremgår av teknisk beskrivelse med tilstandsregistrering i det følgende.

NB: Huset er underlagt vernebestemmelser og alle utvendige endringer av fasadens originale uttrykk er søknadspliktige. For å oppnå tilnærmet samsvar med dagens krav til innvendig komfort og energieffektivitet må i første omgang husets yttervegger isoleres. Den tryggeste måten å gjennomføre et slik tiltak på er utvendig isolering og ny utvendig fasade med bordkledning. Fasadeendringer er søknadspliktige og søknad om et slikt tiltak som vil sikre konstruksjonene framover i tid må argumenteres for, og bør formuleres av folk med god faglig innsikt og kompetanse, f. eks av forskningsmiljøet i Sintef Byggforsk. Ved avslag kan eventuelt klage rettes til statsforvalter. Det finnes tiltaksmuligheter også uten å isolere utvendig, men innvendig isolering vil medføre vedvarende klimarelatert slitasje på det gamle lafteverket der vann trenger inn i lafteskjøter og sprekker. Det innvendige arealet vil bli vesentlig redusert da en slik løsning er avhengig av en større luftespalte mellom tømmerveggen og den nye innvendige veggen med isolasjon. Fra et faglig ståsted er utvendig isolering definitivt å foretrekke, og man må forsøke å få vernemyndighetene til å innse dette forholdet.

I beskrivelsen i det følgende er både utvendig og innvendig isolering beskrevet.

Plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen er svært begrenset. Det foreligger informasjon fra 1998 om delingsforretning. Et hus med tomtegrunn er utskilt fra hoved-eiendommen. Den fradelte tomten har fått adressen Huk aveny 18 A og den tidligere hoveddelen har fått adressen Huk aveny 18 B.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke tilgjengelige i plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen.

Huset fremstår som et gjennomgående oppussingsobjekt.

Uthus

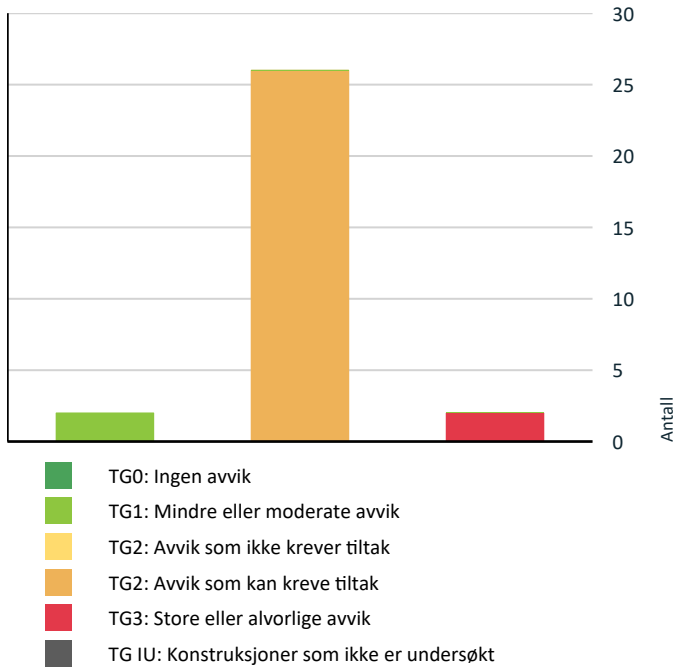
- Det foreligger ikke tegninger

Huset er oppført uten søknad. Oppføring av uthus på denne størrelsen var ikke søknadspliktig i 2009 da huset ble satt opp så lenge utnyttelsesgraden på tomten ikke ble overskredet. Uten søknad kan det ifølge tidligere bestemmelser oppføres uthus i en etasje uten kjeller. Huset kan ikke brukes til beboelse.

Når slike tiltak er utført skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

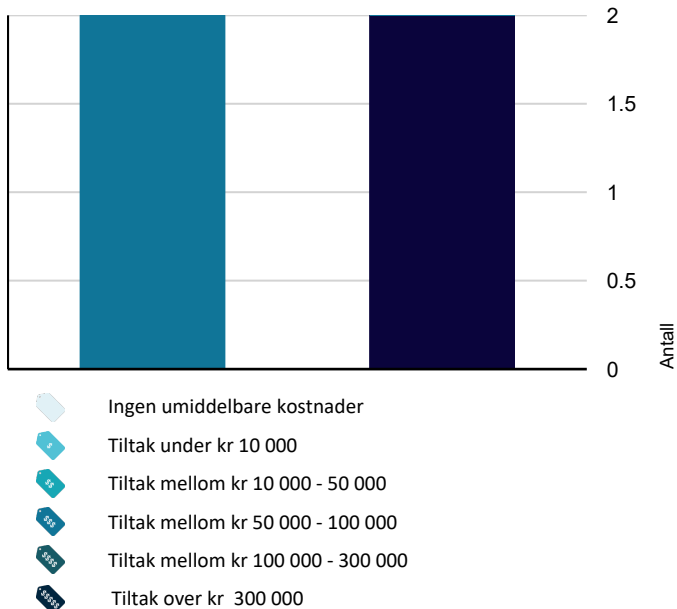
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet, uten inngrep i konstruksjoner. Tilstandsgradene angis i forhold til et definert referansenivå. Huset er oppført i en tid der formaliserte regler og forskrifter for oppføring av byggverk enda ikke var innført. Bebyggelse fra siste halvdel av 1800- tallet har imidlertid klare fellestrekk. Byggeskikk fra denne tidsepoken ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold, og utgjør referansenivået for valg av tilstandsgrad, der konstruksjonenes utforming ikke overprøves av bestemmelser i Norsk Standard NS.3600. Referansenivået for valg av tilstandsgrad er altså relatert til byggeskikk fra byggeåret, justert for krav som er innført senere med tilbakevirkende kraft slik tilfelle er med bestemmelser i NS.3600. Forhold som går foran med tilbakevirkende kraft er blant annet relatert til utforming av våtrom og sikring av trapper, balkonger og terrasser. Forskjellen i kvalitet mellom byggeårets konstruksjoner og moderne konstruksjoner reflekteres ellers ikke ved valg av tilstandsgrad. Når utførte tiltak og bygningsdeler fremstår i samsvar med den byggeskikk eller de forskrifter de er utformet i henhold til, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker med andre ord valg av tilstandsgrad. Erfaring viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke i større eller mindre grad. På generell basis må man derfor være forberedt på at slitasje på bygningsdeler og tekniske installasjoner kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker. Dersom symptomer på feilaktig konstruksjon eller skader påvises vil dette bli kommentert med anbefaling om å foreta ytterligere undersøkelser. Beskrivelser og karakteristikk i denne rapporten er basert på opplysninger oppgitt av eier, egne observasjoner på befaring, og bruk av måleinstrumenter. Huset er omtrent 140 år gammelt og undertegnede kan ikke svare for mulige skjulte feil eller mangler, som han ikke kan ha oppdaget etter å ha undersøkt huset slik god skikk tilsier. Huset er i den senere tid strippet for all innredning og derved forberedt for full rehabilitering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

! [Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1890

Kommentar

Ifølge opplysninger oppgitt av eier er huset oppført i 1889/1890. Ifølge opplysninger oppgitt i elektronisk grunnbok er huset tatt i bruk i 1880.

Standard

Det foreligger behov for oppgradering av boligens innvendige overflater, utstyr, innredning og tekniske installasjoner.

Vedlikehold

Huset fremstår med et etterslep på vedlikeholdet.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er et saltak med møne, tekking med takstein. Under tekkingen er det bordtak som er festet til takkonstruksjonen. Takpapp er festet til bordtaket og det er lagt sløyfer og lekter til feste for takstein. Tidligere eier har fremvist dokumenter som viser at taket ble lagt om fra innerst til ytterst i 1996. Gammel takstein ble tatt ned og lagt på plass på nytt feste (sløyfer og lekter). Arbeidet ble utført av firmaet Aarvog Fagconsult. Det antas at bordtakbeslag, renner og nedløpsrør også er montert på denne tiden. Fagconsult Jon Aarvog har i dag adresse Evald Ryghs gate 10. 0173 Oslo.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetiden for en bygningsdel, som f. eks tekking på yttertak er den tiden som tekkingen oppfyller krav til ønsket funksjon.

Tilstandsgrad 2 er relatert til sannsynlig aldersrelatert slitasje på tekkingen da 27 år har gått siden den ble lagt. Taksteinen har høyere alder enn underliggende takpapp, sløyfer og lekter. Steinen absorberer derfor mer fukt enn om den hadde vært av nyere årgang, og bidrar til at miljøet under taksteinen mest sannsynlig er fuktigere enn om taksteinen hadde vært nyere.

Aldersrelatert slitasje på undertaket med takpapp, sløyfer og lekter er sannsynlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tekkingen er i dag tett, men er 27 år gammel med sannsynlig slitasje. Det foreligger derfor risiko for at behov for utbedringer stedvis jkan inntreffe på ubestemt tid. Ved framtidige tiltak med utskifting av tekkingen må underliggende bordtak sjekkes for mulige skader, og eventuelt skiftes der det viser seg å være nødvendig. Underliggende konstruksjon som bordtaket er festet til sjekkes fra oversiden. Ny takpapp, nye sløyfer og lekter festes og takstein legges. Forkantbord som takrenner er festet til skiftes, bordtakbeslag i overgang mellom undertak og forkantbord skiftes. Ved regnskyll renner i dag vann over rennene og ned langs vegg. Dette skyldes nok at rennene er plassert for langt ned på forkantbordet, og at renner og nedløpsrør bør ha større dimensjoner.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløpsrør i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses på befaring at takrenner og nedløpsrør ikke tar unna alt takvannet ved regnvær. Inntrykket er at renner og nedløp er for dårlig dimensjonert og at renner er montert for lavt på forkantbordet slik at vinkelen fra overkant takstein til overkant renne blir for krapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktpåkjenninger mot grunnmurer skyldes i hovedsak overvann. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra yttertaket nedløpsrør.

Tiltak for fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen dreier seg i stor grad om å begrense tilførselen av overvann, lede dette bort fra bygningen, og etablere en mest mulig selvdrenerende byggegrunn ved å sørge for at vann fra nedløpsrør ledes i god avstand vekk fra husveggene og at det sørges for at terrenget er fallende fra husveggene. Renner bør plasseres høyere opp på forkantbordet slik at de fanger opp alt vann fra taket, og dimensjonene på renner og nedløp bør antagelig økes.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

LAFTEVERKET OG UTVENDIG ISOLERING:

Husets yttervegger er laftet. Det er ikke kjent hvilket treslag som er benyttet, men gran og furu er de vanligste treslagene som tradisjonelt har vært benyttet til lafting. Stokker med kjerneved og tette årringer gir best holdbarhet, og fortrinnsvis ble det brukt rettvokst tømmer. Tømmervegger har begrenset varighet når de utsettes for slagregn. Sprekker kan redusere konstruksjonens levetid da fuktighet samler seg i disse, og gir grunnlag for utvikling av sopp og råte. Store sprekker gir også økt varmetap i veggene. Da denne bygningen ble oppført ble det ikke utført statiske beregninger av veggens bæreevne. Veggene ble dimensjonert på basis av erfaring og faglige vurderinger. Til tross for at stokkene ble godt tørket, er en laftet bygning utsatt for setninger. Dette gjelder spesielt for laftehus som står ubeskyttet uten utvendig kledning. Årsaken til setningene er at stokkene krymper ved uttørking og at trevirket blir trykt sammen. Når trevirket igjen opptar fuktighet, vil bygningen heve seg. På grunn av ulikt fuktinnhold blir det forskjellige setninger i utvendige og innvendige vegger i bygninger som er oppvarmet.

