



Høybråtenveien 56E

— Velkommen til

Høybråtenveien 56E



— HØYBRÅTEN

Attraktiv, innholdsrik enebolig på 188 BRA – Mulighet for separat
hybeldel- 80m² terrasse- Garasje- Familievennlig

Prisantydning	9 500 000,-
Omkostninger	238 880,-
Totalpris	9 738 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 500,-
BRA-i	174 kvm
Totalt BRA	188 kvm
Soverom	4
Etasje	3

Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2005
Ansvarlig megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no



56r





Kort fortalt

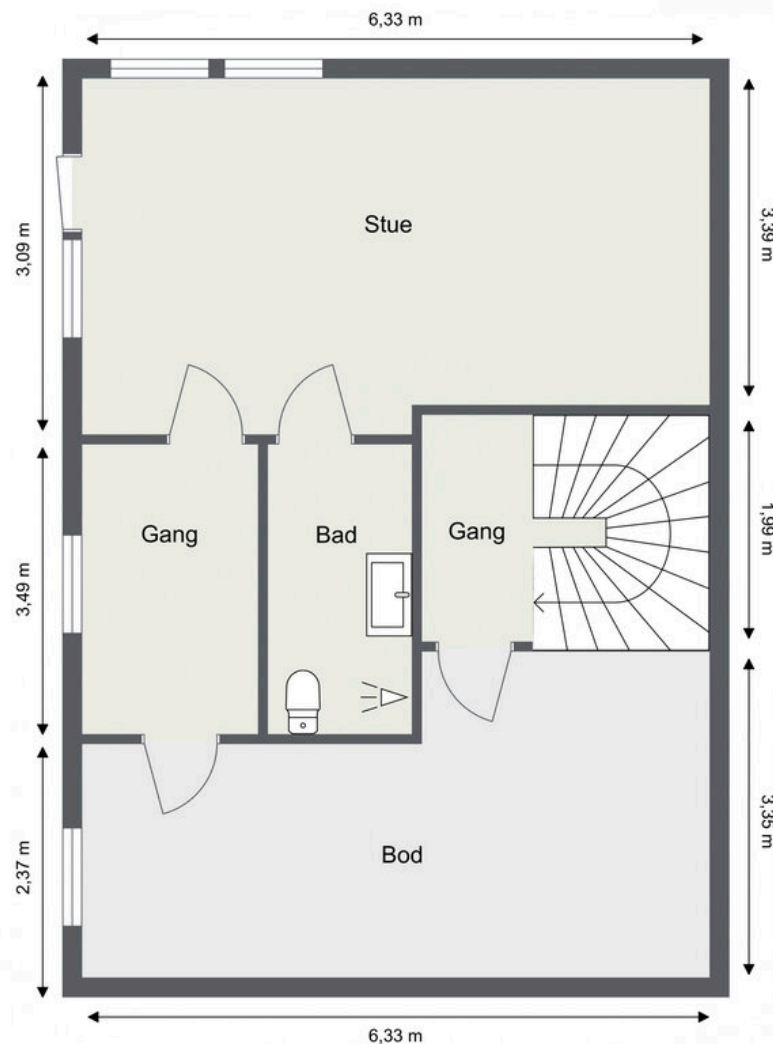
Velkommen til Høybråtenveien 56E- En lys og innholdsrik enebolig med garasje og solrik terrasse. Boligen er beliggende i et rolig og veletablert boligområde på populære Høybråten, med umiddelbar nærhet til flotte turområder, skoler, barnehager og gode kollektivforbindelser. Eneboligen byr på en gjennomtenkt og familievennlig planløsning over tre plan og inneholder blant annet fire romslige soverom, tre bad, åpen stue- og kjøkkenløsning med peis, samt en romslig kjellerstue med mange bruks og møbleringsmuligheter. Dette er en bolig som passer perfekt for familien som ønsker god plass, rolige omgivelser og samtidig enkel tilgang til byens tilbud.

Høydepunkter:

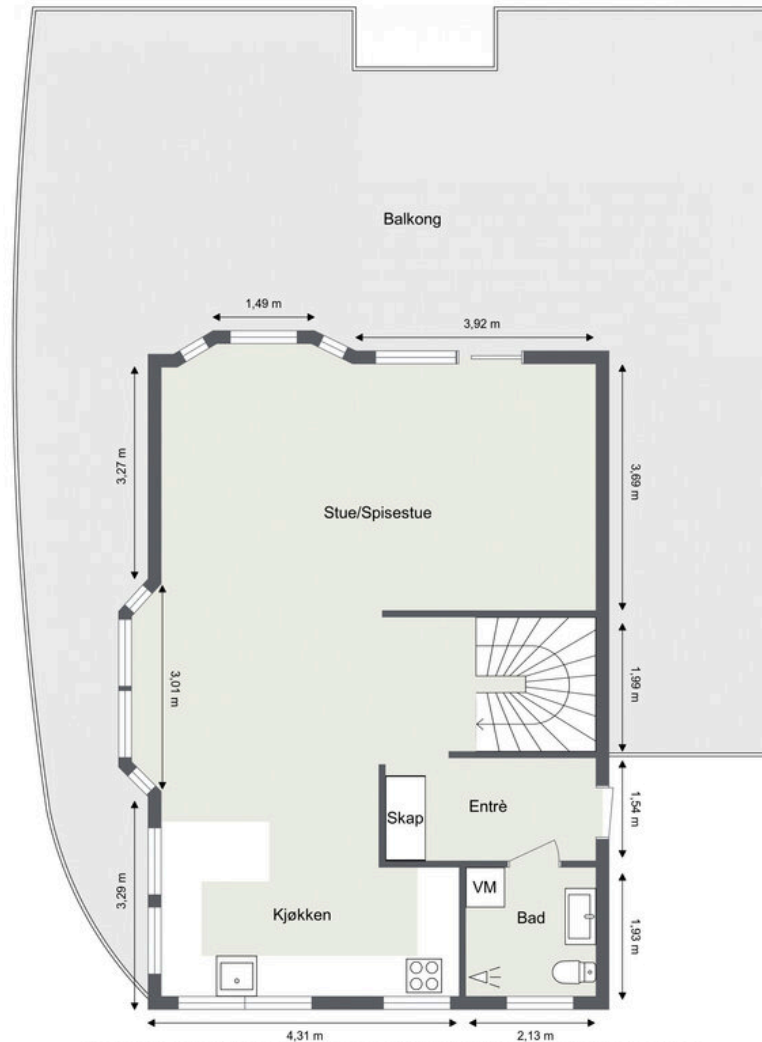
- -4 romslige soverom
- -3 bad
- -Peis
- -80m² terrasse
- -Mulighet separat hybeldel
- -Sentralstøvsuger
- -Garasje
- -Sogner til Høybråten skole

