

Tilstandsrapport

📍 Thomas Heftyes gate 42 D, 0264 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 840, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 10.11.2025

Rapportdato: 13.11.2025

Oppdragsnr.: 12018-23213

Referansenummer: AK1414

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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.

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Flott, lys og gjennomgående 6-roms leilighet med tre balkonger med flott utsikt. Boligen er gjennomgående oppusset i regi av tidligere eiere. Ett nytt våtrom, vaskerom og nytt kjøkken i perioden 2015-2019. Arbeidene er utført i regi av Connect Electro AS, Buskerud Vann og Ventilasjon AS og A-Membran AS. Det har tidligere vært brann i leiligheten over. Alle utbedringer i herværende leilighet og gården ble utført i regi av forsikringsselskapet i 2018.

På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Det presiseres at boligen ved tidligere befaring var møblert. Det kan derfor ha blitt registrerte avvik ved nye befaring, bl.a. bruksmerker i gulv, vegger, svikt og ujevnheter i gulv og ellers andre avvik so ikke var synlig pga. møblering, bilder osv.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert, eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller generell alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

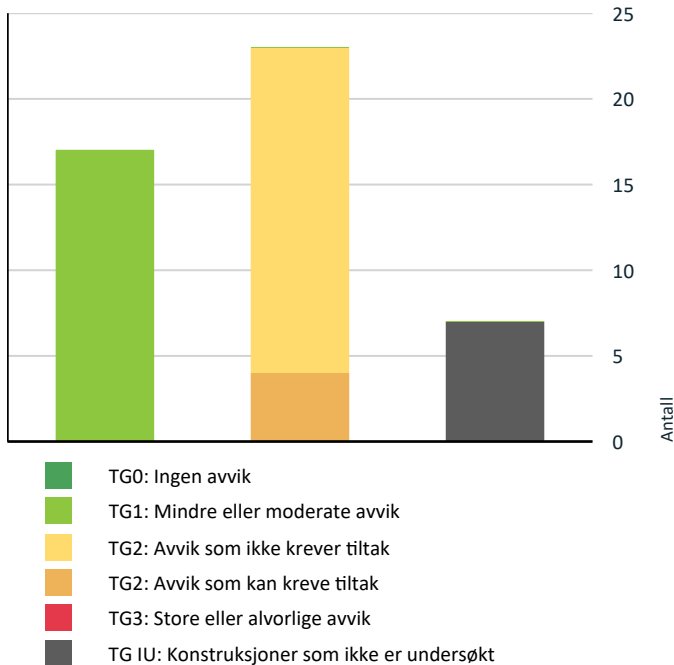
Leilighet

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

Det er utført omdisponeringer av rom internt i leiligheten etter siste reviderte og byggemeldte tegninger datert 1974.

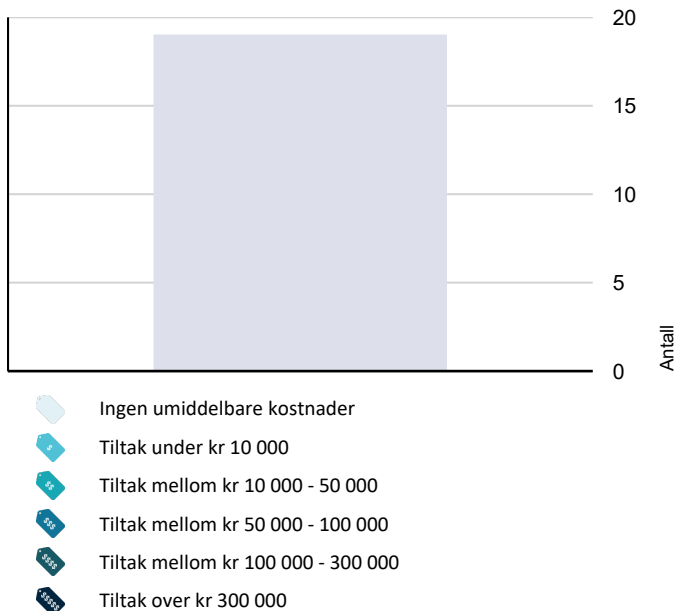
Sammendrag av boligens tilstand

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

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, fryser, vaskemaskiner

eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningsakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940-2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningsakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på gitte opplysninger av eier/eiers representant, og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må

Sammendrag av boligens tilstand

det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggfor

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon. * Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre bygningsdelen.

Oppsummering av avvik





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

Leilighet

















TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  Innvendig > Etasjeskillere [Gå til side](#)
-  Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
-  Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > dusjbad/wc > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > bad/wc > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  Utvendig > Verandaer/balkonger [Gå til side](#)
-  Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > separat toalett > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

-  Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
-  Utvendig > Dører [Gå til side](#)
-  Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
-  Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > separat toalett > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > dusj/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > dusjbad/wc > Gulvkonstruksjon og fall [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > bad/wc > Gulvkonstruksjoner og fall [Gå til side](#)
-  Våtrom > 3. etasje > bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 3. etasje > bad/wc > Vegger, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1913

Anvendelse

Boligselskapet består av 37 seksjoner

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak antas tekket med plater/båndteking.

Yttertaket er ikke besiktiget grunnet manglende adkomst.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Tilstanden er ikke videre vurdert for herværende bygningsdel, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i teglstenskonstruksjon, utvendig med pussede og malte fasader. Ornamenten og trekkingsarbeider på fasade mot gate.

Tilstanden er ikke videre vurdert for herværende bygningsdel, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner er oppført i trekonstruksjoner.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TE 2 Vinduer

Malte vinduskarmer og vindusrammer i tre med 2-lags isolerglass og vareglass med sprosser fra 2010.

To originale vinduer, et på kjøkken og et på dusj/wc med malte vinduskarmer og vindusrammer i tre.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen vinduer er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Originale vinduer med enkle glass og gjennomgående sprosser mot bakgården på kjøkkenet og dusj/wc.

Vindusrammer og isolerglass har på generelt grunnlag fått TG2, på bakgrunn av at normale levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Tettefunksjoner rundt vindusrammer bør jevnlig ettersees.

Utvendige vindusrammer har behov for overflatebehandling/maling.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG2 Dører

Original heltre inngangsdør fra felles hovedtrapp.

Malte dørkarmen og dørrommer i tre med 2-lags isolerglass fra 2010 til balkongene

Normal tid før utskifting av dørrommer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.

Det er normalt at dørrommer og dørkarmen kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da normal forventet brukstid er nådd.

Døren er ikke brannklassifisert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men dører bør holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Dører

Brannklassifisert/lydisolert A60 ståldør med malte profilerte og glatte overflater fra baktrapp.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Døren synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 2 Verandaer/balkonger

Tre verandaer/balkonger, to mot atriet/gårdsrom fra hall og én mot Bygdøy fra stue. Balkongene er oppført i utkragede konstruksjoner. Rekkverk i malt smijern/stål. Brannbalkong utenfor bad/wc.

Tilstandsrapport

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert noe rust på stålrekkverk og sprekker i balkongdekket.
Noe avflasket maling i himlinger over balkonger mot atrium/gårdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Ingen umiddelbare eller øvrige tiltak er påkrevet, men rust og overflater bør holdes under oppsyn.



Utvendige trapper

Felles trappeoppgang med støpte trapper belagt med terrazzo. Overflater på vegger og tak er pusset og malt.

Baktrapp i tre/stål.

Manglende håndløpere på vegg.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Andre utvendige forhold

Nyere personheis i baktrapp.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

INNVENDIG

TE 2 Overflater

1-stavs massiv eikeparkett. Gulvet er lagt med sarg og fris. Sarg i et mørkere treslag for å fremheve detaljen og kantmarkeringer.
Flisbelagte gulv i entré/garderobe (vaskerom).

Tilstandsrapport

Normal tid før sliping/oljing av tregulv, parkettgulv, lakkerte gulv er 10-20 år.

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulvet. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-
Pussede og malte veggoverflater.

Normal tid før maling av veggoverflater er 10-15 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-
Pussede og malte himlingsoverflater. Innfelte lamper/spotter i de fleste rom. Innfelte høyttalere for BOSE-anlegg i flere rom.

Normal tid før maling av puss/betong er 10-15 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje, hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at himlingsoverflate kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Lamper og høyttalere er ikke videre vurdert, da dette ligger utenfor den bygningsakkyndiges kompetanseområde.

Himlingshøyder er målt til ca. 3,10 meter i oppholdsrommene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan oppleves noe ujevnheter i parkettgulv. Dette kan avvike fra tidligere befaring da boligen nå er umøblert. Stedvis enkelte bruksmerker og opphøyning ved veranda/balkongdør i stue.

Det er registrert sprekk/riss i vegg over skyvedør til kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene bør holdes under oppsyn.



Etasjeskillere

Etasjeskillere i trebjelkelag, antatt oppført som stubbeloft, isolert med leire, og antas å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Etasjeskillerne synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel (etasjeskiller) i herværende rapport, da disse er skjulte og dette er boligselskapets ansvarsområde.