I kystområder er laftede hus vanligvis kledd med utlektet bordkledning av klimarelaterte årsaker. De fleste gjenværende gamle laftede bygninger uten kledning finnes på Østlandet og i områder noe lenger nord enn her, og i områder der det tradisjonelt har vært mindre nedbør enn andre steder på Østlandet. Lom og Sjøk er slike områder.. Med de klimaendringer som foregår for tiden er utvendige kledninger stadig mer aktuelt også i områder der nedbørsmengdene tidligere har vært mer moderate. Manglende kunnskap om hvordan laftebygninger beveger seg, og hvordan man skal ta hensyn til bevegelsene ved montering av vinduer, dører, skorsteiner og andre faste bygningsdeler, er blant de forholdene som kan føre til skader. Skillevegger i bindingsverk bør f. eks ikke settes opp uten at man sørger for avstand til etasjeskillet over, slik at det skapes rom for naturlige bevegelser i laftekonstruksjonen. Det er viktig at tømmerveggen ikke blir stående fuktig over lengre perioder. På steder med mye slagregn er det derfor en fordel å kle hele huset med kledning med panel. Spesielt gjelder dette for syd- og vestvegger, som er mest utsatt. Montering av utvendig kledning kan og bør kombineres med utvendig tilleggisolering av veggene.

INNVENDIG ISOLERING:

Dersom utvendig isolering ikke tillates kan følgende tiltak utføres. Alt av treverk, platekledninger og isolasjon fjernes fra yttervegger på innside. Det settes opp vegger i bindingsverk av tre som isoleres med 15 eller 20 cm mineralull mot lafteverket. Denne løsningen forutsetter at det etableres en avstand på minst 10 cm mellom lafteveggenes innside og det nye bindingsverket. På utsiden av bindingsverket mot lafteveggen må det festes en vindsperre av duk eller f. eks asfaltimpregnerte plater. Hulrommet fungerer som en luftspalte som vil gi optimal mulighet for uttørking av den originale lafteveggen etter kraftige regnskyl. Vann trenger inn i tømmerveggenes sprekkeformasjoner, og for å unngå råteskader og nedbryting av treverket i lafteveggene er en slik luftspalte absolutt nødvendig. Det må etableres luker i bindingsverket slik at man kan ha oppsyn med utviklingen. Det bør også installeres et vifteanlegg som sørger for sirkulasjon av luft i spalten. Bindingsverket må settes opp med avstand til bjelkelaget over for å gi rom til bevegelser i lafteverket. Den originale lafteveggen må overflatebehandles regelmessig. Slik begrenses også bevegelser i lafteverket i form av svelling og krymping. Innvendig isolering er mindre effektivt enn utvendig isolering, blant annet p.g.a. kuldebroer i etasjeskiller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert sprekkdannelse i lafteveggene på de mest solutsatte sidene.

Kraftig regnvær i kombinasjon med vind, det vil si de nedbørsmengdene som vinden kan drive inn mot veggflatene er den mest problematiske klimapåkjenningen for yttervegger. Bevegelsesenergi i form av kapillært oppsug kan resultere i at regn trenger inn i veggkonstruksjoner. Oppsprekking på grunn av fukt- og temperaturbevegelser i en laftet vegg kan over tid åpne for økende vanninntrenging. Erfaringer viser at kraftige regnskyl med korte og harde vindstøt gir størst fare for lekkasjer og nedbryting av tømmeret. Den mengden av regn som treffer en fasade, er relatert til vindretning, vindhastighet, størrelse, formen på huset og fasadens orientering mot vindretningene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å gi et effektivt og varig vern av lafteveggene mot den vannpåkjenningen som klimaet gir må fasadene tettes med en utvendig kledning. Generelt sett må tetting av fasader foregå i to trinn. Den utvendige kledningen må fungere som en beskyttende regnskerm. Ved festing av vindsperre til lafteveggen forhindres trekk inn i lafteveggene, som på grunn av de sprekkdannelse som foreligger ikke er lufttette, men slipper trekk inn i veggkonstruksjonene. Totrinnettet oppnås ved at kledningen lektes ut fra bakveggen slik at det etableres en spalte for sirkulasjon av luft mellom kledningen og bakveggen. Spalten sørger for hurtig opptørking av kledningen etter kraftige regnskyl, og lafteveggen vil være fullstendig beskyttet mot vannpåkjennning. I forbindelse med oppsetning av en utlektet utvendig kledning bør ytterveggene isoleres utvendig.

TC 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Yttertaket i trekonstruksjon. Hoved-taket har møne i retning nord/syd, og karnapper mot øst og vest har møne i motsatt retning. Kilsperre er satt opp i overgang mellom takfallene, og kil-renner er teknet med utvendige beslag.

Vurdering:

Det er ikke registrert visuelle symptomer på svikt, men man kan ikke se bort fra at det kan finnes skadet eller fuktpåvirket treverk. Ved framtidig utskifting av tekkning vil mulige skader i bordtak og takkonstruksjonens treverk rett under innfesting av bordtaket kunne avdekkes. De mest typiske skadene inntreffer vanligvis nederst ved takfoten i overgang til gesimsen. (takutstikket). Mulige skader er vanligvis ikke godt observerbare fra loftet, men befinner seg gjerne i øvre del av sperrer og takåser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert visuelle symptomer på svikt, men man kan ikke se bort fra at det kan finnes skadet eller fuktpåvirket treverk i takkonstruksjonen, som ikke er observerbare visuelt. Ved framtidig utskifting av taktekkning vil mulige skader i bordtak og takkonstruksjonens treverk rett under innfesting av bordtaket kunne avdekkes fra oversiden. De vanligste skadene inntreffer vanligvis nederst ved takfoten i overgang til gesimsen. (takutstikket). Mulige skader er vanligvis ikke godt observerbare fra loftet, men befinner seg gjerne i øvre del av sperrer og takåser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

I tillegg til å beskytte tømmerveggene med en utvendig kledning anbefales det å prioritere om-tekking av yttertaket. I den forbindelse må det sjekkes at det ikke finnes fuktskadet treverk i takkonstruksjonen. Det er sannsynlig at noe skader vil kunne avdekkes i bordtaket, og kanskje også i konstruksjonsvirke rett under.

! TG 2 Vinduer

Vinduer i malt tre, dels koblet med doble glass, dels med tolags isolerglass og dels noe eldre vinduer med enkle glass og innvendige varevinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

AVVIK:

Aldersrelatert slitasje på vindusrammer og åpne/lukkemekanismer er registrert. Det er stedvis liten eller ingen klaring mellom karm og ramme, og vinduene "går" tregt en del steder. Åpne og lukkemekanismer har stedvis reduserte funksjoner. Vinduer med tolags isolerglass mellom stue og glassveranda fremstår i god stand.

FORBEDRING:

Følgende tiltak vil forbedre de eldste vinduene. Justere rammene slik at de lett lar seg åpne og lukke. Produsere og montere nye innervinduer med tolags isolerglassrute, samt å montere tettelister.

Ved ønske om å beholde vinduene bør innvendig og utvendig vedlikehold utføres regelmessig framover. Utvendig vedlikehold omfatter oppmaling og utskifting av kitt som løsner, og sørge for at utvendige beslag som sammenfører rammene ikke rustner. Vinduer med høy alder kan aldri oppfylle de krav til energieffektivitet som stilles til moderne produkter, og utskifting til moderne vinduer med trelags isolerglass vil redusere varmetap/energiforbruk i større grad enn med originale vinduer i utbedret tilstand. Allikevel er forbedringspotensialet for de eldste eksisterende vinduene stort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med regelmessig overflatebehandling reduseres fuktopptaket og treverket blir mindre eksponert for svelling og sprekkdannelse. Når fuktinnholdet i treverket forandrer seg, utsettes det for dimensjonsendringer. Derfor må treverket gis overflatebehandling som hindrer større fuktopptak, og samtidig gir mulighet for uttørking av fukt. Det er viktig å velge riktig type maling. Dimensjonsendringer fører til at rammen over tid ikke lenger passer godt i karmen, og når slike endringer har skjedd er det ofte ikke mulig å gjenopprette den opprinnelige tilstanden. Dersom et vindu har endrede dimensjoner slik at rammen "treffer" karm ved åpning og lukking bør overflatebehandling først utføres etter en tørr periode når treverket har krympet.

! TG 2 Dører

Profilert malt ytterdør med enkel glassrute til oppgang i første etasje. To-fløyet terrassedør i malt tre med tolags isolerglass mellom stue og glassveranda i 1. etasje. Dobbel ytterdør til glassveranda med glassruter og sprosser.

Terrassedør i andre etasje og vindusfeltet rundt er i malt tre med tolags isolerglass. Dette dør- og vindusfeltet er preget av relativt kraftig klimarelatert slitasje utvendig. Treverket er malerslitt/tørt og døren spesielt har en del sprekkdannelse.

Generelt:

Eldre ytterdører ble produsert med godt materialvalg da denne bygningen ble oppført og fram til tiden rundt 1930 da slik produksjon ble industrialisert i større grad. Ytterdør til oppgang og til glassveranda har også holdt seg godt gjennom årene. Med hensyn til egenskaper som brannsikkerhet, varme og lydisolasjon kan dørene ikke sammenlignes med moderne dører, som er utstyrt med avanserte tetningsdetaljer for å ivareta slike hensyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til hovedinngang, dør til vinterhage og terrassedør i andre etasje fremstår med slitasje. Det er registrert liten klaring mellom dørblad og karm. Dør til terrasse i andre etasje har ingen klaring mellom karm og dørblad. Åpne/lukkemekanismen er slitt. Dør mellom stue og glassveranda er i vesentlig bedre stand enn øvrige ytterdører. Begge balkongdører holder normalt god standard.

Aldersrelatert slitasje på dørenes tetningsdetaljer og åpne/lukkemekanismer er registrert og dørene er malerslitt. Noe redusert klaring mellom karm og ramme er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdører er eksponert for den belastning som klimaet gir i form av temperatursvingninger, vind og sollys og regelmessig overflatebehandling er nødvendig for å unngå klimarelatert slitasje i størst mulig grad.

Liten klaring mellom karm og dørblad skyldes dimensjonsendringer, som følge av at treverket absorberer fukt. Slikt fører til at dørbladet ikke lenger passer like godt i karmen som tidligere. Regelmessig overflatebehandling forhindrer svelling av treverket, og ved ønske om å beholde dørene bør overflatebehandling først utføres etter en tørr periode når treverket har krympet. Vridere, åpne og lukkemekanismer blir slitt ved alder, og utsettes for belastning og slitasje ved svelling av treverket. Ny overflatebehandling etter at treverket har krympet etter en tørr periode i den varme årstiden, samt utskifting av åpne/lukkemekanismer og vridere vil forbedre dørenes funksjoner. Ved ønske om bedre energieffektivitet, bedre lydisolasjon og optimale funksjoner må dørene skiftes.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse med utgang fra stue i andre etasje, 11 kvm. Terrassedekke i tre-bjelkelag teknet med takpapp. Terrassebord på overflate. Rekkverk i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten delvis er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for enkelte forhold. Blant annet gjelder dette krav til rekkverkshøyde på balkonger og terrasser. Kravet til rekkverkshøyde er 1 m der avstanden fra terrassedekke til terreng er under 10 meter. Rekkverkshøyden på terrassen er noe under 90 cm. Kvaliteten på avrenningsforholdene for overflatevann er ikke konstatert på befaringsdagen. Det anbefales å sjekke terrassedekket nærmere for kvaliteten på tetningsdetaljer. Isolering og luftesjikt bør også sjekkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverket er stabilt og det foreligger ikke krav til endring. Tettesjikt mot underliggende tre-bjelkelag har høy alder og det anbefales å sjekke tilstanden nærmere.