Arealer og innhold

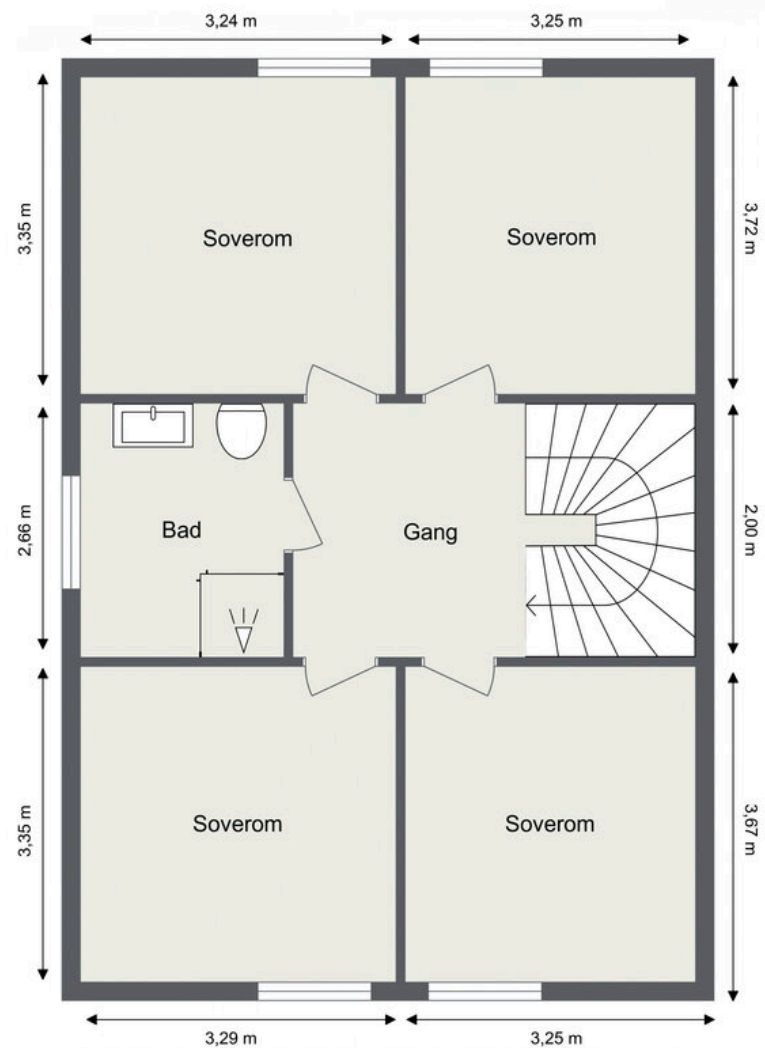
		Beskrivelse	
BRA-i:	174 kvm		Enebolig
BRA-e:	14 kvm		Kjeller: BRA-i: 58 kvm. Kjeller Total BRA: 58 kvm.
Totalt BRA:	188 kvm		1. etasje: BRA-i: 65 kvm. 1. etasje Total BRA: 65 kvm. TBA: 80 kvm.
TBA:	80 kvm		2. etasje: BRA-i: 51 kvm. 2. etasje Total BRA: 51 kvm.
			Garasje 1. etasje: BRA-e: 14 kvm. Total BRA: 14 kvm.



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.





























































Informasjon

Høybråtenveien 56E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

8-0653/25

Boligtype og eierform

Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Høybråtenveien 56E, 1086 OSLO

Gnr 107, bnr 28, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Hilde Hamang

Owe Hamang

Kjøpesum og omkostninger

9 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

237 500,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

238 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

258 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

9 738 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

9 758 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

2005

Etasje

3

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 174 kvm

BRA-e: 14 kvm

Totalt BRA: 188 kvm

TBA: 80 kvm

Beskrivelse:

Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 58 kvm. Kjeller

Total BRA: 58 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 65 kvm. 1. etasje

Total BRA: 65 kvm.

TBA: 80 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 51 kvm. 2. etasje

Total BRA: 51 kvm.

Garasje**1. etasje:**

BRA-e: 14 kvm.

Total BRA: 14 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Tilgang til bruk av sameiets fellesarealer etter gjeldende regler.

Sameiet har felles opplegg for avfallshåndtering, med oppstillingsplass for fem beholdere for restavfall og fem beholdere for papiravfall. Selger opplyser at de per i dag ikke benytter sameiets beholdere, men har inngått egen avtale med Oslo kommune. Kjøper står fritt til å inngå egen avtale eller benytte sameiets felles avfallshåndtering.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 156 m². S-rom: 18 m².

2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 62 m².

Solforhold

Romslig balkong som omkranser deler av huset. Selger opplyser om gode solforhold, med mulighet for å nyte solen på ulike steder gjennom dagen.