Tilstandsrapport

Merknad:

Leire i stubbeloфт mellom 3. og 4. etasje i gang og kjøkken er iflg. tidligere eier fjernet og isolert med isolasjonsmatter, og forhindrer støy.

Radon

Boligselskapet er ansvarlig for at boligen/eiendommen har forsvarlige radonverdier. I normaltilfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG I U Pipe og ildsted

Stor plassbygget åpen peis i stuen. Vegger rundt peis belagt med speil.

Det ble ikke registrert feil eller mangler som tydet på at ildstedene ikke er forskiftsmessig. Peisen er ikke funksjonstestet.

Røykrøret er montert til pipestokk ved garderobe i entré/hall. Inspeksjonsluke fra mellomgang.

Tilstandsvurdering av ildsteder og piper må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Det anbefales rutinemessig kontroll av dette. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert.

Tilstanden er ikke videre vurdert for pipestokkene/pipelepene, da dette er boligselskapets ansvarsområde.



TG 2 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmen, dørhammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er vurdert og har på generelt grunnlag fått TG2 på bakgrunn alder, da dørenes normale brukstid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men dører bør holdes under oppsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Garderober, hyller og reoler

Plassbygde garderobeskap i entré/hall, to soverom og vaskerom. Spesialbygde bokhyller i biblioteket.

Plassbygde garderobeskap og bokhyller synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Entré/garderobe ved bakgang er utstyrt og innredet med benkestammer, veggstammer og høyskap med malte profilerte overflater. Benkeplate i sten med underlimt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vinkjøleskap.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.



VÅTROM

3. ETASJE > SEPARAT TOALETT

Generell

Separat toalett skal iflg. eier være oppusset/modernisert i 2015, etter teknisk forskrift TEK10. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at

Tilstandsrapport

den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist. Separat toalett er ikke å betrakte som et våtrom, og har derfor ikke de samme krav til bl.a. sluk, fall mm.

3. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 1 Overflater vegger og himling

Pussede og malte veggoverflater. Heldekkende speil. Sokkelfiser langs gulvet.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Pussede og malte gipshimlinger.
Nedforet himling med innfelte belysning.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 1 Overflater Gulv

Flislagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Separat toalett er ustyrt og innredet med servantskap med malte profilerte fronter. Heldekkende servant i marmor med 2-greps blandebatteri. Heldekkende veggspil og hyllekant av marmor. Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke observert lekkasjespalte for lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Innebygget sisterner antas å være montert med Safetybag. Det vil si at eventuelt lekkasjevann fra sisterner ledes direkte til toalettskålen, eller at dette er løst på annen måte f.eks. ved drenerør under avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres hull under vegghengt toalett for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

3. ETASJE > SEPARAT TOALETT

📍 TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk via veggventil.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Kapasitetsmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

3. ETASJE > DUSJ/WC

Generell

Dusj/wc skal iflg. eier være oppusset/modernisert i 2015, etter teknisk forskrift TEK10.

Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprørere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger begrenses. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.



3. ETASJE > DUSJ/WC

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Flisbelagte veggoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-
Pussede og malte gipshimlinger.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er kun sluk i dusjnisen. Det er oppbygget kant inn til dusjnisen, uten mulighet for at eventuelt lekkasjevann fra servant eller toalett når frem til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk i dusjnisen. Synlig plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon og banemembran.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Sluk, membran og tettesjikt er ikke videre kontrollert, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > DUSJ/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på dusj/wc forventes å være utført med våtromsplater og smøremembraner.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger bak flisene.

Vegger, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Vegger, membran og tettesjikt er ikke videre kontrollert, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj/wc er utstyrt og innredet med veggmontert servant med 2-greps blandebatteri. Veggspil. Gulvmontert toalett. Dusjnische med veggmontert dusj med integrert blandebatteri og hånddusj. Frostet dør i herdet glass til dusjnischen. Elektrisk håndkleholder/tørker.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til dusjnische subber i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > DUSJ/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er ingen synlig ventilasjonsluke/ventil i dusjnischen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Veggskjørtet går nedenfor himling i dusjen slik at damp og konsens ikke ventileres tilstrekkelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør etableres bedret ventilering av dusjnise og våtrommet ved tilstrekkelig luftespalter/gjennomstrømsventilering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > DUSJ/WC

TGIU Hulltaking i tilleggende/bakenforliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre boring av hull og fuktmåling fra tilstøtende rom da tilstøtende vegger vender mot flisbelagte vegger i tilstøtende dusjnise og separat toalett.

Det utføres søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke registrert fukt. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Dusjbad/wc er oppusset/modernisert i 2015/2016 og etter teknisk forskrift TEK10. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger begrenses. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er fremvist i form av bilder og samsvarserklæring fra elektriker. Arbeidene er utført i regi av forrige eier og utført av A-Membran AS, Connect Elektro AS og Buskerud Vann og Ventilasjon AS.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TGI1 Overflater vegger og himling

Pussede og malte vegger. Flisbelagte veggoverflater i dusj og i sprutsone ved servanter.

Normal tid før maling av veggoverflater er 10-15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pussede og malte gipshimlinger.

Nedforet himling med innfelte belysning.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TGI1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagte gulvoverflater.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Avviket gjelder hovedgulvet, da det er tilstrekkelig høyde på nedsenk i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det er tilstrekkelig fall mot sluk i dusjen og våtrommet fungerer tilfredsstillende til tross for avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent rennesluk i dusj. Synlig vannlås, klemringsfunksjon og banemembran.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Sluk, membran og tettesjikt er ikke videre kontrollert, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon i form av bilder.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på dusjbad/wc forventes å være utført med våtromsplater og smøremembraner.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger bak flisene.

Vegger, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Vegger, membran og tettesjikt er ikke videre kontrollert, da dette ikke er den bygningsakkyndiges kompetanseområde.

TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon i form av bilder.

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende marmor benkeplate med underlimte porselensservanter og 2-greps blandebatterier. Veggskap med speildører. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Dusj med innebygget blandebatteri, hånddusj og regndusj. Dusjvegg og dør i herdet glass. Elektrisk håndkleholder/tørker.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.



3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte i himling over dusj.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1U Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre boring av hull og fuktmåling fra tilstøtende rom, da tilstøtende vegger vender mot naboileiligheten og felles baktrapp.

Det utføres søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke registrert fukt. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc skal iflg. eier være oppusset/modernisert i 2015, etter teknisk forskrift TEK10. Alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger begrenses. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse er ikke fremvist.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Pussede og malte vegger, brystningsfliser og flisbelagte veggoverflater i dusjnise.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

-

Pussede og malte gipshimlinger.
Nedforet himling med innfelte belysning.

Normal tid før maling av himlinger er 10-15 år.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulvoverflater.

Tilstandsrapport

Normal tid før utskifting av keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-25 år.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/WC

TE 2 Gulvkonstruksjoner og fall

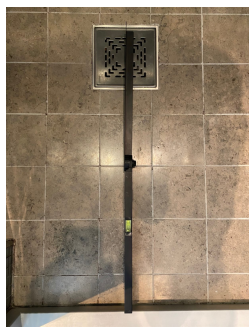
Støpt betongdekke. Høydeforskjell mellom overkant slukrist og punkt ved dørterskel er kontrollert med krysslaser og vater.

Vurdering av avvik:

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

Det er tilstrekkelig fall mot sluk i dusjen og våtrommet fungerer tilfredsstillende til tross for avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD/WC

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Synlige åpne sluk i hovedgulv og dusjnisse. Synlige plastsluk med vannlås, klemringsfunksjon og banemembran.

Det antas å være røroppstikk i gulv under innebygget badekar tilsvarende under servantskap. Ikke mulig å inspisere da flis er igjennfuget med silikon.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger under støp.

Sluk, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Sluk, membran og tettesjikt er ikke videre kontrollert, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner på dusj/wc forventes å være utført med våtromsplater og smøremembraner.

Normal tid før utskifting av membran og tettesjikt er 20-25 år.

Ytterligere undersøkelser av bl.a. underliggende membraner er ikke kontrollert da dette ligger bak flisene.

Vegger, membran og tettesjikt er kontrollert og synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Vegger, membran og tettesjikt er ikke videre kontrollert, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse på utført arbeide ikke er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc er utstyrt og innredet med servantskap med glatte fronter. Heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Veggspil. Gulvmontert toalett. Innebygget boblebadekar med integrert blandebatteri og hånddusj. Dusjinisje med veggmontert blandebatteri, hånddusj, regndusj og dampbadstue.

Innredninger og utstyr synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dampdusjen er ikke funksjonstestet og iflg. eier er det usikkert om denne fungerer tilfredsstillende da den ikke er funksjonstestet i eiers botid.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er ingen synlig ventilasjonsluke/ventil i dusjnisen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Veggskjørtet går nedenfor himling i dusjen slik at damp og konsens ikke ventileres tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør etableres bedret ventilering av dusjnise og våtrommet ved tilstrekkelig luftespalter/gjennomstrømsventilering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3. ETASJE > BAD/WC

TG IU Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er praktisk mulig å gjennomføre boring av hull og fuktmåling fra tilstøtende rom, da tilstøtende vegger vender mot flisbelagte vegger i tilstøtende dusjnise, våtrom og yttervegger i teglsten.