Man kan ikke se bort fra at det kan foreligge behov for ny vannnett membran eller eventuelt nytt armert takbelegg på terrassedekke. Isolering og luftesjikt mot underliggende innvendig areal bør sjekkes nærmere. Konstruksjonen er skjult og må utbedres dersom den ikke er korrekt utført, eller dersom den har aldersrelatert slitasje.

! TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til kjeller og trapp til vinterhage er i betong. Trapp med trinn og repos i granitt til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ifølge bestemmelser i NS.3600 skal dagens gjeldende forskrift (TEK 17) ligge til grunn for vurdering og karakteristikk ved utvendige og innvendige trapper. Rekkverk og håndløpere i trapper skal monteres med overkant 0,9 meter over inntrikkets forkant. Det skal være rekkverk eller håndløpere på begge sider i trappeløpet, og det foreligger et avvik fra denne bestemmelsen. Aldersrelatert slitasje er ellers observert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved ønske om samsvar med dagens gjeldende forskrift må rekkverk eller håndløpere monteres.

Trappen har ellers høy alder med behov for utbedring.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

1. ETASJE:

GULVFLATER:

Gulvbord i stue, kjøkken, bibliotek, soverom innenfor stue, entré/gang og soverom 2 (tidligere kjøkken). Grå fliser på gulv i bad.

VEGGFLATER:

Fliser i dimensjon 15 cm x 15 cm i våtrom. Hovedsakelig malt panel for øvrig.

2. ETASJE:

GULVFLATER:

Originale eller eldre gulvbord i begge stuer og i to soverom. Heldekkende teppe i det største soverommet. Korkfliser i entré/gang, kjøkken og wc. Fliser i badrom.

VEGGFLATER:

Malt tømmer i gang, Malt panel for øvrig.

HIMLINGER:

Malte plater i den ene stuen. Antagelig strie og malt maskin-papir i den andre stuen. Malt panel for øvrig. Rosetter i en stue og i stort soverom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater i første etasje er på et nivå der vedlikehold kan utføres. Gulvflater i andre etasje fremstår stedvis med vesentlig slitasje. Blant annet er heldekkende teppe i det største soverommet svært slitt, men her er det gulvbord under som kan pusses opp. Enkelte veggflater er også preget av slitasje. Enkelte steder bærer overflatene preg av mekanisk påvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Underlaget for leilighetens innvendige overflater er tre-bjelkelag og tømmer. Ved ønske om oppgradering kan eventuelt gulvflater med gulvbord slipes. Vegg- og himlingsflater kan pusses opp med grunnarbeid og maling. Ved legging av nye overflater bør overflatene avrettes.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført med tre-bjelkelag i alle etasjer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert høydeforskjeller mellom 15 - 30 mm. i rommene. Skjevheter på slikt nivå gir TG 2. Enkelte steder er også skjevhetene noe større, og TG 3 gjelder der forskjellene er over 30 mm. gjennom hele romme. Nivåforskjellene varierer mellom rommene og skyldes mest sannsynlig naturlige setninger i grunnen, setninger i bygningskonstruksjoner, og definitivt også nedbøyning i tre-bjelkelaget. Setninger i grunnen skyldes at metoder for fundamentering var enklere da dette huset ble oppført enn senere og utover på 1900- tallet, og mest sannsynlig er situasjonen stabil i dag. Nedbøyning i bjelkelaget skyldes den belastning gulvene har vært utsatt for ved bruk over tid. I tillegg er bjelkenes dimensjoner i bebyggelse fra denne tiden ikke optimalt gunstige for å forhindre nedbøyning. Isolasjon av leire representere også en viss vekt, som kan gi nedbøyning. Først på 1960- tallet ble det utviklet forskning som resulterte i bjelke-dimensjoner som gir optimalt god strekk- og trykk-styrke og minimal grad av nedbøyning.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved legging av nye overflater må underlaget avrettes flere steder. I eldre hus er kan det være vanskelig å oppnå samsvar med dagens forskriftskrav til plane gulvflater uten at andre viktige hensyn blir påvirket negativt.

I hus med større eller mindre skjevheter i gulvflatene er det ikke alltid hensiktsmessig å avrette overflatene til vaterlinje. Full avretting av gulv i rommene medfører gjerne behov for heving av dører og montering av nye gulvlister og dørlister. Oppretting til vaterlinje kan også medføre liten, og kanskje for liten avstand fra gulv til underkant av vinduer enkelte steder. Dersom man velger oppretting av gulvflater i hvert enkelt rom kan det bli nivåforskjeller (snubekanter) mellom rommene. Overflatene bør avrettes slik at underlaget blir plant med eventuelt mindre grad av helning.

! TG 2 Radon

Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng.

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Radonsikring av byggegrunn ble først innført som et krav i forbindelse med forskrifter av 2010 (TEK10) og gjelder i dag for all nybygging. Det finnes gode og permanente tiltaksmuligheter også for bygninger oppført før nye forskrifter ble innført. Radonmåling er relevant i bygninger til og med andre etasje over utvendig terreng. Eventuell stråling avtar fra kjeller og oppover.

Radonmålinger vil avdekke om stråling er under eller over tiltaksgrense. Radonkonsentrasjonen måles i Bq/m³, det vil si aktiviteten av radon i en kubikkmeter luft.

Statens strålevern anbefaler at man utfører tiltak når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Tiltak kan gjerne utføres også ved radoninnhold under 100 Bq/m³ hvis man enkelt kan senke nivået.

! TG 2 Pipe og ildsted

SKORSTEIN:

Oppmurte, pusset og malte teglsteinspiper i huset. Det opplyses på befaring at skorstein som er i bruk har god funksjon. Aktuelle tiltak til utbedring av teglsteinspiper er rehabilitering med glidestøp, eller trekking av nye ildfaste rørføringer i pipens røykløp.

ILDSTED:

Peisovn er montert i kjøkken. Ildfast plate på gulv foran og under ovnen. Generelt:

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket er relatert til alder. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking av mørtel i fuger mellom stein. Luftlekkasjer kan derved inntreffe. Bindemidler i mørtel hadde mindre effektive heftegenskaper da denne bygningen ble oppført enn senere. Risiko for luftlekkasjer foreligger generelt sett i eldre teglsteinspiper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skorsteinens tilstand kan avdekkes ved innvendig fotografering av røykløpet. Slike undersøkelser utføres av spesialfirmaer. Aktuelle tiltak til utbedring av eldre teglsteinspiper er glidestøp, eller nye ildfaste rør i pipens røykløp. (Enten i keramikk eller stål). Glidestøp gir et lag med støp på ca 1 cm i røykløpets innside. Metoden påvirker tverrsnittet og derved kapasiteten i liten grad. Fuger blir fylt opp og pipen stabilisert. Nye ildfaste rør i røykløpet er en tradisjonell og sikker metode, og den mest vanlige metoden for rehabilitering av teglsteinspiper. Metoden reduserer røykløpets tverrsnitt og kapasitet i noen grad. Valg av metode bør evalueres i hvert enkelt tilfelle, og antallet ildsteder tilknyttet røykløpet kan ha betydning for valget.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv på grunn i betong, antagelig etablert på avrettet steinfylling. Grunnmur i betong med pussede overflater. Det er ikke registrert visuelle symptomer på skadelig fukt i gulv- og veggkonstruksjoner. Ved bruk av fuktindikator mot gulv- og veggflater er det registrert marginale utslag de fleste steder.

Hulltaking er ikke relevant da både betonggulv på grunn og grunnmur under terreng er åpne konstruksjoner, og fullt tilgjengelig for både visuell besiktigelse og bruk av måleutstyr. Den relativt gode situasjonen skyldes at grunnmuren er tykk og at huset er gunstig plassert med dels fallende og dels flatt terreng rundt huset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktskjolder eller andre symptomer på vesentlig vannpåkjenning er ikke registrert i grunnmur og gulv på grunn på befaringsdagen. Ved bruk av fuktindikator er det registrert svake indikasjoner på fukt nederst på veggflater nær overgang til betonggulv de fleste steder. I nærheten av utvendige nedløpsrør er det registrert kraftigere indikasjoner høyere opp på veggflater. Indikasjoner på fukt i betonggulv på grunn og i nedre del av grunnmur er vanlig i eldre hus, og kan skyldes kapillært oppsug av fukt fra fundamentene. Da huset ble oppført ble fundamenter og grunnmurer ikke oppført på trykkfast og kapillærbrytende isolasjon. Oppsug av fukt fra grunnen vil da forekomme i større eller mindre grad, avhengig av de fuktforekomster som til enhver tid befinner seg i grunnen under huset. I perioder med mye nedbør og snøsmelting vil grunnen under huset være fuktigere enn i tørre perioder, og fukt vil trekke opp i konstruksjoner under terreng, for så å tørke opp i tørre perioder. Selv med ny drenering vil man ikke unngå fuktproblematikk fullt og helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved å sørge for at terrenget faller fra grunnmuren rundt hele huset vil overvann i mindre grad ledes til husets grunnmur med mindre grad av fuktforekomster under huset som resultat. Terrenget bør derfor justeres med nye masser stedvis. Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann og nedbør ikke skal trenge inn i konstruksjoner under terreng. Det innebærer at overflatevann må ledes bort fra bygningen slik at konstruksjonene skal kunne motstå fuktpåkjenningen fra vann som finner veien ned i grunnen. Takvannet bør ledes vekk fra huset ved at nedløpsrørene føres ned i grunnen og videre vekk fra grunnmuren.

! TG 2 Innvendige trapper

Original malt hoved-trapper i god stand mellom første og andre etasje. Det er flislagt repos innenfor ytterdør. To trinn opp til repos utenfor entré i første etasje. Trapp videre til andre etasje med sidevanger og trinn i malt tre. Rekkverk med dreide balustre i tre og steamet håndløper i malt tre. Malt panel på veggflater i oppgang. Trapp i tre til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

I.h.t. Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten dels er basert på skal dagens forskriftskrav legges til grunn for valg av tilstandsgrad med hensyn til enkelte forhold. Det gjelder blant annet intertrapper i boliger.

Rekkverkshøyde skal være minst 90 cm og åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. I tillegg til rekkverk skal det være håndløper på vegg i trappeløpet. Avvik: Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp til kjeller er ikke i samsvar med gjeldende krav. Trappen er bratt og rekkverk/håndløper i godkjent stand mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved ønske om samsvar med dagens gjeldende forskriftskrav må håndløper monteres på vegg i trappeløpet.