Innhold

Boligen består av:

Kjeller: bad, bod, to ganger og stue.

1. etasje: Bad, stue, entré, kjøkken og spisestue

2. etasje: Bad, gang og fire soverom.

Standard

Eneboligen ble oppført i 2005 og fremstår som pen og velholdt, fordelt over tre plan med romslige og funksjonelle løsninger. Huset har egen inngang i underetasjen, som gir mulighet for separat hybeldel. Det er gode lagringsmuligheter i boligen, samt garasje og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Kjeller

Bad: Tidløst bad med baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Badet er utstyrt med dusj på gulv, servant og toalett.

Bod: Stor og praktisk bod med god plass til ulike oppbevaringsløsninger.

Kjellerstue: Romslig kjellerstue med egen inngang, som gir gode muligheter for etablering av hybel eller separat del. Rommet kan innredes etter eget ønske og behov, og egner seg godt som ekstra oppholdsrom, TV-stue eller gjesterom.

Ganger: To romslige ganger med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

1. etasje

Entré: Innbydende entré med naturlig plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Det er montert dørhåndtak med kodelås.

Bad: Bad med flislagte overflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Utstyrt med dusj på gulv, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Stue: Romslig og lys stue med direkte utgang til en herlig terrasse på ca. 80 kvm. Gode møblerings muligheter med plass til sofagruppe, TV med tilhørende møblement og annet ønsket inventar. Det er peis.

Spisestue: Naturlig avsatt plass til stort spisebord i tilknytning til stue- og kjøkkenområdet . Perfekt for hyggelige måltider med familie og venner.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap og heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg og opplegg for oppvaskmaskin. Praktisk kjøkkenøy i tilsvarende utførelse gir ekstra arbeidsflate og oppbevaringsplass.

2. etasje

Bad: Delikat bad med flislagte overflater. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter, speil med belysning over servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass samt veggfestet toalett med innebygget sisterte.

Gang: Gang som binder sammen boligens øverste etasje, med adkomst til fire

soverom og bad.

Soverom 1: Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning og øvrig ønsket møblement. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys.

Soverom 2, 3 og 4: Tre romslige soverom med gode innrednings muligheter. Alle soverommene har nye vinduer fra 2024. Her kan du innrede etter ønske/behov.

Tekniske installasjoner:

- Avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i underetasje i kjeller. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i 1. etasje i bad. Synlig kobber rør ved varmtvannsbereder fra byggeår.

- Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2015, montert i underetasje. Automatisk vannstopper er montert.

- Ventilasjon: Kjeller: Friskluftsventil på yttervegg i bod, gang og stue. Mekanisk avtrekk med ventil i bad. 1. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i stue og bad.

Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg. 2. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i fire soverom og bad. Mekanisk avtrekk med ventil i bad.

- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod i underetasje. Innmaten til sikringsskapet er fra 2019, for øvrig er anlegget fra byggeår.

- Sentralstøvsuger er montert i kjeller.

Overflater på innvendige gulv:

Kjeller: Innvendige gulv er belagt med parkett.

1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat stue, spisestue og kjøkken.

Flislagte overflater i entrè.

2. etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett.

Overflater på innvendige vegger:

Kjeller: Sparklet og malte plater, samt malte plater.

1. etasje: Sparklet og malte plater, samt malte plater og malt glassfiberstrie.

2. etasje: Sparklet og malte plater, samt malte plater.

Overflater på innvendig himling:

Kjeller: Malt trepanel og originale trepanel. Himlingshøyde ca. 2.36 m målt i stue.

1. etasje: Malt trepanel. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2.39 m målt i stue.

2. etasje: Malt trepanel. Himlingshøyde ca. 2.39 m målt i gang.

Parkering

Garasje på ca. 14 kvm.

Det er avsatt plass til gjesteparkering både på egen tomt og på sameiets fellesareal. Videre kan gjesteparkering avtales individuelt med øvrige sameiere.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år

Motorsykel og moped: 0 kr for ett år

El-bil : 0 kr for ett år

El-motorsykel og el-moped: 0 kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

2025: Skiftet ut enkelte takstein og høytrykksvasket taket.

2024: Skiftet vinduer i alle soverom i 2. etasje.

2022/2023:

- Skiftet balkongdører i 1. etasje.
- Lagt nytt laminatgulv på eksisterende parkett i 1. etasje.
- Lagt gulvvarme og fliser i entré.
- Nytt innmat til sikringsskapet, samt nye stikkontakter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse og trapp - egeninnsats.

Utarbeidet oppstillingsplasser med mur og brostein utført av R/S

Anleggsgartnerservice AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Utført EL sjekk hvert 5 år, sist i 2023. Lagt varmekabler i gang samt byttet innmaten i sikringsskapet utført av BB Elektro Bjørn Bakke AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Byttet dusjkran i kjeller og på kjøkkenet samt byttet varmtvannstank utført av H&H rør AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi hadde en radonmåling stående en stund i kjelleren, men ingen utslag, så den ble fjernet. Tidsrommet ca 2008-2010, men husker ikke akkurat når. Grunnet lang tid siden, foreligger det ingen dokumentasjon.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er opplegg for hybelkjøkken og opplegg for vaskemaskin i kjelleren.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om

boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Venter på en Tilstandsrapport fra takstmann utført i november 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapporten fra 2025.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje. Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt.

Boligen er oppført i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Ytterdører:

Kjeller: Isolert ytterdør med glassfelt.

1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2020.

Vinduer:

Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.

1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002.

2. etasje: Vindu med tolags isolerglass i bad, produsert i 2002. Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024.

Innvendige dører:

Kjeller: Profilerte innvendige dører.

1. etasje: Profilerte innvendige dør til bad.