Det utføres søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke registrert fukt. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggssystem kontrolleres ved hulltagning, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjonene ved f.eks. brudd på membraner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsoner

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 1 Innredninger

Ny kjøkkeninnredning i 2019 med benkestammer, veggstammer og høyskap med glass, innvendig belysning og profilerte malte fronter. Flisbelagte vegger mellom benkeskap og veggskap. Benkeplate i sten. Underlimt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integriert induksjonstopp, stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frysedkap med isbitmaskin. Avtrekkshekke over kokesonen.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og stor kjøkkenøy med sitteplasser.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/ers utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Ingen avvik er observert/registrert.



Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Integrert ventiltor med direkte utsug.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i boligselskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Skjulte rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak til fordelerskap og frem til hvert enkelt utstyr på kjøkken og våtrom.

Fordelingsskap med fordelingsstammer og stoppekraner.
Lekkasjevarsler med magnetventiler i benkeskap på kjøkken og vaskerom.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og er uten vesentlige feil/mangler.

Tilstanden er ikke vurdert for felles rørføringer i bygget, da dette er boligselskapets ansvarsområde.



TG 1 Avløpsrør

Skjulte avløpsrør.

Tilstandsrapport

Elektrisk avløpspumpe i benkeskap på vaskerommet.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Rørnettet synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og er uten vesentlige feil/mangler.

-

Tilstanden er ikke vurdert for felles rørføringer i bygget, da dette er boligselskapets ansvarsområde.



TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og balkongdører.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Mekanisk ventilasjonssystem med punktavsug på våtrom. Funksjonstesting er ikke utført og kapasitet er ikke kontrollert, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Til tross for strengere krav til luftesystemer har naturlig avtrekk og mekanisk ventilasjonssystem på generelt grunnlag fått TG1, da naturlig avtrekk denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

TG 1U Varmtvannstank

Felles varmtvann i gården.

Funksjonstesting av diverse tappevannskraner er utført.

Tilstanden er ikke videre vurdert for bygningsdelen i herværende rapport, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 2 Andre installasjoner

Vaskemaskin og tørketrommel er plassert i entré/garderobe ved bakinngangen. Det er ikke sluk i gulvet. Rommet er ikke å betrakte som et våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjevarslere under vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da vaskemaskinen er montert i rom uten sluk bør det monteres lekkasjevarslere under vaskemaskinen og automatisk stengeventil på tilførselsvann.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Felles bergvarme i gården installert i 2021/2022.

Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom. Fordelingsrør er montert i teknisk rom og utforet vegg på vaskerommet. Sluk i gulv i tekn.rom.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Anlegget er ikke videre kontrollert, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Tilstanden er ikke vurdert for felles rørføringer i bygget, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

TG 2 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.

Skjult og åpent elektrisk spredernet.
Sikringskap med automatsikringer er plassert i skap på vaskerommet.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. 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.

Dokumentasjon og samsvarserklæring fra 2017 er fremvist fra eiers boligmappe.

Det elektriske anlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

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.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På generelt grunnlag opplyses det om at det ved manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide på det elektrisk anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2.

Tilstandsgraden er også satt på bakgrunn av manglende eltilsyn/elkontroll siste 5 år, manglende dokumentasjon på utført arbeid på anlegget, og manglende samsvarserklæring iht. lovkrav og forskrift.

Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Generell kommentar

TG på elektriske anlegg settes i utgangspunktet ikke, med unntak dersom det registreres åpenbare feil/mangler, avvik på det elektriske anlegget eller manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og den bygningssakkyndige har ikke kontrollert eller løst net spotter, lamper, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

El-anlegget kan ha feil eller mangler som ikke er avdekket under befaring. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillt forskriftens sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG1 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 forenklede 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.

Tilstandsrapport

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift kapitel 2, §7 være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

Brann og røykvarslere er ikke montert med elektrisk tilslutning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut i fra de stedlige omgivelsene er grunnmur fundamentert til faste masser/fjell.

Tilstanden er ikke videre vurdert for herværende bygningsdel, da dette er boligselskapets ansvarsområde.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Rørføringer er inne kontrollert da disse er nedgravd.

Tilstanden er ikke videre vurdert for felles bygningsdel i herværende rapport, da disse er skjulte og er boligselskapets ansvarsområde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

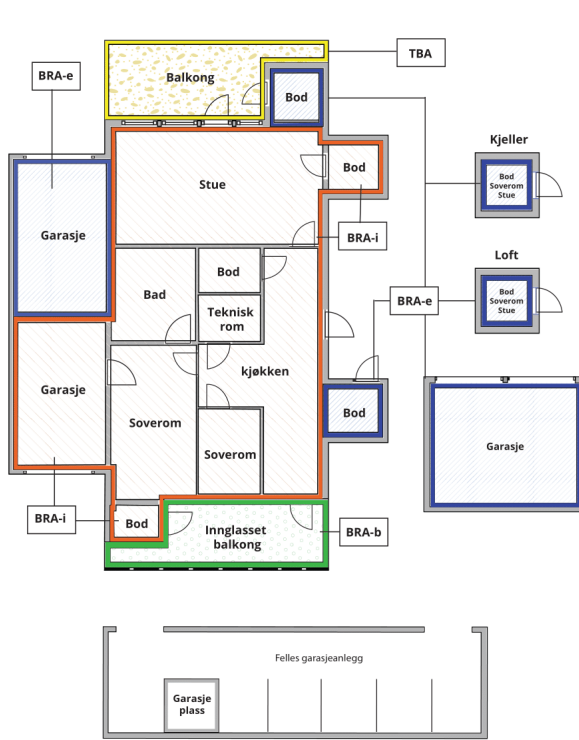
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller					
3. etasje	280			280	10
Loft					
SUM	280				10
SUM BRA	280				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Boder	
3. etasje	Entré/hall, mellomganger, entré/garderobe (vaskerom), kjøkken med spisestue, stue, bibliotek, 3 soverom, separat toalett, dusj/wc, dusjbad/wc, bad/wc, teknisk kott		
Loft		Bod	

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Det kan derfor forekomme mindre avvik fra tidligere oppmåling som er utført med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningsfagkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Iflg. eier har seksjonen bruksrett til flere boder, bl.a. vedbod i vestibylen/hovedinngangen, kjellerbod og loftsbod. Bodene er under omfordeling og er derfor ikke besiktiget eller oppmålt.

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.

Det er buede vegger mot trappeoppgangen og balkongen i stuen, samt plassbygde garderobeskap, innredninger og tekniske installasjoner som gjør det vanskelig å måle leiligheten helt nøyaktig. På bakgrunn av dette er boligen oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Ønskes det digital tilgang til filer eller detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Alpha Taksering AS/Arealkontroll.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er utført omdisponeringer av rom internt i leiligheten etter siste reviderte og byggemeldte tegninger datert 1974.

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

Kommentar: Leiligheten er dels gjenoppbygget i 2018 etter brann i overliggende leilighet. Nytt våtrom og ellers generell oppussing. Ingen arbeider er utført i dagens eiers eietid.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Leilighet	279	1

Kommentar

Leilighet

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

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 volumberegninger av bygninger fra 2012.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2025	Jan Nicolai Aamot med utlånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	840	0	23	3623.5 m ²	Kartverket / www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Thomas Heftyes gate 42

Hjemmelshaver

Lars Hæhre

Eierandel

281 / 6194

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Flott, lys og gjennomgående 6-roms leilighet med tre verandaer/balkonger med flott utsikt fra balkongen i stuen. Eiendommen er beliggende på Gimletoppen på Frogner, i et meget attraktivt og fasjonabelt boligområde. Området består av store klassiske kvartalsbebyggelser med indre gårdsrom. Kort gangavstand til Bygdøy alle og Frognerveien med dagligvareforretninger, kafeer/spisesteder, delikatesseforretninger, butikker og alle typer servicetilbud. Offentlig kommunikasjon i Bygdøy alle, Thomas Heftyes gate, Drammensveien og Frognerveien. Gangavstand til barnehager og skoler i alle alderstrinn. Kort gangavstand til Frognerparken, Skarpsnoparken, Frognerkilen med strandpromenade og Bygdøy. Gangavstand til sentrum.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Felles opparbeidet utomhusområde rundt bygningen med plener, trær og diverse beplantning. Flott inngjerdet hage med sittegrupper, gode solforhold og flott utsikt mot Bygdøy. Skjermet og stort åpent atrium/gårdsrom, pent opparbeidet med gruslagte og asfalterte overflater, diverse beplantning med friserter busker og trær. Trærne i atriumet/gårdsrommet er opplyst og skaper en hyggelig atmosfære når lyset «kastes opp» i trærne. Det er sykkelparkering, biloppstillingsplasser, sittegrupper/benker. Adkomst til boligen via hovedinngangen mot hagen og atriumet/gårdsrommet til baktrapp med heis.