Vesentlig oppgradering/utskifting av intertrapp til kjeller er nødvendig. Det gjelder både stigningsforhold, rekkverk og håndløper-

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er originale eller eldre profilerte og malte dører i massivt treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På tidspunkt for produksjon av husets originale dører ble det lagt stor vekt på treverkets kvalitet. Rettvokst og seinvokst trevirke ble vanligvis benyttet til produksjon av dører og vinduer da denne bygningen ble oppført. Dørene har holdt seg godt gjennom årene, er fremdeles gode bidrar til å markere husets autentiske uttrykk. Allikevel holder ikke dørene dagens standardiserte toleransekrav til akseptert avvik fra planhet, åpne og lukkemekanismer er slitt, og derfor er dørene karakterisert med tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder tatt i betraktning er innvendige dører gode. Enkelte justeringer vil kunne forbedre funksjoner og åpne/lukkemekanismer, samt vridere kan skiftes hvis ønskelig ved å kontakte spesialforretninger som f. eks R. Bergersen spesialforretning beliggende i Oslo.

Ved ønske om dører der dørbladet omslutter trerammen presis er løsningen å montere nye dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet er revet og må bygges opp på nytt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nytt våtrom må etableres

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke relevant da våtrommet er revet.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 3 Generell

ÅRSÅK TIL TILSTANDSGRAD 3:

Rommet er strippet for tidligere innvendige overflater, utstyr, innredning og røropplegg.

Vurdering av avvik:

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

Rehabilitering er nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nytt våtrom må etableres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er relevant da våtrommet er revet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Røropplegg og utstyr er fjernet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utstyr og røropplegg er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Toalettrommet må bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > TOALETTRROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Utstyr innredning og røropplegg er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er strippet for utstyr

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vanntilførsel gjennom etasjer (stigerør) er installert med vannrør i kobber. Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredninger er også installert med vannrør i kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørøpplaget er delvis fjernet og nye rør må installeres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt rør i rør system må installeres i huset.

! TG 2 Avløpsrør

Nye avløpsrør må installeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alt av avløpsrør i huset må erstattes med nye installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Husets avløpsinstallasjoner er delvis fjernet. Nye soilrør og nye sluk og nye rør til utstyr i våtrom, toalettrom og kjøkken må installeres.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon med ventilasjonsløp i skorsteiner ble etablert da bygningen ble oppført. Oppdriftsventilasjon fungerer best i den kalde årstiden da temperaturforskjellene er størst mellom innvendig og utvendig klima. Varm luft er lettere enn kald luft og stiger naturlig opp i kanaler når behovet for tilførsel av luft også er ivaretatt med f. eks ventiler i yttervegger og/eller vinduer, eller eventuelt ved vanlig lufting med åpne vinduer og/eller balkongdører. Tilførsel av luft gir sirkulasjon som er en forutsetning for at ventilasjonssystemet skal fungere optimalt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge Norsk Standard NS.3600, som denne rapporten er basert på skal ventilasjon karakteriseres med TG 2 dersom det kun er naturlig ventilasjon i bygningen. Tilrettelegging med overstrømning av luft mellom våtrom og tilstøtende areal er et forskriftskrav. Slikt krav tilrettelegges vanligvis med flate dørterskler, som gir en spalte for tilførsel av luft når dører til våtrom er lukket. Enkelte steder i eldre hus er slikt behov tilrettelagt med hull i nederst på dør til våtrommene. Tilførsel av luft gir sirkulasjon, og er nødvendig for at ventilasjonen skal fungere optimalt når dører til våtrom er lukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Aktuelle forbedringer av ventilasjon i eldre hus er montering av ventilasjonsanlegg med et aggregat, som kan plasseres på loft. Nye føringsveier for ventilasjonskanaler kan etableres gjennom etasjene fra ethvert våtrom og ethvert toalettrom, og fra eventuelle vaskerom og tekniske rom. Eksisterende skorsteiner som ikke er i bruk til fyring kan eventuelt benyttes som føringsveier for nye kanaler. Spalventiler må finnes i vinduer og behovet for tilførsel av luft kan i tillegg også ivaretas med nye ventiler i ytterveggene. Systemet bør installeres av et firma med relevant kompetanse.

! TG 2 Varmesentral

Elektrisk oppvarming med panelovner. El kabler i begge våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler i våtrom e fjernet i forbindelse med at utstyr og innredning i huset er fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med rehabilitering av huset må nye varmekilder monteres/installeres.

! TG 2 Varmtvannstank

To beredere er installert i kjeller.

Bereder for 1. etasje har volum på 287 liter og er produsert i 2002.

Bereder for 2. etasje er noe mindre og har antagelig tilsvarende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsberedere med tilhørende vanntilkoblingspunkter utgjør en lekkasjerisiko. Lekkasjer fra beredere skyldes vanligvis forskjellige former for korrosjon på inntanken. I tillegg oppstår det ofte lekkasjer i forbindelse med elektriske varmeelementer. For å unngå vannskader bør man plassere beredere i rom med sluk, som vaskerom eller tekniske rom. Det er et eldre sluk i støpejern i rommet der beredere er plassert. I tillegg er det en stakeluke i gulvet. Varmtvannsberederens levetid og motstand mot korrosjon avhenger av parametere som vannets surhetsgrad, hardhet og innhold av klorid og sulfat. Integreerte ekspansjonskar og varmeelementer har som nevnt ofte kortere levetid enn selve berederen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Beredere har oppnådd sannsynlig levealder og utskifting kan være nødvendig på kort sikt.

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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Sikringstavle 1:

Hovedsikringer på 50 amp.

Fordelingskurser med manuelle sikringselementer: En kurs på 25 amp, tre kurser på 16 amp og tre kurser på 10 amp.

Fordelingskurs med automatement: Det er installert en jordfeilautomat på 16 amp.

Sikringstavle 2:

Fordelingskurser med manuelle sikringselementer: En kurs på 20 amp, to kurser på 16 amp og tre kurser på 10 amp.

Måler er installert i et separat skap.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Anlegget har høy alder.

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

Ukjent Det elektriske anlegget er dels fjernet og nytt anlegg må installeres.

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

Ukjent

Nytt anlegg må installeres.

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ikke relevant

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

Ukjent Det er ikke opplyst om tilløp til brann.

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Ukjent

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Anlegget er ikke intakt. Nytt anlegg må installeres.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Generelle krav:

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

Alle boliger skal i tillegg ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent Utstyr og innredning i huset er fjernet.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ukjent Alt er fjernet

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ukjent Alt er fjernet

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Nytt brannsikkerhetsutstyr må monteres.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunnen kan være fjellgrunn eller fast leire.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Huset er oppført på 1800- tallet. Dreneringen har høy alder, og både drengroft og drenerør er etter all sannsynlighet gjenslammet. Overvannshåndtering på grunnen er mangelfull.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

AVVIK:

Avviket er relatert til dreneringens alder og sannsynlige fravær av funksjon, samt dagens overvannshåndtering på tomtegrunnen. Behovet for tiltak med bortledning av overvann fra grunnen vurderes som minst like aktuelt som re-drenering av grunnmuren. Fundamenter ble ikke isolert med trykkfast isolasjon da dette huset ble oppført, og fukt fra grunnen kan derfor uhindret trekke opp ved kapillært oppsug i uisolerte fundamenter, i grunnmur og i støpt gulv på grunn, som også er uisolert. I perioder med mye nedbør og snøsmelting vil grunnen under huset være relativt fuktig, og tilsvarende tørrere i perioder uten vesentlige forekomster av vann fra nedbør og snøsmelting. I dag blir fundamenter og grunnmurer isolert med trykkfast isolasjon av XPS eller lignende, som forhindrer oppsug av fukt. Der slik isolering ikke finnes er det viktig å sørge for at minst mulig vann finner veien ned i grunnen og fukter opp konstruksjoner under terreng.

DRENERINGSTILTAK:

En god og selvdrenerende byggegrunn tilrettelegges ved etablering av drengrofter rundt hele bygningen med utlegging av drenerør som har fall mot det laveste punktet. Det er viktig at det ikke finnes motfall i strekket. Grunnmurplater legges mot grunnmur, og festes til muren med topp-list i overkant. Drengroft fylles med nye drenerende masser, og duk legges under øverste jordlag for å hindre infiltrering av løsmasser i drengroften. Utløpet med drenerør på det laveste nivået skal legges til en drengroft eller gjerne til en drengskum. I dag isoleres grunnmurer fra utsiden med trykkfast og vann- avvisende isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Re-drenering av grunnmuren er ikke alene et fullstendig tiltak for å hindre fuktbelastning på konstruksjoner under terreng. Det er et grunnleggende hensyn at fukt fra overvann ikke skal trenge inn i konstruksjonene og gi fuktskader eller andre hygieniske problemer. Med overvann menes regnvann eller smeltevann på terreng og fra taknedløp. Fuktblastning på konstruksjoner under terreng reduseres i vesentlig grad ved å lede vann fra nedløpsrør vekk fra huset og til sikrest mulig sted. Videre må terrenget rundt huset tilrettelegges med fall ut fra muren slik at overvann og sivevann i grunnen ledes vekk fra husets grunnmur og i større grad infiltreres i grunnen utenfor. Re-drenering av grunnmuren er også et viktig tiltak, og må eventuelt utføres i kombinasjon med god overvannshåndtering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er dels i gråstein og dels oppmurt i teglstein. Muren er de fleste steder minst en meter tykk og dimensjonen forhindrer i stor grad overvann fra å trenge gjennom muren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert indikasjoner på fukt på innsiden i nedre del av grunnmuren. Fukt fra grunnen under huset trenger inn i grunnmuren ved kapillært oppsug fra grunnen under huset. I grunnmur ved trappeadkomst til kjeller er det registrert fuktindikasjoner og avskalling av puss på muren.

Fravær av et beskyttende sjikt med grunnmurplater mot murens utside under terreng, og den belastning som muren har vært utsatt for, som følge av vannpåkjenning fra overvann over tid har mest sannsynlig forårsaket sprekke-dannelser i murens overflate under terreng. Vann trenger i liten grad gjennom den tykke muren, men trenger etter all sannsynlighet inn i muren stedvis og belaster den utvendige delen av konstruksjonen. Vann som trenger et stykke inn i muren vil kunne forårsake frostsprengninger med sprekke-dannelser som konsekvens ved temperaturer under 0 grader. I forbindelse med framtidig drenering av grunnmuren må de skader som kan finnes under terreng utbedres før muren dekkes med nye grunnmurplater og ny utvendig fuktbestandig isolasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av grunnmuren utvendig med reparasjoner av sprekke-dannelser må utføres i forbindelse med etablering av ny drenering.

Godt samsvar mellom den gamle muren og den pussmørtel som anvendes til reparasjoner er avgjørende for en vellykket utbedring. Det er nokså vanlig at mørtel som man har god erfaring med fra nybygging også brukes på eldre bygninger. Ved å bruke moderne mørteltyper enn større stivhet får de reparerte partiene andre elastiske egenskaper enn konstruksjonen for øvrig, og vil derved kunne tape feste til muren. En kalkmørtel kan og bør derfor benyttes ved reparasjon/ombygging av alt murverk som opprinnelig ble murt opp med kalkmørtel.