2. etasje: Profilerte innvendige dører

Bygningsdeler som har fått TG2:

Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller). Oppsummering: Det er observert misfaring av silikon og fugemasse enkelte steder. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller). Oppsummering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje). Oppsummering: Det er observert misfaring av silikon og fugemasse enkelte steder. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje). Oppsummering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og

tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje). Oppsummering: Det er observert misfaring av silikon og fugemasse enkelte steder. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje). Oppsummering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje). Oppsummering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sistene. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisterekassen ikke blir oppdaget.

Drenering. Oppsummering: Det er manglende toppliste på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres toppliste på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at toppliste er montert. Utvendig

fuktsikring/grunnmursplasten er avsluttet over terreng. Det er observert hull/rift i grunnmursplasten. Årsaken må sees i sammenheng med at grunnmursplasten er avsluttet for høyt over terreng og er preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplasten. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. Ved hulltaking ble det målt ikke fukt utover normale verdier ved hulltaking. Det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak på dreneringen, og det er derfor gitt TG 2 og ikke TG 3. Det bør påregnes at det kan oppstå behov for tiltak, da fuktnivåer kan utvikles raskt og kan variere med årstider, nedbørsmengder m.m. Det anbefales derfor å jevnlig overvåke tilstanden for å vurdere behov for tiltak.

Terrengforhold rundt boligen. Oppsummering: Terrengtet rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

Yttervegger. Oppsummering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarings, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetragtning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det er registrert lokal skade i puss/betong på

grunnmuren. Skaden vurderes som ikke-kritisk, men utbedring anbefales for å forhindre nedbryting av materialet og risiko for fuktinntrenging over tid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Takkonstruksjon. Oppsummering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp via luken og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svartesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken må skiftes til en diffusjonstett luke, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet. Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. Det bemerkes at det er store deler av takkonstruksjonen som ikke er besiktiget, og det anbefales derfor videre undersøkelser. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det er begrensede luftespalter i gesimsene, da isolasjonen ligger tett mot taket, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Taktekking og membraner. Oppsummering: Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adkomst til deler av loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen. Det er derfor utført stikkprøver med fuktindikator på himlingsoverflater på himlingsoverflater i 2. etasje, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier under befaringen. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det

ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Estate Konsults egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det må påregnes at taktekkingen har kort gjenværende levetid, og vil ha behov for utskiftning i tiden fremover, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med. Det bemerkes at det er store deler av taktekking som ikke er besiktiget, og det anbefales derfor videre undersøkelser. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader.

Utvendig beslag. Oppsummering: I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.

Vinduer. Oppsummering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Balkonger, terrasser ol. Oppsummering: Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Det er registret slitasje på terrassebord. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Rom under terreng. Oppsummering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd

med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuksikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuksikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner. Oppsummering: I henhold til Sintef Byggforsk har rør i rør systemer til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Det er ikke vanntett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.

Varmtvann. Oppsummering: Varmtvannsberederen er på 3000 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2010 er 1950 w. Forholdet gir noe økt risiko for varmgang og svimerker i stikkontakt/støpsel, og det er derfor gitt TG 2. Det anbefales å etablere fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Ventilasjon. Oppsummering: 1. etasje: Det mangler luftespalte under dør til alle våtrom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Elektrisk anlegg. Oppsummering: Det er observert synlige ledninger enkelte steder, og det mangler deksel på enkelte stikkontakter. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

Elektrisk oppvarming. Oppsummering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Andre elektrisk installasjoner. Oppsummering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Etasjeskiller. Oppsummering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Trapper. Oppsummering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og slitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:

Utvendig kledning. Oppsummering: Det er registrert enkelte kvelving og deformasjon av panelbordene. Det er registrert enkelte steder med skader i trepanel, samt avflassing/slitasje i malingsoverflaten. Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet enkelte steder. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid. Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Det er benyttet feil festemidler ved montering av utvendig kledning. Det er observert rustdannelse på festemidlene, noe som indikerer at det ikke er brukt

rustfrie festemidler egnet for utvendig fasade. Dette kan medføre at kledningen ikke har tilstrekkelig feste og gir økt risiko for kvelving og/eller deformasjon av panelbordene og derfor er det gitt TG 3. Estimert arbeid omfatter montering av nye festemidler der det er observert rustdannelse på eksisterende festemidler. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. – utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Oppsummering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befarig.

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt. Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme 3 bad, yttergangen, 1 etg og hovedrommet i kjelleren
- Peisovn i stue

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca kr 35.000. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 500,- pr. mnd.

Inkluderer: Selger opplyser å betale kr 1 500,- i månedlige felleskostnader.

Felleskostnadene dekker løpende utgifter til kabel-TV og bredbånd fra Telenor, snøbrøyting utført av Vaktmesterkompaniet, styrelederhonorar samt gebyrer til DNB.

Andre uforutsette utgifter eller prisendringer behandles fortløpende og kan medføre økning i felleskostnadene med kort varsel.

Kommunale avgifter

Kr 26 971,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: Renovasjonsgebyr, vann-og avløpsgebyr og feie- og tilsynsgebyr.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer kvartalsvis. Spesifikasjon av faktura terminer:

1. terminforfaller 25. mars
2. terminforfaller 25. mai
3. terminforfaller 25. august
4. terminforfaller 25.oktober

Andre utgifter

Kjøper står fritt til å inngå avtaler med ønskede tjenesteytere. Det må påregnes kostnader til innboforsikring, bygningsforsikring og eventuelle andre abonnementer.

Eiendomsskatt

Kr 3 129,- pr. 01.01.2026

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 154 144,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 616 577,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har Telenor som leverandør, og grunnpakke for internett er inkludert i felleskostnadene. Avtalen omfatter Komplet 500, T-We Boks II, T-We, WiFi-ruter II og bredbåndsmodem, som skal følge boligen ved et eventuelt salg.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Høybråtenveien 56, orgnr. 924389192

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Høybråtenveien 56, og har gårdsnummer 107 og

bruksnummer 28 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.09.2004.