Tinglyste/andre forhold

Månedlige felleskostnader er ikke opplyst. Disse inkl. i hovedsak a-konto varmtvann/fyring, trappevask, vaktmestertjeneste, bygningssforsikring, generell drift og vedlikehold.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er flere ladestasjoner for el-bil i nrområdet. Det er innført beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Eier må være registret i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/>

Boligselskapet har 7 parkeringsplasser til utleie. Ledige plasser tildeles av styret etter ansiennitet. Plassen følger ikke seksjonen ved salg. Muligheter for leie av parkeringsplass i nrområdet/Thomas Heftyes gate.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap Gjensidige Forsikring	Avtalenr 79846423	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Innhentet		Nei
Egenerklæring	06.11.2025	Eiers egenerklæring om boligen. Dagens eier har aldri bebodd boligen og har derfor begrenset kunnskap om boligen.	Gjennomgått	5	Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Tegning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.10.2023	Rapportutkast godkjent av selger, med mindre kommentarer/rettelser.
2	18.10.2023	Mindre endringer...
3	18.10.2023	Innsatt tekst om vanskelig å måle, anbefaler 3D skanning
4	18.10.2023	Korrigert inn hage etc. etc.
5	31.01.2024	KOrrigert iht. nye arealregler og fordeling av boder.
6	13.11.2025	Oppdatert Tilstandsrapport godkjent av selger pr. epost 12.11.2025.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- 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 befaringsstidspunktet 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

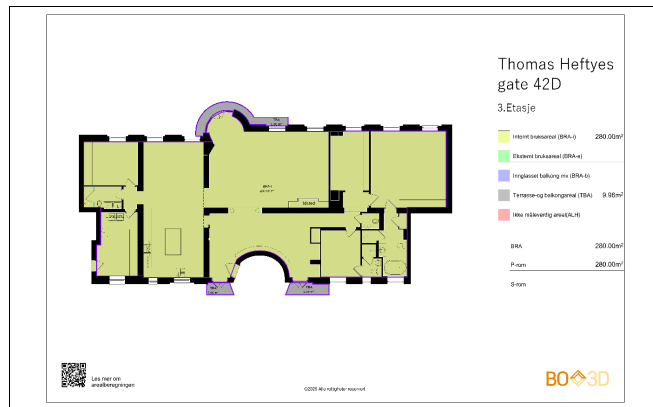
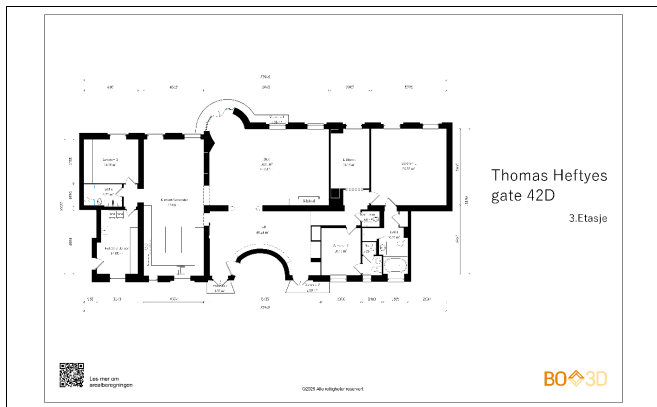
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AK1414>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Egenerklæring

Thomas Heftyes gate 42 D, 0264 OSLO

06 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Thomas Heftyes gate 42 D

Postadresse

Thomas Heftyes gate 42 D

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 3001423

Informasjon om selger

Selger

Hæhre, Lars

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 I din leilighet, 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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

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 leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

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?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95566028

Egenerklærings skjema

Name

Hæhre, Lars

Date

2025-11-06

Identification

 **bankID** Hæhre, Lars



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hæhre, Lars

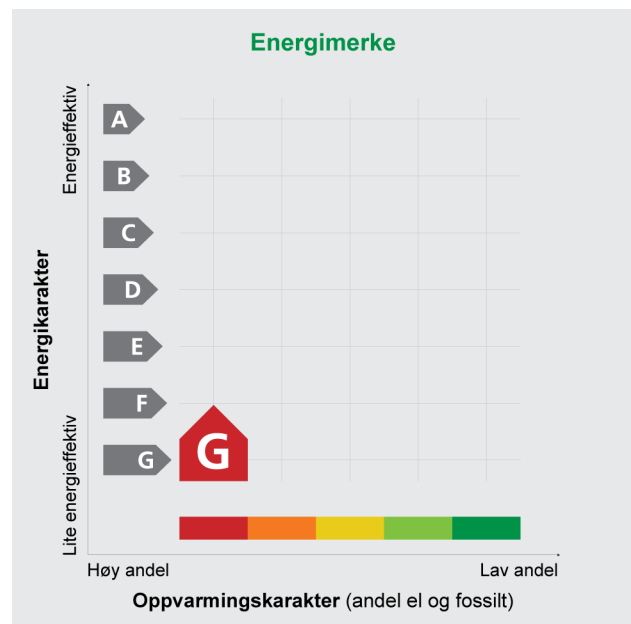
06/11-2025
17:18:13

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Thomas Heftyes gate 42 D
Postnr	0264
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	212
Bnr.	840
Seksjonsnr.	23
Festenr.	
Bygn. nr.	80506392
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2018-849557
Dato	25.01.2018

Eier	Hans Herman Horn
Innmeldt av	Hans Herman Horn



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 innnetemperaturen

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)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Montering av peisinnsetts i åpen peis
- Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer
- Utskifting av oljekjel til biokjel
- Tetting av luftlekkasjer
- Utskifting av vindu
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Installere varmpumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Utskifting av brenner på kjelanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1913

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 280

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet

Olje

Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Olje/parafin kjel

Åpen peis

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: Thomas Heftyes gate 42 D

Postnr/Sted: 0264 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0301

Dato: 25.01.2018 10:15:09

Energimerkenummer: A2018-849557

Ansvarlig for energiattesten: Hans Herman Horn

Energimerking er utført av: Hans Herman Horn

Gnr: 212

Bnr: 840

Seksjonsnr: 23

Festenr:

Bygnnr: 80506392

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 7: 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 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørbnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Montering av peisinnstans i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstans med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 14: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 15: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 16: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 17: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Thomas Heftyes gate 42D - Nabolaget Gimle/Søndre Frogner - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Odins gate Linje 20	4 min	0.3 km
Skarpsno Linje 13	6 min	0.5 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	19 min	1.6 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	21 min	1.8 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min	1.8 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	16 min	1.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	19 min	1.6 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	21 min	1.7 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	6 min	2.4 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	16 min	1.3 km
Wang Toppidrett 18 klasser	17 min	1.5 km

«Sentralt og har mange muligheter til buss og trikk.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

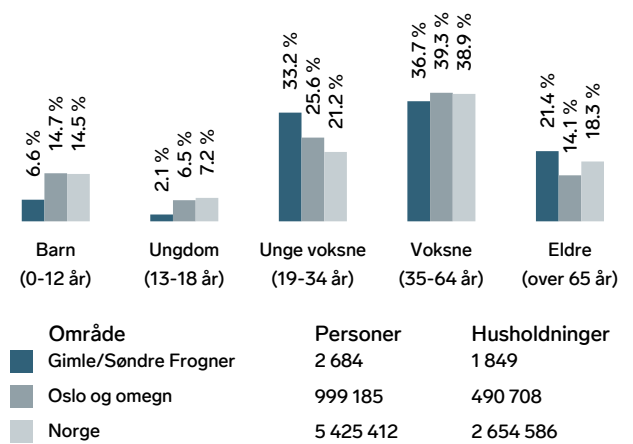
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Barnehager

Frogner International Pre-School (3-5 år) 48 barn	3 min	0.2 km
Schafteløkken Menighets barnehage (1-... 24 barn	7 min	0.6 km
Frognerkilen barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min	0.7 km

Dagligvare

Joker Bygdøy Allé Søndagsåpent	4 min	0.3 km
Coop Prix Bygdøy Allé	4 min	

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



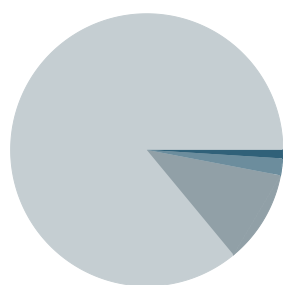
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	14 min
Tennis 1.1 km	
Inkognito terrasse balløkke	15 min
Ballspill 1.2 km	
SATS Solli plass	13 min
EVO Sjølyst	16 min

Boligmasse



- 1% enebolig
- 11% rekkehus
- 86% blokk
- 2% annet

«Jeg liker Frogner fordi det er stille og rolig, men sentrumsnært nok hvis man ønsker. Behagelig stemning med mange koselige og gode restauranter. Det er her jeg vil bo.»