TG 2 Terrengforhold

Huset er oppført på svakt skrånende grunn. Grunnen er noe fallende på husets østside, og nærmest flat på vestsiden. Terreng er relativt gunstig tilrettelagt for å hindre at overvann fra terrenget ledes mot husets grunnmur. Med overvann menes vann som renner på terrengoverflaten før det infiltreres i grunnen, eller fanges opp i et overvannssystem. Dette vannet er normalt et resultat av nedbør (regnvann eller smeltevann) og vann fra nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng mangler tilstrekkelig fall ut fra grunnmur/yttervegg. Det anbefales å foreta justeringer rundt huset slik at terrenget faller fra muren rundt hele bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng rundt bygningen skal i prinsippet ha tilstrekkelig fall fra byggverket fra alle kanter. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Der det ikke kan etableres fall rundt bygningen kan man sørge for at terrenget faller langs ytterveggen til lavereliggende terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Det opplyses av eier at ny spillvannsledning/avløpsledning er lagt fra huset til offentlig tilknytning i 1998. og at tiltaket er utført av Hertzberg varmeteknikk. Alder på vannledninger fra huset til offentlig tilknytning er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid kan være tilbakelagt på utvendig vannledning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på tiltaket med utskifting av avløpsledning i 1998. Materialbruk og metode er derfor ikke kjent. Det mest vanlige tiltaket er legging av nye PVC rør i eksisterende eldre betongrør. Slike tiltak medfører vanligvis at gravearbeider må utføres stedvis da eldre betongrør gjerne mister forbindelse i skjøter p.g.as. telehiv gjennom årene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vanntilførsel og avløpsnett fungerer normalt godt. Risiko for brudd eller annen svikt med behov for tiltak foreligger ved alder.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

Ifølge opplysning oppgitt på befaring

Standard

Uthuset er innredet med enkel og normalt god standard.

Vedlikehold

Huset bærer preg av normalt godt vedlikehold.

Beskrivelse

Huset er fundamentert med nedstøpte betongsøyler, og er oppført med yttervegger i isolert bindingsverk. Gulv med isolert trebjelkelag. Utvendig kledning i stående malt panel. Saltakskonstruksjon tekket med takstein. Ytterdør. Tre vinduer med enkle glassruter. Gulvbord og panel på innvendige overflater. Innvendig høyde under møne er 2,55 m. Vegghøyder er 1,75 m.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	100			100	
1. etasje	144			144	
2. etasje	130			130	11
SUM	374				11
SUM BRA	374				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, Diverse boder		
1. etasje	Felles trapperom, Entré, Stue, Kjøkken (innredningen er revet), Glassveranda, Bibliotek, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Toalettrom		
2. etasje	Felles trapperom, Entré, Stue, Spisestue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Toalettrom, Kjøkken (innredningen er revet)		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i 1. og 2. etasje, ca 3,05 m.
Takhøyde i kjeller, ca 2 m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Oppmåling i kjeller var komplisert da boder stedvis var fylt opp med utstyr og gjenstander. I tillegg er grunnmuren noe uregelmessig og danner ikke en rett linje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke tilgjengelige i plan og bygningsetatens informasjon om denne eiendommen. Huset fremstår som et gjennomgående oppussingsobjekt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger ikke avvik fra krav til rom for varig opphold relatert til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		8		8	

SUM		8
SUM BRA	8	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Innredet rom/lekerom	

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Huset er oppført uten søknad. Oppføring av uthus på denne størrelsen var ikke søknadspliktig i 2009 da huset ble satt opp så lenge utnyttelsesgraden på tomten ikke ble overskredet.
Uten søknad kan det ifølge tidligere bestemmelser oppføres uthus i en etasje uten kjeller. Huset kan ikke brukes til beboelse. Når slike tiltak er utført skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Uthuset er ikke beregnet på varig opphold og bestemmelser med rømningsvei, dagslysflate og takhøyde gjelder ikke. Huset er oppført med god tilgjengelighet og med god tilgang på dagslys fra to vinduer.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	255	119
Uthus	8	0

Kommentar

Enebolig Arealet er oppmålt på stedet

Uthus Arealet er oppmålt på stedet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2025	Hans Petter Tangen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	2	1224		0	876.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Huk aveny 18 B

Hjemmelshaver

Boysen Ingrid Haugsand

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Bygdøy, i etablert boligstrøk med villaer og annen småhusbebyggelse. Adkomst til eiendommen fra Huk Aveny. Bygning over to etasjer, kjeller og loft. Attraktiv beliggenhet med kort kjøreavstand til forretninger og servicefunksjoner på Sjølyst og Frogner. Dagligvareforretninger i området. Bussholdeplass med avgang til sentrum i nærheten. Skole i nærområdet. Kort vei til friarealer med badestrand på Huk og til turområder langs Bygdøylandets vest- og nordside. Biloppstillingsplasser på grunnen.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Huk Aveny.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Pent opparbeidet felles tomtegrunn

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Eier		Diverse opplysninger er oppgitt av eier	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.06.2024	
2	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 ulike definisjoner 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VR1268>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Huk aveny 18 B, 0287 OSLO

15 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Huk aveny 18 B	Huk aveny 18 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Huse, Simen Christoffer

Selger

Huse, Jeanett Katrin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025



10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Startet flytting av skap og modernisering av el anlegg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Enviro elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name

Jeanett Katrin Huse

Date

2026-03-16

Name

Simen Christoffer Huse

Date

2026-03-15

Identification

 Jeanett Katrin Huse

Identification

 Simen Christoffer Huse



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

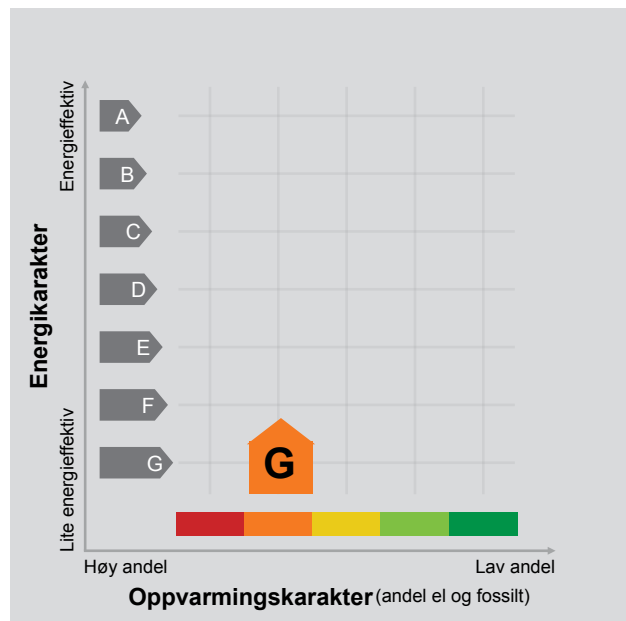
Jeanett Katrin Huse
Simen Christoffer Huse

16/03-2026
10:12:57
15/03-2026
15:47:29

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Huk aveny 18B
Postnummer	0287
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	1224
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80012934
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	453c4901-f5e8-4cfc-ba42-27921fb717a7
Dato	28.08.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Luft kort og effektivt**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Slå el.apparater helt av**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklime og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1889
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	272
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Huk aveny 18B
Postnummer: 0287
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 28.08.2023 18:54:11
Energimerkenummer: 453c4901-f5e8-4cfc-ba42-27921fb717a7

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 1224
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80012934

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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. Kjøøl - 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 varmeanlegg

Tiltak 21: 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: 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.

Nabolagsprofil

Huk aveny 18B - Nabolaget Fredriksborg/Bygdøyneset - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Vikingskipene Linje 30	3 min	0.3 km
Dronningen Linje B9	5 min	0.4 km
Nobels gate Linje 13	6 min	2.6 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	6 min	2.8 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	7 min	2.9 km

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.) 291 elever, 15 klasser	13 min	1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min	4 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 79 elever, 18 klasser	11 min	5.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min	5.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	13 min	5.2 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min	4.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	8 min	4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

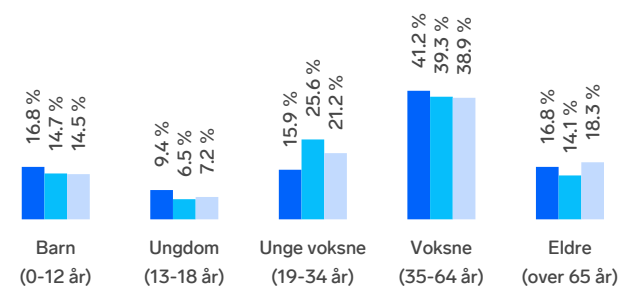
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredriksborg/Bygdøyneset	1 873	778
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Hakkespetten barnehage (0-5 år) 58 barn	10 min	0.9 km
Bergebo barnehage (1-5 år) 59 barn	11 min	0.9 km
Kongeskogen barnehage (0-5 år) 56 barn	13 min	1.2 km

Dagligvare

Matkroken Huk PostNord, søndagsåpent	4 min	0.4 km
Spar Bygdøy	13 min	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 94/100

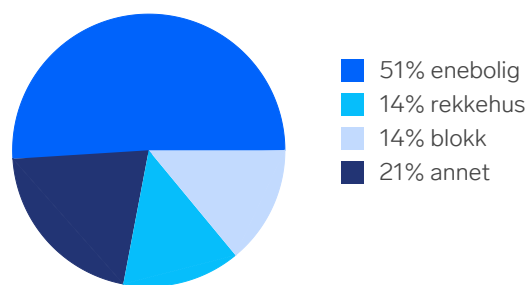
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 89/100

Sport

-  Bygdøhus flerbrukshall 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn... 0.6 km
-  Bygdøy tennissenter ballvegg 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  EVO Sjølyst 5 min 
-  SATS Sjølyst 5 min 

Boligmasse





«Bygdøy er topp sommer og vinter.
Nærhet til sentrum, sjø og skog.»

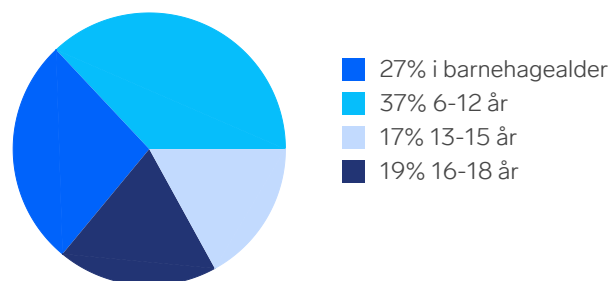
Sitat fra en lokalkjent



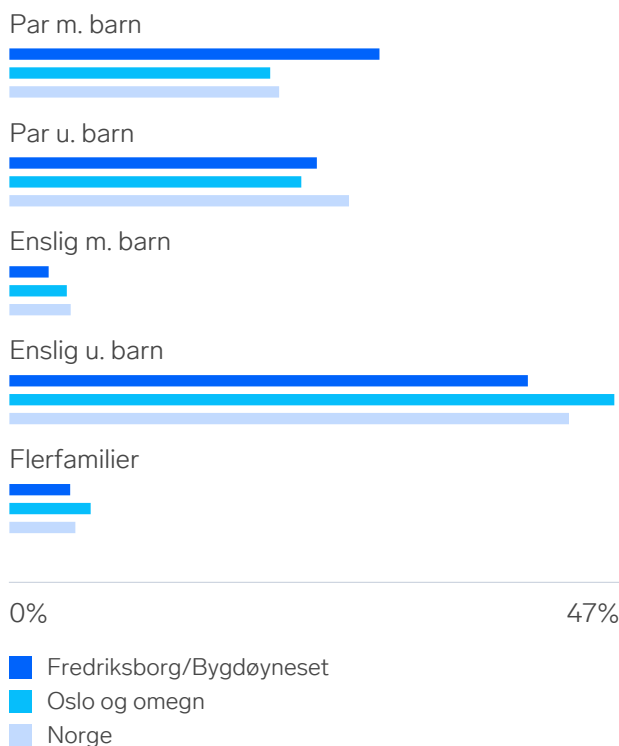
Varer/Tjenester

-  Tårnhuset 5 min 
-  Boots apotek Skøyen 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