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken er 1/6.

Stiftelsesdato: 16.09.2004

Registreringsdato: 23.01.2020

Styrets leder: Jarle Bjørn Hansen

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Det er vedtatt at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

Eierseksjonssameiet har ingen forretningsfører, og økonomien forvaltes internt i sameiet.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må ikke godkjennes av styret i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke fellesgjeld.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2025 viser stabile inntekter og god kostnadskontroll. Sameiet har hatt samlede inntekter på kr 108 000 og utgifter på kr 90 910,50, som gir et positivt resultat og en saldoøkning på kr 17 089,50. Den økonomiske situasjonen vurderes som tilfredsstillende, og likviditeten er tilstrekkelig til å dekke løpende utgifter

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter ligger vedlagt i prospektet.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad arrangeres etter behov.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 387 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel og beplantning.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt under annonserte visninger.

Radonmåling

Nåværende selger opplyser at det ble gjennomført radonmåling i perioden 2010–2011, uten at det ble påvist forhøyede eller unormale verdier. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på måleresultatene.

Selger har ikke foretatt nye radonmålinger i ettertid. Det foreligger ikke krav om gjennomføring av radonmåling, med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et meget attraktivt i veletablert og rolig villaområde, midt i smørøyet, på populære Høybråten. Eiendommen ligger i kort distanse til Høybråten barneskole og Stasjonsfjellet ungdomsskole, i tillegg er det barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud som alle ligger innen kort rekkevidde fra boligen. Kombinasjonen av fredelige og barnevennlige omgivelser med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, marka og servicetilbud gjør dette til et svært attraktivt sted å bosette seg.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Rema 1000, COOP eller på Joker (søndagsåpen). Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til bl.a. Stovner senter eller Lørenskog med både Metro og Triaden kjøpesenter. Strømmen storsenter med over 200 butikker og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via bil eller offentlig kommunikasjon.

Fra boligen er det også kort vei til marka som har flotte tur- og friluftsområder som gir svært gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Løypenettet i både Østmarka og Lillomarka er flott preparert på vinterstid med belyste løyper, og det er det flotte bade- og fiskevann i nærheten. I tillegg finnes det utallige aktivitetstilbud i nærheten som bl.a. lekeplasser, tennisbaner, Golfbane (Stovner og Losby), fotballbaner, svømmehall og ridesenter. Verdensparken, som et ledd i "Groruddalssatsningen", ligger også i gangavstand fra boligen. Høybråten og Stovner IL har begge et godt idrettstilbud for barn og unge innenfor flere idretter som fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn.

I tillegg er verdens største innendørs skianlegg, SNØ en kort kjøretur unna. For den

langrennsglade er det to kilometer med langrennsløyper fordelt på tre nivåer i taket og under bakken. Alpinbakken er 505 meter lang, 100 meter bred og har en helning på opp til 38 prosent. Terrengparken inneholder forskjellige rails, blåparkhopp og en bigjump. Anlegget består også av Thon Hotels Restaurant, Thon Hotels meeting and conference, Evo fitness m.m. I tillegg er det kort vei til andre spennende aktivitetssentre som Høyt og lavt, Jumpyard og Hoppeloppeland.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via tog og buss.

Nærmeste togstasjon er Høybråten, som ligger kun minutters gange fra boligen.

Toget går hvert 15.minutt og tar deg raskt inn til sentrum med en reisevei på kun 13 minutter til Oslo S. Nærmeste bussholdeplass ligger ved Solbakken.

Bebyggelse

Enebolig.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass: Solbakken, kun 2 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 64.

Nærmeste togstasjon: Høybråten stasjon, 10 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: L1.

Nærmeste T- bane stasjon: Ellingsrudåsen, ca 20 minutters gange fra leiligheten. Her passerer linje: 2.

I tillegg ligger Oslo S innen rekkevidde med totalt 24 ulike linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

For eiendommen foreligger det ferdigattest datert 07.12.2006.

Boligens godkjente plantegninger samsvarer delvis med dagens planløsning. I underetasjen er det etablert dør med kommunikasjon til resten av boligen. Videre er kjelleren godkjent med soverom og kjellerstue i kombinasjon. Dagens planløsning inneholder ikke vegg som adskiller soverom og kjellerstue. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Byggeområdet for boliger med følgende reguleringsplan: S- 4220. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Området er under Småhusplanen hvor det foreligger midlertidig forbud mot tiltak.

Pågående plansaker i nærområdet:

Høybråtenveien 79 - Bolig og næring. Saksnummer: 202111374. Sakstype:

Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Solbakken allé 2 B - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202521842. Siste bevegelse: 12.01.2026.

Fredheimveien 22 - mulig ulovlig tilby. Saksnummer: 202505175. Siste bevegelse: 06.01.2026.

Folkvangveien 40 - oppføring av enebolig - Hus 3 - Tidligere adresse: Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202508000.

Folkvangveien 28 - oppføring av enebolig - Hus 4 - Tidligere adresse: Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202507999.

Folkvangveien 32 - oppføring av enebolig - Hus 6 - Tidligere adresse: Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202507997.

Fredheimveien - opparbeidelse av hovedledningsanlegg for vann - Delstrekk I. Saksnummer: 202507415. Siste bevegelse: 14.11.2025.

Folkvangveien 38 - oppføring av enebolig - Hus 2 - Tidligere adresse: Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202508001.

Folkvangveien 36 - oppføring av enebolig - Hus 1 - Tidligere adresse: Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202508012.

Fredheimveien 32 - oppføring av enebolig - Hus 8 - Tidligere adresse: Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202507995.