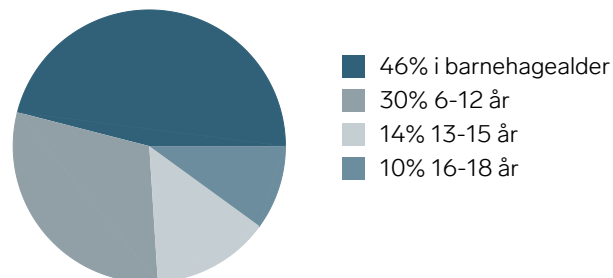
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Tårnhuset	16 min
Apotek 1 Frogner	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

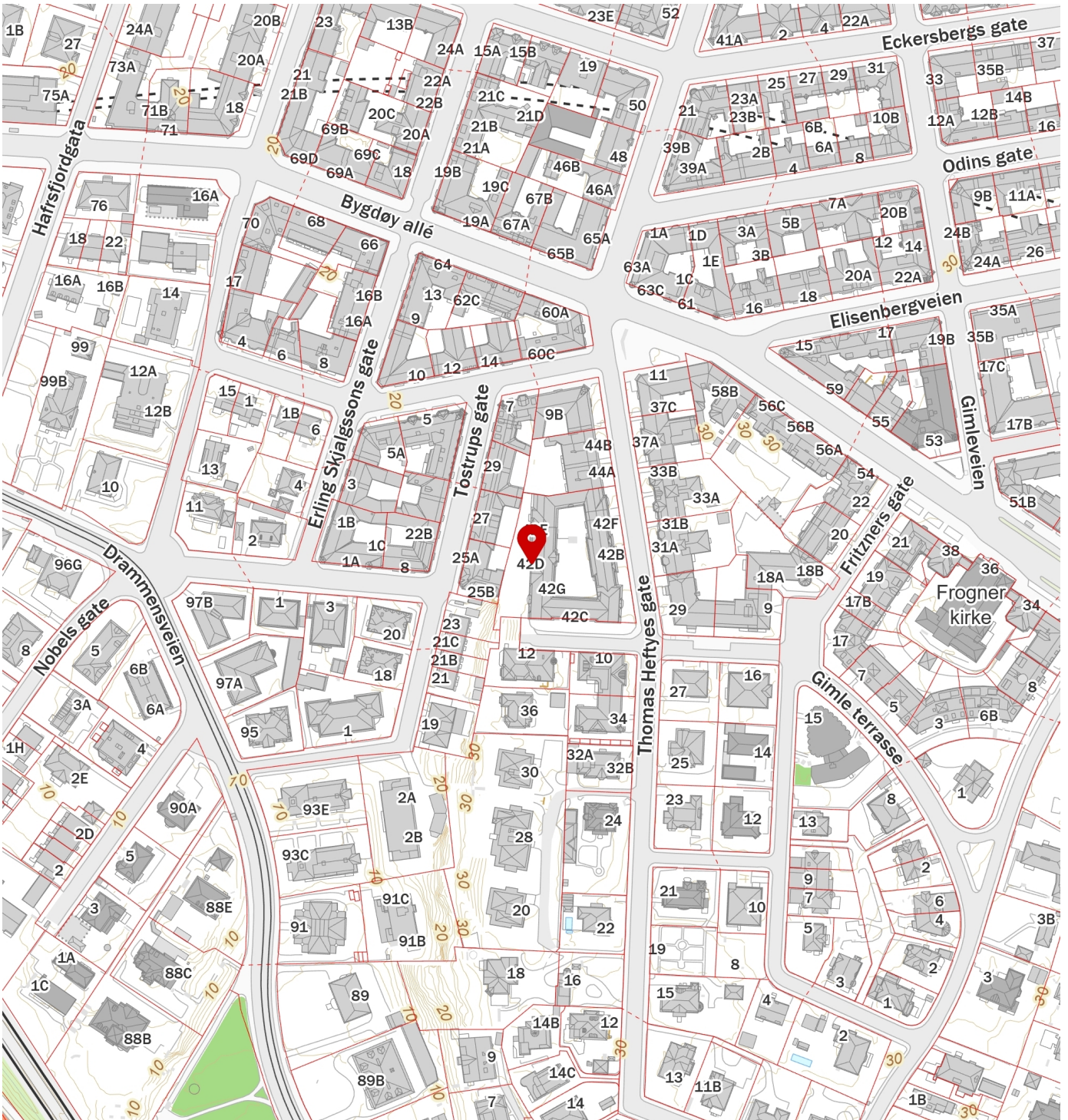


0% 60%

- Gimle/Søndre Frogner
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET HEFTYETERRASSEN

Endret i årsmøte 28.04.2010
Endret i årsmøte 25.04.17.
Endret i årsmøte 03.06.2020.
Sist endret i årsmøte 01.06.2021.

INNLEDENDE BESTEMMELSER

§ 1 SAMEIETS NAVN, FORMÅL M.M.

Ths. Heftyesgt. 42, gnr. 212, bnr. 840 i Oslo, er et sameie bestående av 37 eierseksjoner (sameieparter).

Sameiets navn er Sameiet Heftyeterrassen.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser i overensstemmelse med disse vedtekter, samt forsvarlig vedlikehold og drift av den faste eiendom.

§ 2 EIERFORHOLD M.M.

Til hver seksjon er knyttet eksklusiv disposisjonsrett over den seksjon som er angitt i begjæring om oppdeling av eierseksjoner, dagbokført den 21. november 1984, samt rett til bruk av ytre rom og utvendige arealer avsatt til felles bruk.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett ved salg eller utleie av andre seksjoner, og heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, bortsett fra de som er nevnt i Eierseksjonslovens § 22 3. og 4. ledd.

FORHOLDET MELLOM SEKSJONSEIERNE

§ 3 SEKSJONSEIER/BEBOERS RÅDIGHET OVER SEKSJONEN OG FELLESAREALER

Fysisk rådighet

Bruksenheten må ikke benyttes slik at den er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Der den enkelte oppgang installerer heis påhviler ansvaret for vedlikehold av heisen i fellesskap de seksjonseierne i oppgangen som er brukere av heisen. Vedlikeholdsplikten omfatter også plikten til å foreta utskiftninger, nyinstalleringer eller fjerning av heiskonstruksjonen. Unnlater disse seksjonseierne å foreta det vedlikehold som er

nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for disse seksjonseiers regning

Bygningsmessige forandringer av seksjonen og større installasjoner i seksjonen skal på forhånd forelegges styret til skriftlig godkjenning, og om nødvendig byggemeldes. Tiltak som påvirker fasadens utseende (som f.eks. utskifting av vinduer eller installasjon av markiser) må ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning. Styrets godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Sameiet anskaffer avskjerming av balkongene mot bakgården.

Fellesanlegg må ikke benyttes slik at andre brukere urimelig eller unødig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt eller slik at det oppstår fare for skade eller ulempe for de øvrige beboere.

Seksjonseier eller den han gir adgang til eiendommen, plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler og regler for bruk av fellesområder.

Den sameiet gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige seksjonseiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseiers vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseier.

Rettslig råderett

Med de begrensninger som følger av § 5, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonen kan fritt omsettes og pantsettes. Salg av seksjonen – frivillig eller ved tvang – meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører for skriftlig godkjenning og registrering. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Tilsvarende gjelder for utleie av hele eller deler av seksjonen.

Seksjoner kan ikke overdras til eiere hvor utleie/fremleie er å betrakte som hovedformålet med ervervet.

Korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved korttidsutleie skal utleier uoppfordret sende oversikt kvartalsvis til styret over antall dager leiligheten er benyttet til korttidsutleie.

§ 4 FELLESUTGIFTER

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Hvis en seksjonseier driver eller iverksetter virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Der den enkelte oppgang installerer heis bærer de seksjonseierne i oppgangen som er brukere av heisen alle kostnader forbundet med dette, blant annet til installasjon, drift, vedlikehold, utskiftninger, nyinstalleringer eller fjerning av heisen. Kostnadene fordeles innad mellom disse seksjonseiere etter den fordelingsnøkkel som ble besluttet da heisen ble installert.

Sameiets styre har plikt til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser. Styret sørger for forskuddsvis innkreving av fellesutgifter fra seksjonseierne.

§ 5 ANSVAR FOR SAMEIET FORPLIKTELSER

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 – fjorten – dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets midler eller det er åpenbart at sameiet ikke kan betale, kan de kreve seksjonseierne direkte.

Til sikkerhet for de økonomiske forpliktelsene som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterrett i hver seksjon stor kr 50 000,-, jfr. oppdelingsbegjæring dagbokført den 21. november 1984. Sameiet viker prioritet for seksjonseierne egne pantelån etter 80% av seksjonens verdi til enhver tid.

Når forholdene tilsier det, forplikter seksjonseierne seg til å medvirke til oppskrivning i rimelig utstrekning og tinglysning av den foran nevnte panterett.

Når det er vedtatt utført større vedlikeholdsarbeider, kan det kreves tilleggssikkerhet av den enkelte seksjonseier. Vedtak om dette fattes på årsmøte.

I tillegg har de andre seksjonseiere panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet inntil folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning ble besluttet gjennomført.

§ 6 MISLIGHOLDELSE

Hvis en seksjonseier – til tross for advarsel – vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes etter en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27.