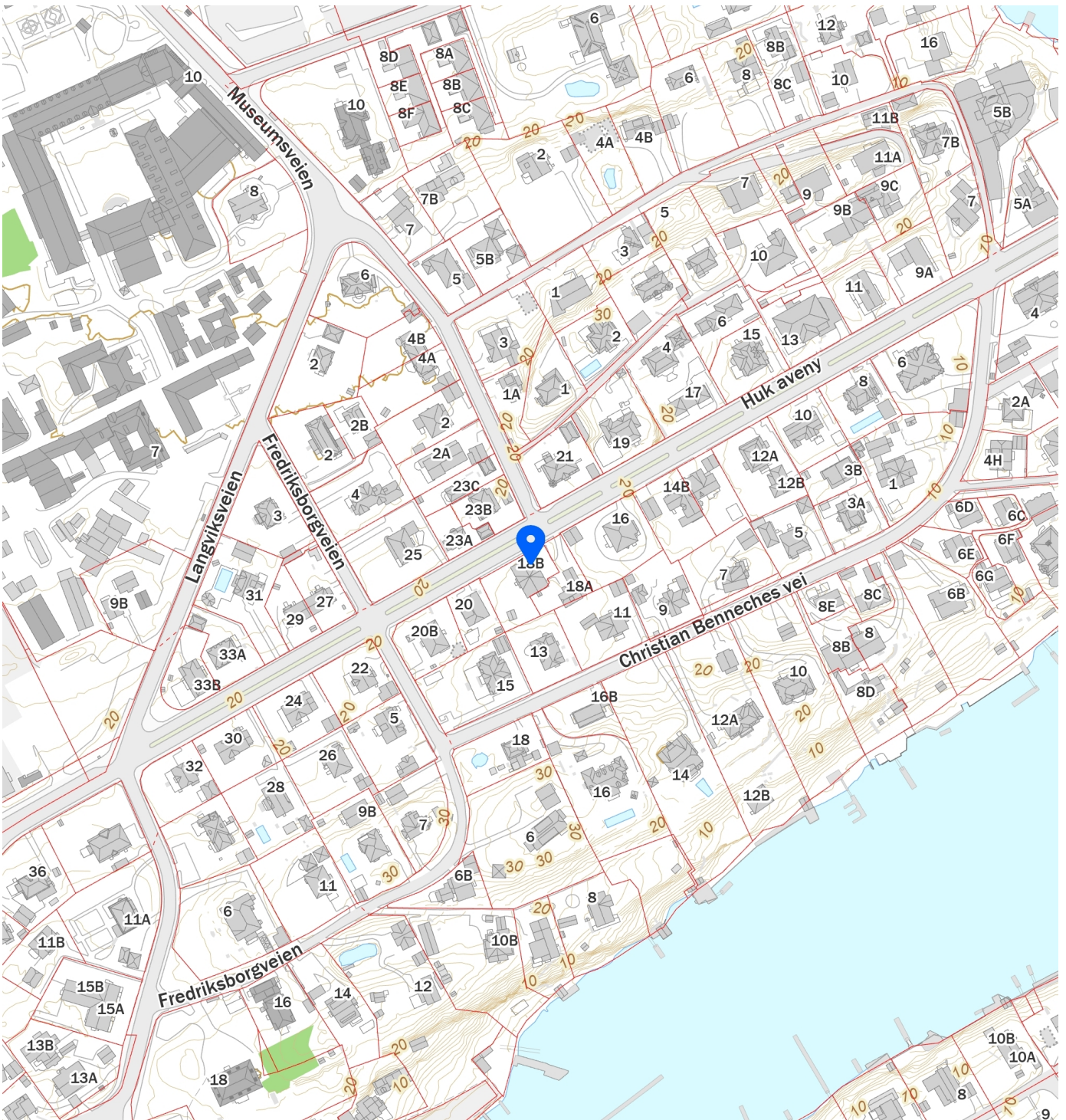
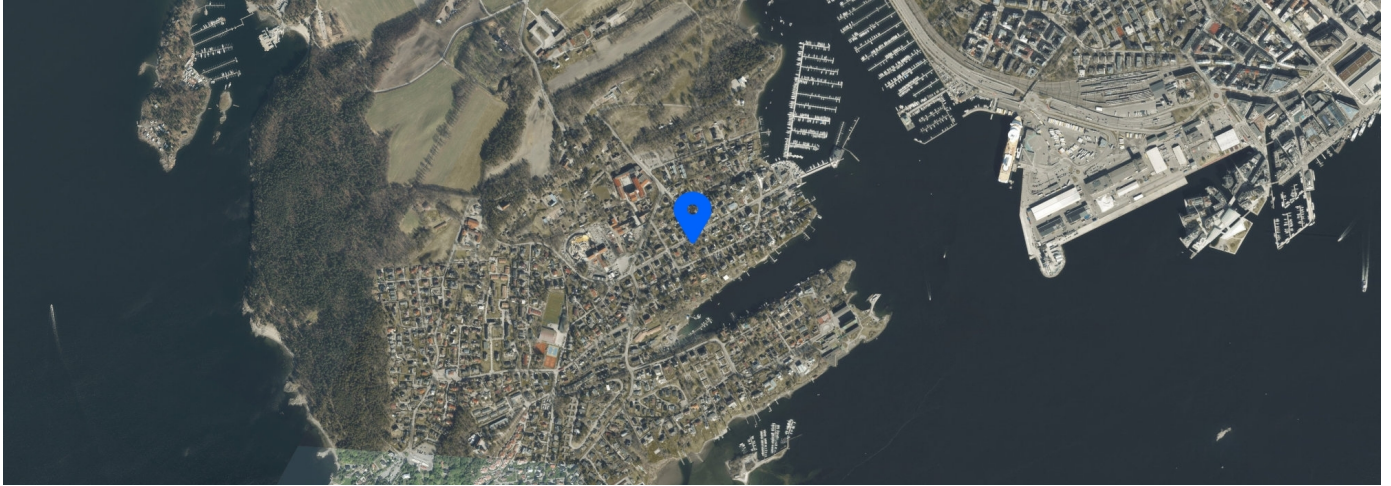


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

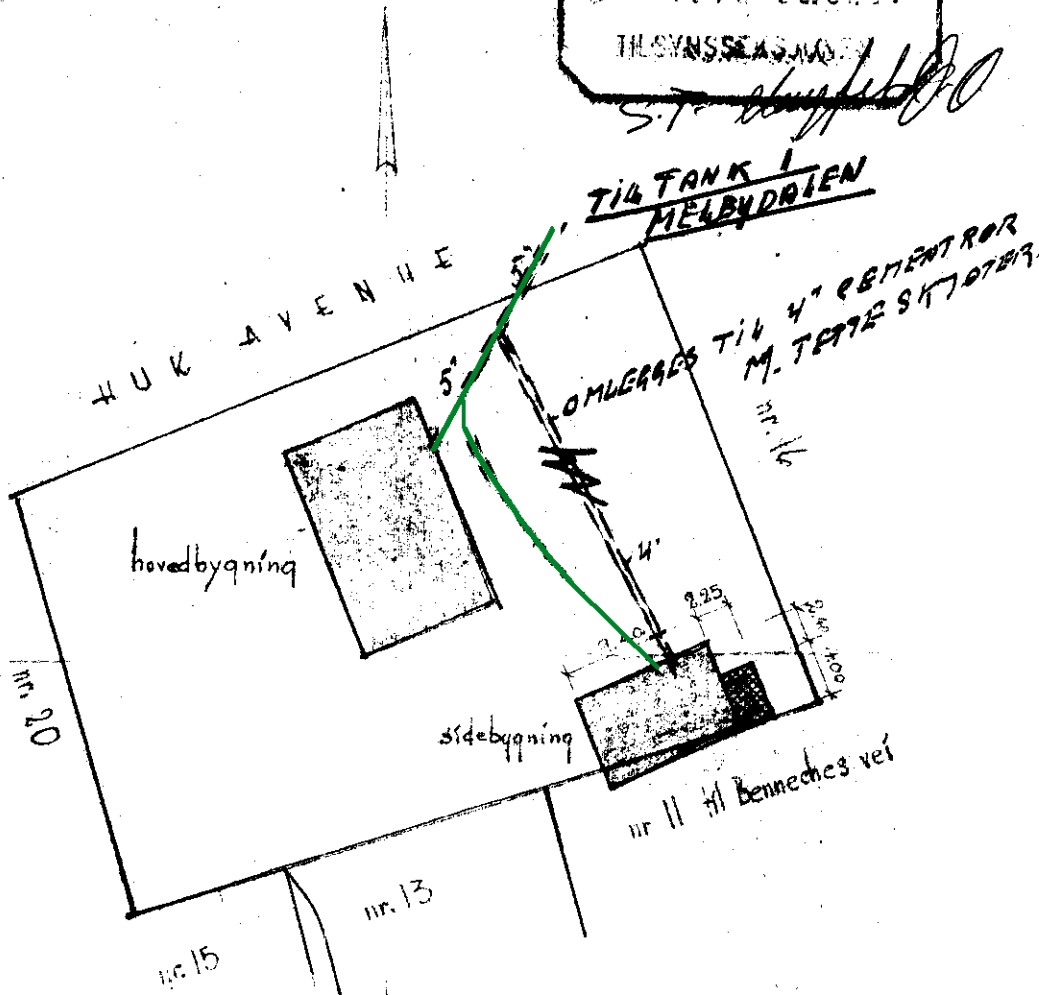
AKERS VANN- OG KLOAKKVEBEN

d. nr. 20. 1935 Mottatt 19/1 - 35.