Fredheimveien 30 - oppføring av enebolig - Hus 14 - Tidligere adresse: Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202507989.

Fredheimveien 28 - oppføring av enebolig - Hus 13 - Tidligere adresse: Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202507990.

Fredheimveien 26 - oppføring av enebolig - Hus 12 - Tidligere adresse: Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202507991. Siste bevegelse: 19.09.2025.

Fredheimveien 38 - oppføring av enebolig - Hus 11 - Tidligere adresse: Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202507992.

Fredheimveien 36 - oppføring av enebolig - Hus 10 - Tidligere adresse: Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202507993.

Fredheimveien 34 - oppføring av enebolig - Hus 9 - Tidligere adresse:

Høybråtenveien 52. Saksnummer: 202507994.

Fredheimveien 17 C - oppføring av enebolig og garasje - Tidligere brukt adresse:
Fredheimveien 19 B. Saksnummer: 202508493.

Fredheimveien 17 A - tilbygg, underbygg, nytt våtrom og etablering av ny boenhet.
Saksnummer: 202507223. Siste bevegelse: 17.10.2025.

Eiendommen ligger i et område med flere pågående plansaker og byggesaker. Utsnitt av de nærmeste plansakene er inkludert, men vi oppfordrer alle interessenter til å undersøke forholdene grundigere. Vi anbefaler at man setter seg godt inn i gjeldende reguleringskart og bestemmelser. Dersom kopi av disse ikke følger salgsoppgaven, kan du kontakte megler for å få tilsendt dokumentasjonen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/107/28/5:

08.06.1955 - Dokumentnr: 7545 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:28

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2025 - Dokumentnr: 1489663 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

16.04.2004 - Dokumentnr: 25529 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/6

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-4.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf.

eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre

tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring,

innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 95 000,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 15 000,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 100,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. januar 2026

Ansvarlig megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy,

bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Høybråtenveien 56E

Høybråtenveien 56E

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 162 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.)	8 min ⚡
599 elever, 29 klasser	0,6 km
Haugen skole (1-7 kl.)	11 min ⚡
581 elever, 32 klasser	1 km
Bakås skole (1-7 kl.)	17 min ⚡
264 elever, 17 klasser	1,5 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.)...	15 min ⚡
277 elever, 20 klasser	1,2 km
Granstangen skole (8-10 kl.)	14 min ⚡
371 elever, 23 klasser	1,3 km
Stovner videregående skole	8 min 🚶
700 elever, 45 klasser	3,4 km
Heilerud videregående skole	12 min 🚶
600 elever	7 km

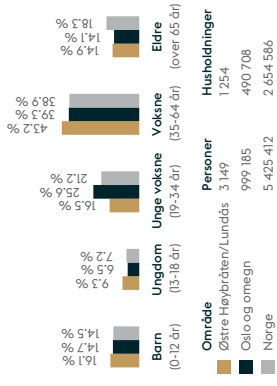
Offentlig transport

🚶 Solbakken	2 min ⚡
Linje 64	0,2 km
🚶 Høybråten stasjon	10 min ⚡
Linje L1	0,9 km
🚶 Ellingsruddsén	21 min ⚡
Linje 2	1,6 km
🚶 Oslo S	16 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	12,5 km
🚶 Oslo Gardermoen	28 min 🚶

Barnehager

🚶 Øvre Høybråten barnehage (1-5 ...	3 min ⚡
67 barn	0,3 km
🚶 Bjørnheim barnehage (1-5 år)	11 min ⚡
49 barn	1 km
🚶 Christiania Barnehage Høybråte...	11 min ⚡
53 barn	1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

🚶 Høybråten skole	9 min ⚡
🚶 Høybråten kunstgressbane	8 min ⚡
🚶 Actic Furuset Senter	17 min ⚡
🚶 Mudo Furuset	19 min ⚡

«Det er trivelig. Familien min har bodd her i mange generasjoner.»

— Sitat fra en lokalbjente

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HØYBRÅTENVEIEN 56 E, 1086 OSLO

Gnr: 107 Bnr: 25 Seksjon: 5

301 Oslo kommune.

Enebolig



HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Dato befaring: 27/11/2025
Utskriftsdato: 11/01/2026
Oppdragsnummer: 98106
Referansenr:

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebygningse

Bolig over tre etasjeler med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt.

Standard

Boligen med normal standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Skiftet ut enkelte takstein og høytrykksvasket taket.

2024:

- Skiftet vinduer i alle soverom i 2. etasje.

2022/2023:

- Skiftet balkongdører i 1. etasje.



- Lagt nytt laminatgulv på eksisterende parkett i 1. etasje.
- Lagt gulvvarme og fliser i entré.
- Nytt innmat til sikringsskapet, samt nye stikkontakter.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Rom under terreng
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Andre elektrisk installasjoner
- Etasjeskiller
- Trapper

Tilstandsgrad 3:

- Utvendig kledding – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 50 000 – 100 000,-



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Hilde Hamang
 Takstmenn: Hasnat Faiz
 Befaring/tilstede: Eier: Hilde Hamang og Owe Hamang, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eneboilig
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning, ifølge eier.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning, ifølge eier.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 107 Bnr: 25 Seksjon: 5
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 2 386 m²
 Eierbrøk seksjon: 1 / 6
 Hjemmelshaver: Hilde Hamang og Owe Hamang
 Adresse: Høybråtenveien 56 E, 1086 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	27/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.	
Ambita infoland	27/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	
Godkjente plantegninger	27/11/2025		Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.	

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 2005

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	58	0	0	0
1. etasje	65	0	0	80
2. etasje	51	0	0	0
Sum bolig:	174	0	0	80
Sum BRA:	174			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Bod, To gang, Stue		
1. etasje	Bad, Stue, Entré, Kjøkken, Spisestue		
2. etasje	Bad, Gang, Fire soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 156 m². S-rom: 18 m².