SAMEIETS ORGANER, DERES OPPGAVER OG SAKSBEHANDLING

§ 7 ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet er sameiets øverste organ, og medlemmer av årsmøtet er samtlige seksjonseiere (seksjonseiere).

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

§ 8 INNKALLELSE TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 – åtte – dager og høyst 20 – tyve – dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet, dagsorden, de forslag som skal behandles, samt styrets årsberetning med revidert regnskap.

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

§ 9 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt på årsmøtet. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Ordinært årsmøte skal behandle:

- styrets årsberetning
- regnskap, revisors beretning
- budsjett
- valg av styre og to varamedlemmer
- fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
- valg av revisor
- andre saker som er tatt med i innkallelsen

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere.

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

§ 10 ÅRSMØTETS KOMPETANSE

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger i årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanligforvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.
- endring av sameiets vedtekter.

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

Årsmøtet fastsetter med vanlig flertall vanlige husordensregler for sameiet. Når det er stemmelikhet eller ikke tilstrekkelig flertall for et vedtak, skal årsmøtet beslutte om det skal innkalles til ekstraordinært årsmøte eller om saken skal utsettes til neste ordinære årsmøte.

§ 11 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

For at forslag som er nevnt i § 10, annet ledd skal kunne behandles, må hovedinnholdet være beskrevet i møteinnkallelsen.

§ 12 HABILITET

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøte (også ekstraordinært) om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken. Dette gjelder også ekstraordinært årsmøte.

§ 13 STYRET

Styret står for forvaltning av seksjonseierne felles interesser i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Sameiets styre består av fem medlemmer.

Styret velges av årsmøtet blant seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

§ 14 STYREMØTE

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallelse til styremøter skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtene ledes av styrelederen. Hvis vedkommende har forfall velger styret en møteleder.

Styret fører protokoll over sine vedtak. Det skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Protokollen holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Referat fra styremøtene sendes seksjonseierne.

§ 15 STYRETS KOMPETANSE

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes felles anliggender i overensstemmelse med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme.

I felles anliggender for seksjonseierne og ved salg eller bortfeste som er besluttet av årsmøtet, representerer styret seksjonseierne. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for seksjonseierne.

Styret ansetter, sier opp og gir instruksjoner til ansatte som vaktmester, vaskehjelp m. fl. og fastsetter deres lønn.

Styret kan i den utstrekning det anses nødvendig av hensyn til hensiktsmessig, forsvarlig og hensynsfull bruk fastsette nærmere reglementer for mindre avgrensede deler av sameiets fellesområder, herunder tildeling og bruk av biloppstillingsplasser i bakgården. Slike regler kan bare gis i den grad husordensreglene ikke gir tilstrekkelige anvisninger for bruken. Disse reglene er å anse som del av husordensreglementet.

Styret forestår sammen med forretningsfører driften i sameiet i tråd med gode økonomiske regnskapsmessige prinsipper slik at både kortsiktige og langsiktige/totaløkonomiske hensyn ivaretas på en god måte.

I planleggingen av og arbeidet med vedlikeholdet og oppgraderingen av gården skal styret søke løsninger som i detaljer og helhet kan bidra til å opprettholde og utvikle gården teknisk og estetisk i respekt for gårdens særpreg og høye bygningstekniske standard, og dens plassering i et særpreget bymiljø.

§ 16 STYREMEDLEMMERS HABILITET

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

Styret kan inngå og si opp avtale med forretningsfører om gårdsbestyrelse og forretningsførsel.

§ 18 REGNSKAPSFØRER

Forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret har til enhver tid plikt til å kontrollere at regnskapet er korrekt ført.

§ 19 REVISOR

Regnskap skal revideres av revisor valgt av årsmøtet.

§ 20 ANSATTE/FUNKSJONÆRER

Styret kan inngå og si opp avtale med øvrige ansatte/funksjonærer, som vaskehjelp, hjelpevaktmester o. a.

TVISTEMÅL

§ 21 TVISTEMÅL

Tvistemål i seksjonseierforhold mellom seksjonseiere hører i første instans under Oslo Byrett.

IKRAFTTREDELSE

§ 22 IKRAFTTREDELSE

I henhold til godkjent vedtak trer vedtektene i kraft fra årsmøte den 5. mai 1993

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEFTYETERRASSEN

Revidert iht. vedtak i årsmøte april 2016
Endret iht. vedtak i årsmøte 03.06.2020.
Endret iht. vedtak i årsmøte 01.06.2021.
Endret iht. vedtak i årsmøte 24.05.2022.
Endret iht. vedtak i årsmøtet 01.04.2025

§ 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

Reglene er gitt i medhold av § 10, 4. ledd i sameiets vedtekter og gjelder i tillegg til det som der er bestemt.

Formålet med husordensreglene er å regulere sameiernes rettigheter og plikter innenfor sameiet nærmere og å sikre ro, orden og velvære for beboerne.

Sameierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlige for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til sameiet. Seksjonen og fellesarealene må ikke brukes slik at det er til sjenanse eller skade for andre.

Tilsvarende gjelder for regler for nærmere angitte deler av fellesarealene, gitt av styret i medhold av vedtektenes § 15, 5. ledd.

§ 2 AD BRUK AV SEKSJONEN

2.1 Leiligheten

Det skal være ro i seksjonene mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Bad og husholdningsmaskiner må benyttes hensynsfullt. Beboerne må unngå unødig støy ut mot bakgården. Arbeider som medfører støy bør foretas i ordinær arbeidstid.

Musikkøvelser må begrenses til maksimum en time pr. dag, og er ikke tillatt etter kl. 20.00.

Sameier plikter å holde seksjonen oppvarmet vinterstid. Radiatorer skal luftes regelmessig.

Vaskemaskiner må ikke benyttes uten at noen er til stede i leiligheten. Sluk og avløp må renses jevnlig.

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra styret. Slikt samtykke kan trekkes tilbake hvis husdyrholdet er til vesentlig sjenanse for de andre sameiere.

Valg og plassering av blomsterkasser og markiser må godkjennes skriftlig av styret.

2.2 Balkonger

Sameierne plikter å påse at det ikke oppbevares gjenstander synlig på balkongene. Tørking av tøy på balkongene er ikke tillatt søndager og helligdager. Grilling på balkongene er ikke tillatt.

Vanning av blomsterkasser må skje hensynsfullt.

Snø må fjernes fra balkongene etter snøfall.

2.3 Boder

Lofts- og kjellerboder skal holdes låst, de skal være merket med beboers navn. I bodene må det ikke oppbevares brannfarlig materiale eller annet som kan medføre fare for skade på eiendommen eller ulempe for beboerne.

Sameierne må ikke foreta elektriske installasjoner i boder uten etter skriftlig samtykke fra styret, og bare i den grad disse knyttes til seksjonens eget elektriske anlegg. Dette gjelder ikke belysning til bodene.

Bytting av boder sameierne imellom er ikke tillatt uten etter styrets skriftlige samtykke.

2.4 Arbeider i eierseksjon

For å ivareta hensyn til fellesskapet og andre sameiere, skal Styret godkjenne arbeider utover vanlig vedlikehold i de enkelte eierseksjoner, før arbeid igangsettes. Styret vil skriftlig stille betingelse om følgende hovedpunkter: Utbedring av eventuelle skader på fellesarealer, plikt til å sikre at entreprenør har nødvendig ansvarsrett der hvor det trengs og at strukturelle inngrep er profesjonelt vurdert og planlagt. Arbeider skal kun utføres i vanlig arbeidstid, dvs. 0800- 1700 fra mandag til fredag, 0800-1400 på lørdager da kun med arbeider som ikke medfører støy, og ingen arbeider med ekstern arbeidskraft på søndager. Alle som får tilgang til bygget skal kunne identifiseres. Det skal vises hensyn generelt til bygget, dets beboere og deres sikkerhet.

2.5 Rørutskifting

Ved oppussing, og når det ellers anses nødvendig pga. dårlig tilstand for soilrør, er sameier etter vedtak av styret pliktig til å skifte slike rør når sameiets rørlegger anser at dette er nødvendig. Det samme gjelder for utskifting av baderomssluk. Ved skifte av soilrør skal samtykke innhentes fra styret før arbeidet igangsettes. Arbeidet må utføres av sameiets rørlegger for at sameier skal motta refusjon av kostnadene fra sameiet. Kostnadene ved utskifting av sluk refunderes ikke av sameiet.

2.6 Brann- og røykvarslere

Alle seksjoner skal ha installert seriekoblede brann-/røykvarslere som er døgnovervåket av alarmstasjon med utrykning.

§ 3 AD BRUK AV FELLESOMRÅDER

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de holdes ryddig til enhver tid.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander som møbler, sykler, ski m.m. i sameiets boder eller andre fellesarealer uten etter skriftlig samtykke fra styret.

Henstilling av containere m.m. på eiendommen må ikke skje uten styrets skriftlige samtykke.

Det er forbudt å mate fugler på sameiets eiendom.

3.1 Flyttegebyr

Det påløper et flyttegebyr på kr. 5 000 ved både inn- og utflytting.

3.2 Trappeoppganger

Alle utgangsdører skal holdes låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i trappeoppgangene.