OSLO
VANN OG AVLØPVERK
J 01278 EE.01.37
TILSYNSSEKJASAVEN

S. T. *[Signature]*

TIL TANK I
MELBYDØLEN

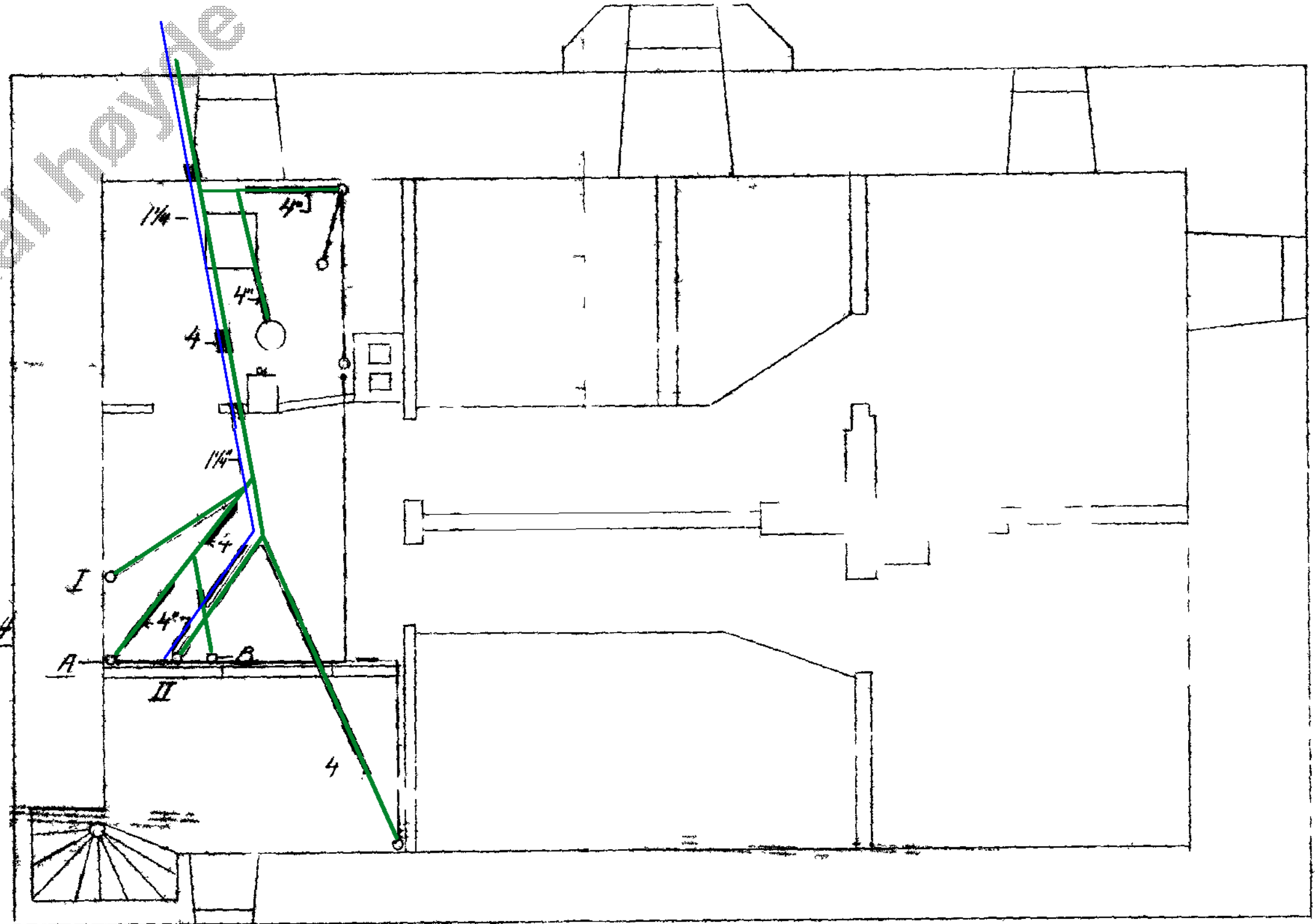


O. CHR. KLAFSTAD
Aut. Rørlegger
Frognerveien. 15
OSLO

For advokat Einar Baysen
Huk avenue 18. anr. 2. bnr. 151
Situasjonsplan måst 1:500

Plan arkitektkontor
Storgt. 12. t. 0236-21285
Oslo 17-11-34

Oslo lokal høyde




Oppløgg I slarfes

Oppløgg II slarfes

Oppløgg A+B legges nytt

Bunnledninger M=1.50

VARN OG  ARBEID
 L. 000578 16 APR 56
 RØMTEGGERAVD.
 YTRE SONE VEST

U S B
 Røranlegg 1/8
 Ant. Rørløggerm. Harald Hansen

Bunnledninger	1.50
Huk Aveny 18	
G. nr. 2	br nr. 151

3

Gbnr 2/151
Jnr 97/15212

MOTTATT
14. MAR 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



N^o 2 og 3 i den gamle Tact er nedrivne.
Fløstlederne var forsvarede.
Tacten blev optest for Rekvirenten osv.
Tactmanden osv.

19.90

Officen

J. V. Carlsson Eieren J. Thorsen

69 den 20 Juni blev efter Brandtact
afholdt paa Cnr. 2 Bnd-151 Kristiansberg (Nik. Arvneis) ^{vidttaget Juni 1902}
tilhørende Nik. Aktieselskab ~~for~~ ^{for} Cnr. 2 Bnd-58 Kristiansberg ^{Grundgrunden osv.}

For Eieren sidste Kvotiskad, der paaviktes til

Taxation: ^{for N^o 1}
et 1. En Vaaringsbygning, bygget af Tømmer, ind-
vendig parkeret og delvis bebruset, indvendig
og indvendig mælt, lakket med Iken, forsynet
med Tagruden og Tude, 14.70 M. lang, 9.60 M. bred,
6.30 M. høi, indeholdende i 1^{de} Etage: Gang
med Trapp til 2^{de} Etage, Ende med Kat, Kjøkken
med Spiskammer, Røgkammer og 4 bebrusede
Værelser, i 2^{de} Etage: Gang, Ende med Kat,
Kjøkken med Spiskammer, Røgkammer, 3 be-
brusede Værelser og 2 Alkover, Under en Kjelder,
indeholdende Cyder og 9 Reim. I Bygningen er
indlagt Vand og Vask. Der er 29 Vinduer, 24 enkelt
og 5 dobbelte Indtrængdøre, 12 Borddøre, 9 Ouer og
2 Kompur. (K. 480.00), 1 Rulle og 1 Skyggeovn (K. 120.00)
Tact for Bygningen K. 18500.00
Løn for Grundmuri K. 1600.00

N^o 2. Et Kvot, nyt bygget af Bindingsværk med
Brækladning, indvendig og indvendig mælt,
lakket med Bork og Lirk, 2.30 M. lang,
1.80 M. bred, 2.60 M. høi, i 2 Reim, alid
2 Høi. Tact " 100.00
N^o 3. En Sidebygning, for N^o 2 (Hissanordningen)
afstøris repareret med " 2400.00
21.000.00

Nr. 4. 128 Melu Pakit - - - - - Tryk. K. 21000.00
K. 500

en agttype Tusside frem Kinnard Tact K. 21500.00
Apland skullen Nr. 1 og 2 a 7.70 ell. og for Nr. 2 til Nr. 3 a
2 Melu. Fra Nr. 3 til hithis bygning for Wabovien-
dommen Kinnardes Kieckell er 10.40 ell.

Nr. 1 og 3 bliver at overføre til nærværende Bkt. fra
Bkt. 58 Kristianso, hvorfra nærv. Eierdom u skyldet.
Eldsketern var forsvarede.
Tacten blev oplyst for Kinnardes erfar. osv.
Tacten endene osv.

Ombygning. C. Petersen. H. Jacobsen. Tingsforbærere

70
Den 20 den 20 Juni blev Branntact afholdt for
Kirkens Skoleskoles Eierdom Opt. 2 Bkt. 147 Kinnardes
Kieckell. Forbærere osv.

1. Bygning Kinnardes
En 1 1/2 etages Kaarbygning, bygget af Torstein,
idværendig og indværendig porslet. ~~er~~ indværendig delvis
beholdet, indværendig og indværendig mælt, beklædt med
sten, fremsæt og Tagenda og Tude 10.40 ell. lang, 7.85 M.
ell. bred, 5.50 ell. høj med Væanda, delvis indlægget
med Ljos 4.95 x 1.70 ell. - Bygningen indeholder i
1^{ste} Etage: Gang med Trappe, Kjøkken med Spritkommer
og 3 skrinene Værelser, i 2^{de} Etage: Gang, 3 Værelser og
2 Alkover. Under er Kælderen i 5 Rum med cementerede
Opfør og dels porslet dels jernbeton Tag. I Bygningen
er indlagt Vand og Vask. I Bygningen er 18 Vinduer,
18 Kælle og 3 Kælle Fyldningsstøve, 5 Bræ og 1 Komfær
(K. 320). 1 Bygningens (K. 80.00)

Tact for Bygningen - - - - - K. 11500.00
kostet for Grundmure K. 1200.00

Nr. 2. En hithis bygning, bygget af Torstein, indværendig
og indværendig porslet, indværendig mælt, beklædt
med Sten, 7.65 M. lang, 3.85 ell. bred, 2.30 ell. høj



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

Bjørn Boysen

Huk Aveny 18
0287 OSLO

Dato: 29 JUL 1999

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9700958-10
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Abbas K. Hajiri

Arkivkode:

Byggeplass: HUK AVENY 18

Eiendom: 2/151/0/0

Tiltakshaver: Boysen, Bjørn

Adresse: Huk Aveny 18, 0287 OSLO

Søker: Boysen, Bjørn

Adresse: Huk Aveny 18, 0287 OSLO

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Tilbygg

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 20.12.1998.

Ferdigattesten omfatter riving av vindfang.

Avdeling Vest
Seksjon byggekøntroll

for Stein Oddby
Stein Oddby
Seksjonsleder

Abbas K. Hajiri
Abbas K. Hajiri
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest
Seksjon byggekøntroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

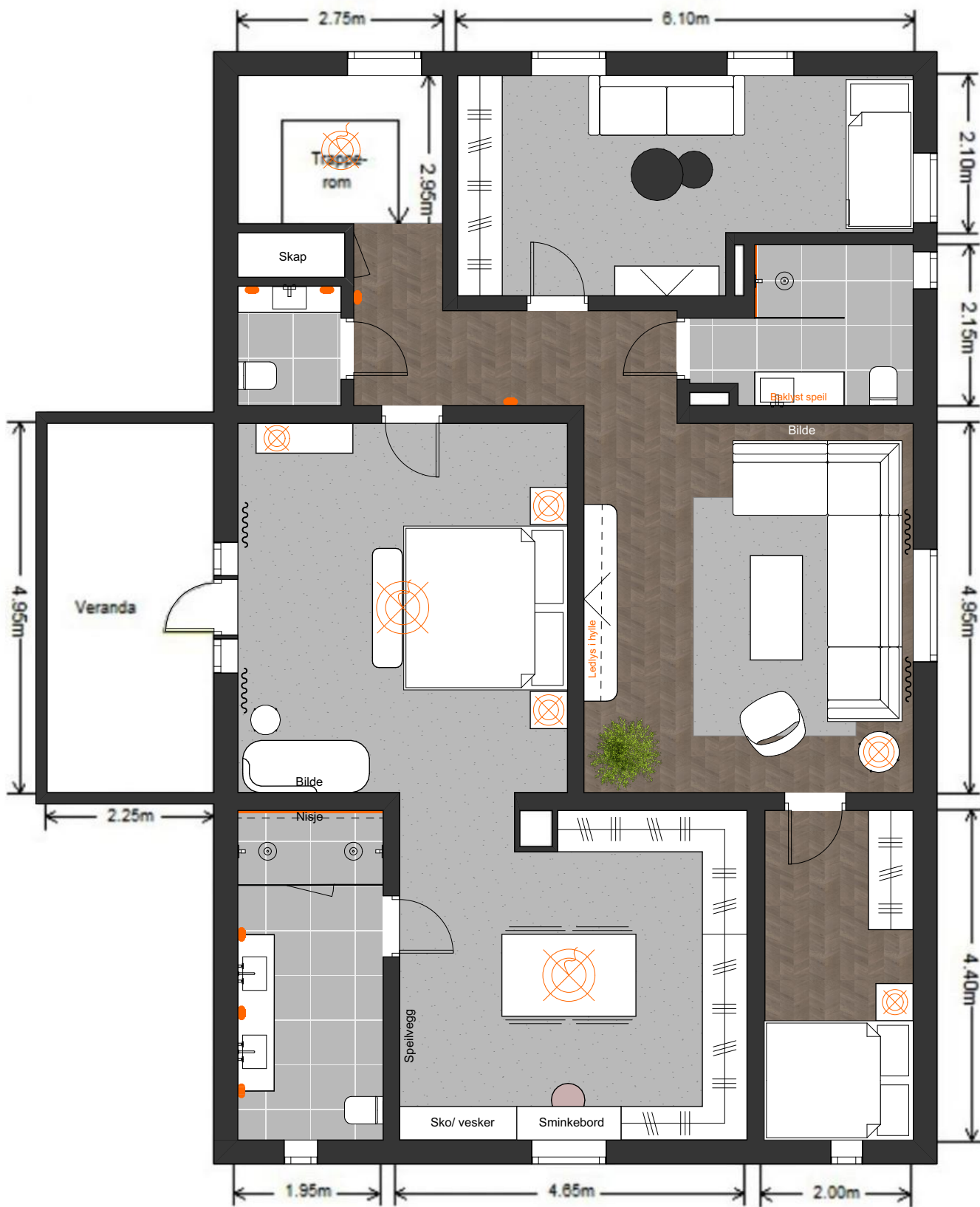
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	5603
HUSLØPENR	31
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAMN	VILLA, TRE, HUK AVENY 18, CHRISTIANSRO, BENNECHES LØKKE.
LENGDE	1600
BREDDE	1000
ANTALL SKORSTEINER	1
FELTREGISTRERT AV	GKG
FELTREGISTRERT DATO	31.05.1996
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 31/05-1996 KAARE NYGAARD.
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	1.5
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1850-1874
BYGGETID, USIKKER	Ja
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Del av anlegg (gruppe), frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
UNDER BYGNING, MERKNAD	PUSSET.
UNDER BYGNING, USIKKER	Nei
BYGGHERRE, MERKNAD	KJØPMANN CHRISTIAN SCHULTZ BENNECHE.
BYGGHERRE, USIKKER	Ja
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG.: INGEN OPPLYSNING. VEDLEGG: BILDER.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei



Tittel: Møbleringsplan 1.etg		NB! Denne tegningen indikerer foreslått løsning på designet, og skal ikke brukes som konstruksjonstegning. Alle mål må kontrollmåles på stedet. Eventuelle avvik eller endringer må rapporteres til Interiørarkitekt Hilde Aasbø AS for gjennomføring.		
Tegningsnummer: Huk Aveny	Målestokk: 1:75	Størrelse: A4	Utgivelsesdato 02.02.25	Revisjonsnr.
Område:		Tegnet av: HA	Revisjonsdato	
Prosjektnummer:	Prosjektnavn: Huk Aveny 18B		Kunde:	





Tittel:
Møbleringsplan 2.etg

Tegningsnummer:
Huk Aveny

Område:

Prosjektnummer: **Prosjektnavn:**
Huk Aveny 18B

Målestokk:
 1:75

Størrelse:
 A4

Tegnet av:
 HA

NB! Denne tegningen indikerer foreslått løsning på designet, og skal ikke brukes som konstruksjonstegning. Alle mål må kontrollmåles på stedet. Eventuelle avvik eller endringer må rapporteres til Interiørarkitekt Hilde Aasbø AS for gjennomføring.

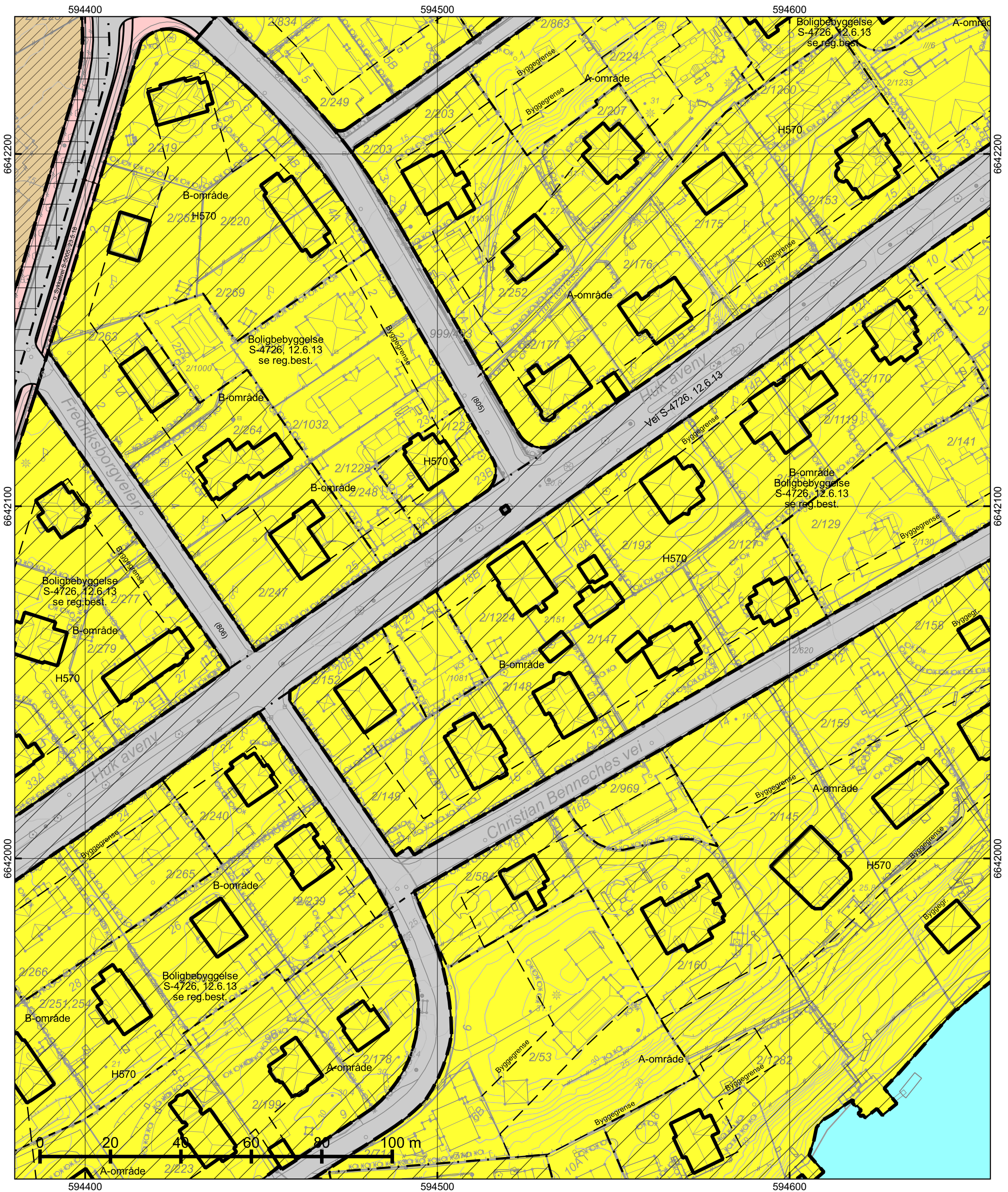
Utgivelsesdato
 02.02.25

Revisjonsnr.

Revisjonsdato


Kunde:
























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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


 <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 231845/ 86492797</p>	<p>Deres ref.: 61898/ BASTBJER</p>	
	<p>Adresse: HUK AVENY 18B</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 2/1224</p>		

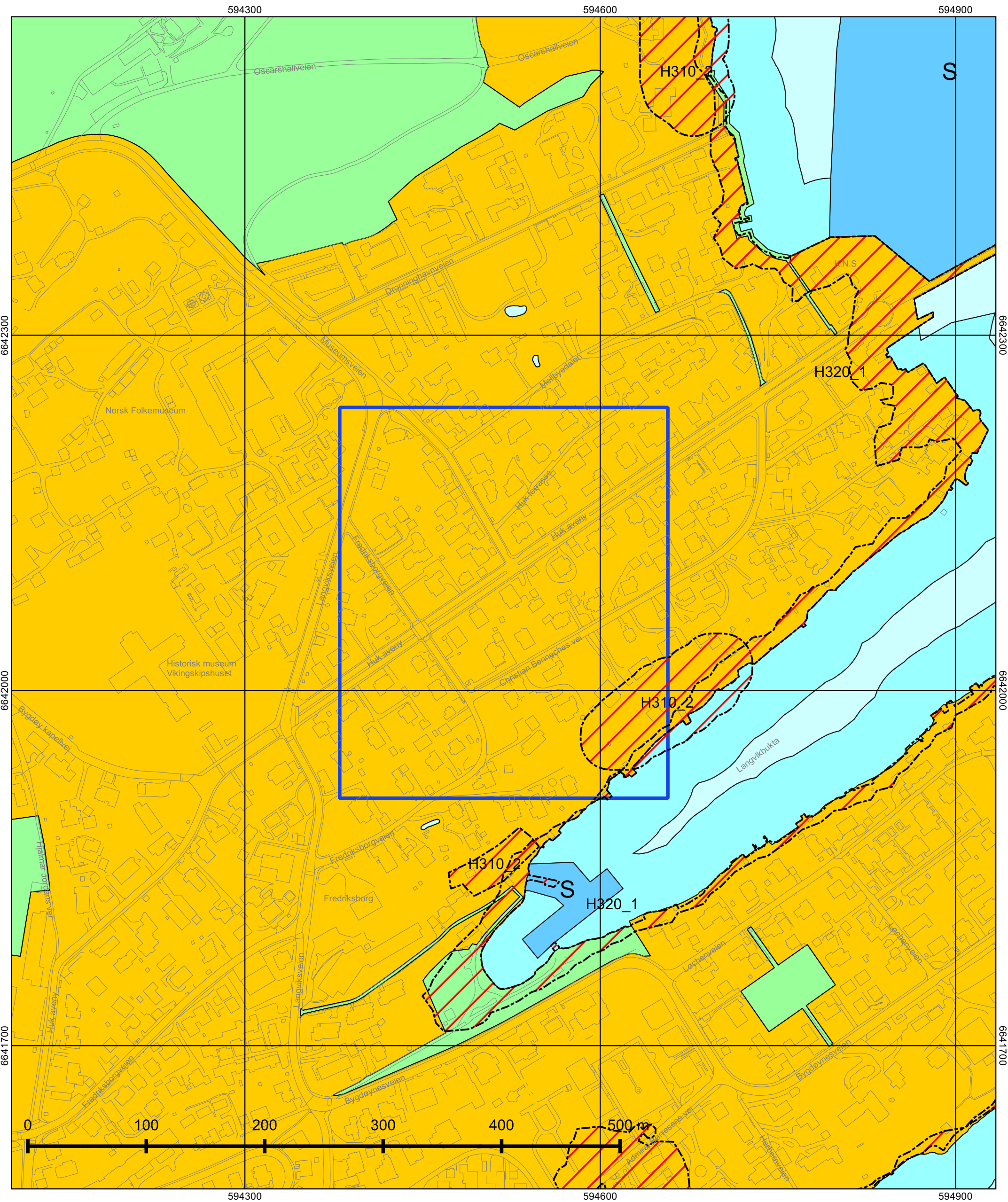
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	1110 - Boligbebyggelse
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	6700 - Friluftsområde
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpBåndleggingSone
	RpBåndleggingGrense
	Formålgrænse
	Plangrense (ny lov)
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 06.06.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Naturmangfold</h3> <p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 231845/ 86492797</p>	<p>Deres ref.: 61898/ BASTBJER</p>	
	<p>Adresse: HUK AVENY 18B</p>	<p>Kommentar:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 2/1224</p>		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.06.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 231845/86492797
 Deres ref.: 61898/ BASTBJER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Bastian Hesselberg Bjerke

Dato: 06.06.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86492797
61898/ BASTBJER

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.2 BNR. 1224

Vi viser til bestilling av 20240606 for HUK AVENY 18B.

GNR. 2 BNR. 1224

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.09.1999.

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

876 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