Sameierne må benytte navneskilt av messing. Disse plasseres overensstemmende med skilt til de øvrige leilighetene i oppgangen. Skilt på postkassene skal være i hvit plast med sorte bokstaver. Utvendige skilt skal være i overensstemmelse med de øvrige skilt.

3.3 Grøntarealer

Sameiets utearealer er reservert for sameiets beboere og deres besøkende.

Sameiets utearealer må ikke benyttes til lufting av hunder. Soling foretas hensynsfullt og ikke til sjenanse for andre beboere. Grilling er ikke tillatt på eiendommen uten skriftlig samtykke fra styret. Radio og lignende må brukes med omtanke.

Vedlikehold av grøntarealet påligger sameiet.

Kjøreporten til terrassen mot vest skal holdes låst til enhver tid, ved behov fåes nøkkel hos hjelpevaktmester.

Bilkjøring på terrassen er ikke tillatt.

3.4 Bakgården

Beboerne må ta særlig hensyn m.h.t. støy i bakgården. Mellom 2300 og 0600 skal ingen annen aktivitet enn normal ferdsel finne sted.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i bakgården.

Porten skal holdes låst til enhver tid.

For bruk og tildeling av biloppstillingsplassene i bakgården gjelder eget reglement fastsatt av styret.

3.5 Sykler

Syler plasseres i sykkelstativer i bakgården eller i egen sykkelbod, ikke ved/i oppganger, kjellerganger, på terrassen mot vest, langs gårdens gjerder e. l.

3.6 Søppel

Beboerne må søke å holde orden ved søppelkassene og ikke overfylle disse.

Søppelkassene skal bare benyttes til vanlig husholdningsavfall. Beboerne besørger selv fjerning av særskilt avfall fra oppussing og annet spesialavfall.

§ 4 OVERTREDELSE AV BESTEMMELSENE

Brudd på husordensreglene ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Uregelmessigheter meldes skriftlig til sameiets styre eller forretningsfører.

Retningslinjer for rehabiliterings- og oppussingsarbeider

Retningslinjene er et vedlegg til Husordensreglene.

1. Generelt

Disse retningslinjene gjelder som et supplement til sameiets vedtekter og husordensregler. Dersom det skulle være uoverensstemmelse mellom disse dokumentene, gjelder vedtektene, så husordensreglene og så retningslinjer for rehabiliterings- og oppussingsarbeider.

2. Sikkerhet

Sameiet er opptatt sikkerhet for beboerne og for

Alle dører til hovedoppganger og baktrapper skal være låst til enhver tid.

Kjøreporten skal være lukket.

Port til forhage skal være lukket. Det er ikke tillatt å kjøre bil inn på terrassen på forsiden av bygningen.

Det skal ikke utføres arbeider på fellesarealer (indre gård, terrasse, trappeganger, kjeller og loft).

3. Parkering

Det er ikke tillatt å parkere i indre gård, med unntak av etter avtale med seksjonseiere som disponerer parkeringsplass. Engasjerte entreprenører henvises til gateparkering.

Av- og pålessing av materialer etc. kan gjøres, men bilen skal kjøres ut av indre gård straks av-/pålessing er ferdig. Bil må ikke stå til hinder for seksjonseiere.

4. Støy

Bestemmelsene i Husordensreglene skal følges.

Arbeider skal kun utføres i vanlig arbeidstid, dvs. 0800- 1700 fra mandag til fredag, 0800- 1400 på lørdager da kun med arbeider som ikke medfører støy, og ingen arbeider med ekstern arbeidskraft på søndager.

5. Varsling av arbeider

Alle arbeider skal varsles minst tre uker før oppstart dersom arbeidet varer mer enn en arbeidsuke. Fremdriftsplan skal utarbeides og sendes styret. Planen skal også settes opp synlig i berørte oppganger. Ved revisjon av arbeider eller fremdrift skal styret informeres og opphengt plan oppdateres.

Det skal settes opp oversikt over ansvarlig for HMS og representanter for arbeidene for de firmaene som er representert. Oversikten skal inkludere adresse, e-post og telefonnummer.

Det skal varsles dersom arbeidene medfører stor grad av støy. Eksempler på dette er vedvarende boring og betongsaging.

6. Avfall

Det tillates ikke deponering av avfall i sameiets søppelcontainere, disse er kun for husholdningsavfall.

Alt avfall skal oppbevares i egen leilighet inntil det kan bæres ut og fraktes bort. Dersom det er praktisk mulig, kan det søkes styret om å få benytte avfallsrør eller lignende.

7. Transport og lagring av materialer og avfall

Sameiets fellesarealer, inne og ute, skal ikke benyttes til lagring av materialer eller avfall.

Sameiets heiser er finansiert av noen seksjonseiere. Heisene skal ikke benyttes ifm rehabiliterings-/oppussingsarbeider.

Baktrappene skal i størst mulig utstrekning benyttes ved inn- og utbæring av materialer og avfall.

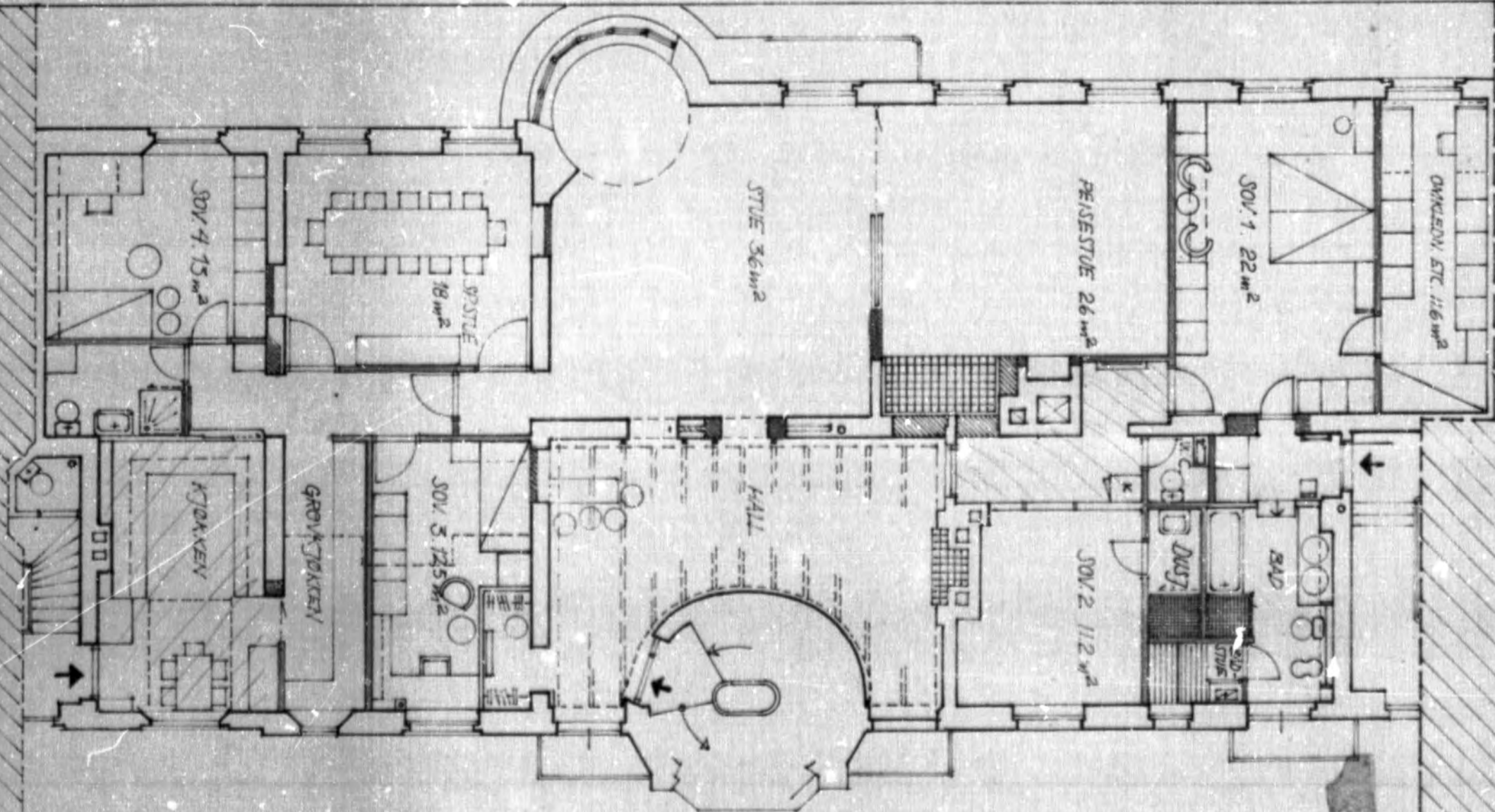
8. Renhold

Dersom trappeganger benyttes til transport, skal trappegangen dekkes til. Ved bruk av hovedtrapp skal tildekking fjernes og trappen rengjøres hver dag.

9. Stillaser

Bruk av utvendig stillas skal godkjennes av styret. Dersom det settes opp stillas foran vinduer eller balkonger til andre seksjonseiere, må det sørges for organisert vakthold som varsles med skilt. Det kreves at det sørges for forsikring av tredje part i tilfelle innbrudd eller skade på eierseksjoner eller fellesområder i sameiet.

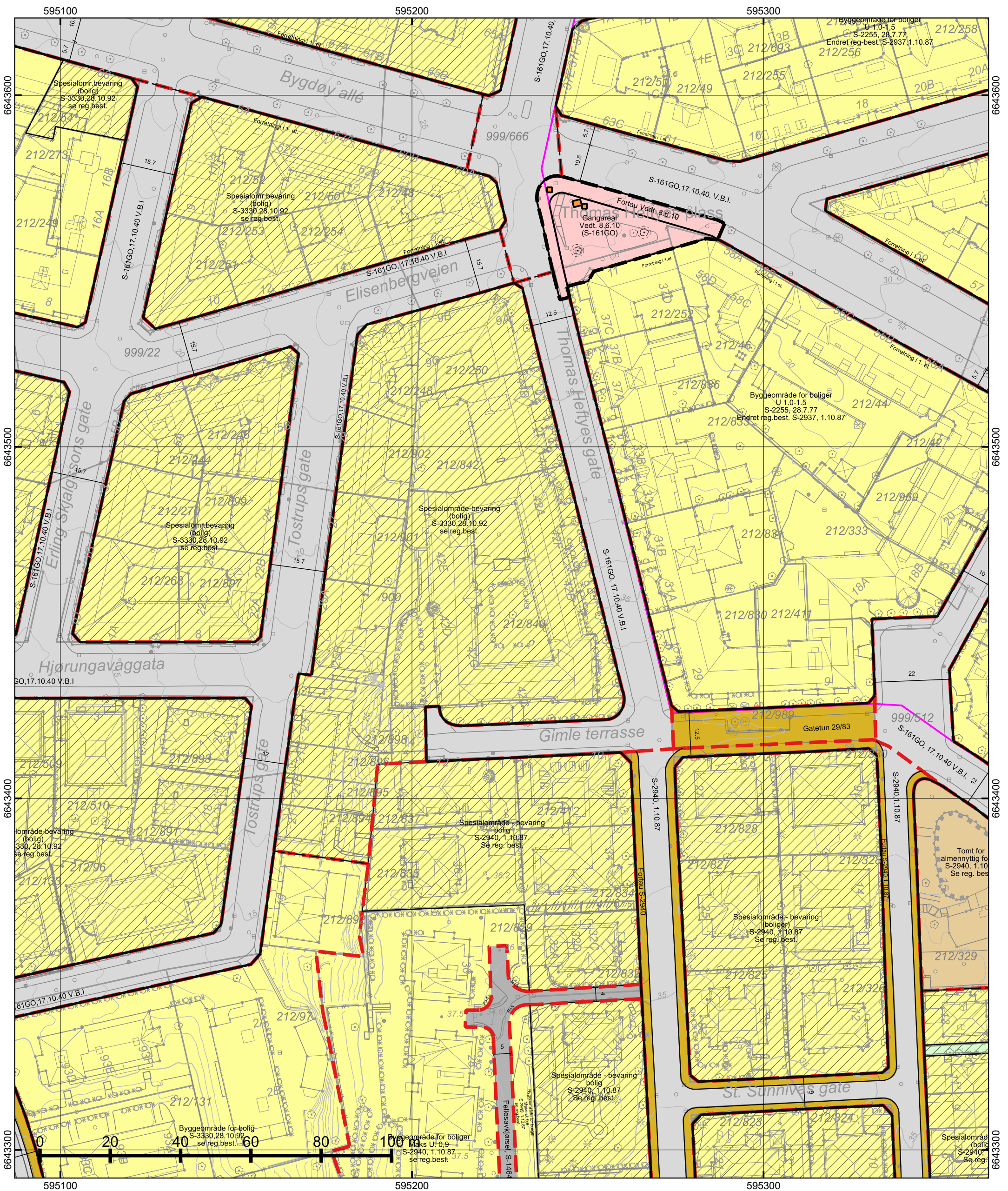
* * *



P.O. LARSEN • TH. HEFTYES GT. 42 III • PLAN • MÅL 1:100 3.5.74
 ark. mnal. p. gran. wergel. vn. 7 2044 24 T.nr. 7401 • 01 • A

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 07.11.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000




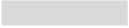




Originalformat: A3

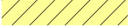

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 149495/ 86522082	Deres ref.:
Adresse: Thomas Heftyes gate 42	Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/840	

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.

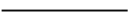
Se tegnforklaring på eget ark

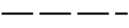
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	316 - Gatetun/gågate
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
	2012 - Fortau


	660 - Spesialområde bevaring bolig
	672 - Spesialområde bevaring lekeplass

 RbBevaringGrense


 312 - Fortau

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Foreløpig plan

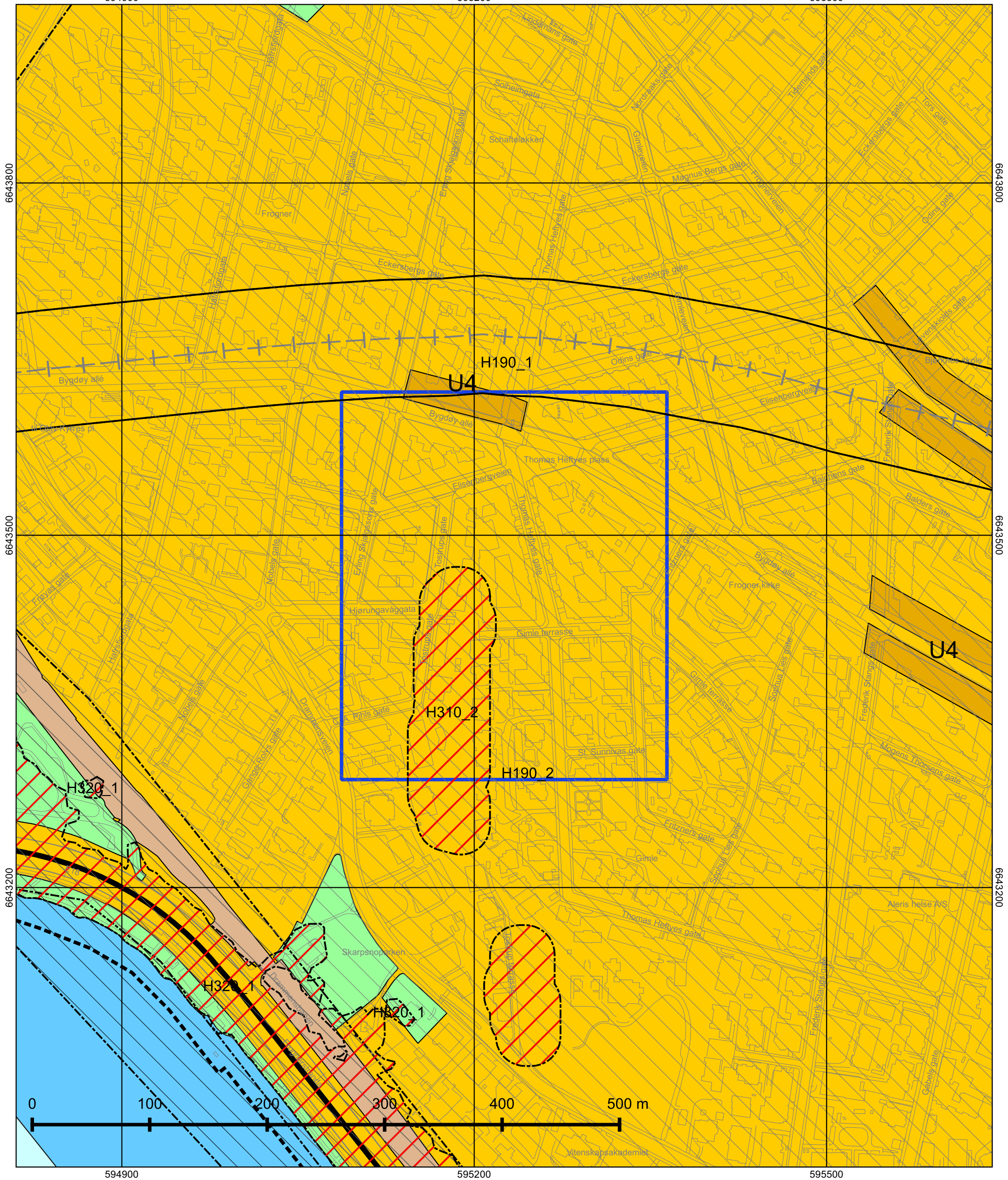
 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 07.11.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 149495/86522082

Deres ref.:

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

Martin Markhus
THOMAS HEFTYES GATE 42D

Dato: 07.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522082
8849737

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 840

Vi viser til bestilling av 20251107 for THOMAS HEFTYES GATE 42D.

GNR. 212 BNR. 840

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.05.1911.

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

3637 m²

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

Målestokk= 1: 500.

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