Garasje

Bygningsdata

Byggeår 2005

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	14	0	0
Sum bolig:	0	14	0	0
Sum BRA:	14			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.





Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 62 m².

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuksikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.



Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuksikring av grunnmur fra byggeår.

Tilstandsvurdering:

Det er manglende toppliste på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres toppliste på grunnmursplaten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn bak grunnmursplaten. Det bør påses at toppliste er montert.

Utvendig fuksikring/grunnmursplaten er avsluttet over terreng. Det er observert hull/rift i grunnmursplaten. Årsaken må sees i sammenheng med at grunnmursplaten er avsluttet for høyt over terreng og er preget av vær, vind og soltørke. Platen vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplaten. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

I følge Sintef Byggforsks byggetalblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Ved hulltaking ble det målt ikke fukt utover normale verdier ved hulltaking. Det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak på dreneringen, og det er derfor gitt TG 2 og ikke TG 3. Det bør påregnes at det kan oppstå behov for tiltak, da fuktnivåer kan utvikles raskt og kan variere med årstider, nedbørsmengder m.m. Det anbefales derfor å jevnlig overvåke tilstanden for å vurdere behov for tiltak.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av asfalterte overflater.

Tilstandsvurdering:

Terrengt rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra bygverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra vegg. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering:

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 1

Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong.	
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det er registrert lokal skade i puss/betong på grunnmuren. Skaden vurderes som ikke-kritisk, men utbedring anbefales for å forhindre nedbryting av materialet og risiko for fuktinntrenging over tid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet.	
Tilstandsvurdering:	Det er registrert enkelte kvelving og deformasjon av panelbordene. Det er registrert enkelte steder med skader i trepanel, samt avflassing/slitasje i malingsoverflaten. Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet enkelte steder. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrenging av mus i konstruksjonen. Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid. Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Det er benyttet feil festemidler ved montering av utvendig kledning. Det er observert rustdannelse på festemidlene, noe som indikerer at det ikke er brukt rustfrie festemidler egnet for utvendig fasade. Dette kan medføre at kledningen ikke har tilstrekkelig feste og gir økt risiko for kvelving og/eller deformasjon av panelbordene og derfor er det gitt TG 3. Estimert arbeid omfatter montering av nye festemidler der det er observert rustdannelse på eksisterende festemidler. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-	

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertaket

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekkt med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertaket undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Yttertaket i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.	
Tilstandsvurdering:	Observasjon er kun gjort rundt luken, da det ikke var mulig å inspisere resten av loftet. Takstmannen kunne ikke bevege seg fritt på grunn av trangt område. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp via luken og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svertesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken må skiftes til en diffusjonstett luke, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet. Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befarig er kun gjort fra området rundt luken. Det bemerkes at det er store deler av takkonstruksjonen som ikke er besiktiget, og det anbefales derfor videre undersøkelser. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det er begrensede luftespalter i gesimsene, da isolasjonen ligger tett mot taket, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekkt med takstein.	
Tilstandsvurdering:	Krypeloft med inspeksjonsluke i himling i gang. Observasjon er kun gjort rundt luken, da det ikke var mulig å inspisere resten av loftet. Takstmannen kunne ikke bevege seg fritt på grunn av trangt område. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Eieren opplyser at enkelte takstein har blitt skiftet ut. Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adgang til deler av loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen. Det er derfor utført stikkprøver med fuktindikator på himlingsoverflater på himlingsoverflater i 2. etasje, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier under befaringen. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Estate Konsults egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det må påregnes at taktekingen har kort gjenværende levetid, og vil ha behov for utskifting i tiden fremover, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med. Det bemerkes at det er store deler av takteking som ikke er besiktiget, og det anbefales derfor videre undersøkelser. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader.	TG: 2



Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.	
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggedetaljebilder er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: Isolert ytterdør med glassfelt. 1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2020.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002. 2. etasje: Vindu med tolags isolerglass i bad, produsert i 2002.	
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Profilerte innvendige dører. 1. etasje: Profilerte innvendige dør til bad. 2. etasje: Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1



Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 80 m ² . Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon	
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Det er registrert slitasje på terrassebord. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Underetasje: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue og bod.	
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på betong i bod, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlekkede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlekket vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i fellet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Underetasje har innredet areal, som ble innredet i byggeår. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).	
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.	
	Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom: Bod og stue.	
Tilstandsvurdering:	Det ble boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.	TG: 0

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feiluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feiluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feiluke i kjeller. Det er utført tilsyn på fyringsanlegget datert 16.05.2023, og saken er registrert som avsluttet.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i underetasje i kjeller. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i 1. etasje i bad. Synlig kobber rør ved varmtvannsbereder fra byggeår.	
	Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har rør i rør systemer til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.	
	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.	
	Det er ikke vannrett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.	TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Kjeller: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2015, montert i underetasje. Automatisk vannstopper er montert.	
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 3000 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2010 er 1950 w. Forholdet gir noe økt risiko for varmgang og svimerker i stikkontakt/støpsel, og det er derfor gitt TG 2. Det anbefales å etablere fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Friskluftsventil på yttervegg i bod, gang og stue. Mekanisk avtrekk med ventil i bad.	
	1. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i stue og bad. Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.	
	2. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i fire soverom og bad. Mekanisk avtrekk med ventil i bad.	
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør til alle våtrom, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.

Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.



Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod i underetasje.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Innmaten til sikringskapet er fra 2019, for øvrig er anlegget fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Det er observert synlige ledninger enkelte steder, og det mangler deksel på enkelte stikkontakter.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Kjeller:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad og stue.

1. etasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad og entré

2. etasje:
I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Andre elektrisk installasjoner

Beskrivelse: Sentralstøvsuger er montert i kjeller.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.



Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje:
Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, spisestue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: 1. etasje:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbare skjevhet.

TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse: 2. etasje:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: To av soverommene.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Kjeller - 1. etasje:
U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.

1. etasje - 2. etasje:
U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.

Rekkverkshøyden er målt til ca 95 cm.

Tilstandsvurdering: Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.

Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og slitasje.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfelle hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Innvendige gulv er belagt med parkett.	
	1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat stue, spisestue og kjøkken. Flislagte overflater i entré.	
	2. etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Sparklet og malte plater, samt malte plater.	
	1. etasje: Sparklet og malte plater, samt malte plater og malt glassfiberstrie.	
	2. etasje: Sparklet og malte plater, samt malte plater.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Malt trepanel og originale trepanel. Himlingshøyde ca. 2.36 m målt i stue.	
	1. etasje: Malt trepanel. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2.39 m målt i stue.	
	2. etasje: Malt trepanel. Himlingshøyde ca. 2.39 m målt i gang.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Kjeller: Garderobeskap med glatte/profilerte fronter.	
	2. etasje: Garderobeskap med glatte/profilerte fronter.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for oppføring.
--------------	---

Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert misfaring av silikon og fugemasse enkelte steder. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling.	
	Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant og klosett.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.



Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for oppføring.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Det er observert misfaring av silikon og fugemasse enkelte steder. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: Det er observert lette svelinger på sidefronten av innredningen. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktes og kommenteres.



Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er fra byggeår. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for oppføring.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er observert misfaring av silikon og fugemasse enkelte steder. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget susterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget susterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i susternekassen ikke blir oppdaget.

TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra ett soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Garasje



Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt.

Tilstandsvurdering: Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:
IU



Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under



befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasst balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsmasjasje kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringstidspunktet til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET «SAMEIET HØYBRÅTENVEIEN 56»**

Vedtatt i årsmøte
den 17.oktober 2019
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Høybråtenveien 56, og har gårdsnummer 107 og bruksnummer 28 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 16.09.2004.

Sameiet består av 6 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Sameiebrøken er 1/6. For seksjonering, se plantegning.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Det er vedtatt at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Den enkelte seksjonseier plikter å holde sin bruksenhet fullverdiforsikret.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplicht etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplicht, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte bør holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett

til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet

VEDTEKTER «SAMEIET HØYBRÅTENVEIEN 56»

- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Det er fastsatt at alle seksjonseiere skal være medlemmer av styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

VEDTEKTER «SAMEIET HØYBRÅTENVEIEN 56»

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Stemmene beregnes på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

VEDTEKTER «SAMEIET HØYBRÅTENVEIEN 56»

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Det er besluttet at sameiet ikke skal ha forretningsfører.

10. REGNSKAP OG REVISJON**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Det er besluttet at årsregnskap bearbeides og fremlegges av valgt styremedlem.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, ikrafttredelse 01.01.2018, 01.07.2018.



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HØYBRÅTENVEIEN 56 E, 1086 OSLO

Gnr: 107 Bnr: 25 Seksjon: 5

301 Oslo kommune.

Enebolig

Hasnat Faiz

HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Dato befaring: 27/11/2025
Utskriftsdato: 09/12/2025
Oppdragsnummer: 98106
Referansen:



Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggingse

Bolig over tre etasjerplan med henholdsvis underetasje, 1.- og 2. etasje.

Kjeller med grunnmur i betong. Øvrige etasjer med yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt.

Standard

Boligen med normal standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:

- Skiftet ut enkelte takstein og høytrykksvasket taket.

2024:

- Skiftet vinduer i alle soverom i 2. etasje.

2022/2023:

- Skiftet balkongdører i 1. etasje.



- Lagt nytt laminatgulv på eksisterende parkett i 1. etasje.
- Lagt gulvvarme og fliser i entré.
- Nytt innmat til sikringsskapet, samt nye stikkontakter.

Referansenivå

Boligen er oppført i 2005, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / Kjeller)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Drenering
- Terrengforhold rundt boligen
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Rom under terreng
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Andre elektrisk installasjoner
- Etasjeskiller
- Trapper

Tilstandsgrad 3:

- Takkonstruksjon – utbedring estimert til kr. 10 000 – 50 000,-

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000 – 50 000,-



Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Hilde Hamang
 Takstmenn: Hasnat Faiz
 Befaring/tilstede: Eier: Hilde Hamang og Owe Hamang, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eneboilig
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning, ifølge eier.
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning, ifølge eier.

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 107 Bnr: 25 Seksjon: 5
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 2 386 m²
 Eierbrøk seksjon: 1 / 6
 Hjemmelshaver: Hilde Hamang og Owe Hamang
 Adresse: Høybråtenveien 56 E, 1086 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	27/11/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	27/11/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	27/11/2025	Godkjente plantegninger er mottatt på e-post.		



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår 2005

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	58	0	0	0
1. etasje	65	0	0	80
2. etasje	51	0	0	0
Sum bolig:	174	0	0	80
Sum BRA:	174			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Bod, To gang, Stue		
1. etasje	Bad, Stue, Entré, Kjøkken, Spisestue		
2. etasje	Bad, Gang, Fire soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. P-rom: 156 m². S-rom: 18 m².

Garasje

Bygningsdata

Byggeår 2005

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	14	0	0
Sum bolig:	0	14	0	0
Sum BRA:	14			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	



Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.



Enebolig

Generelle opplysninger

Beskrivelse: 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 62 m².

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:
IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuksikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuksikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Drenering og utvendig fuksikring av grunnmur fra byggeår.

Tilstandsvurdering:

Det er manglende toppliste på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres toppliste på grunnmursplaten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn bak grunnmursplaten. Det bør påses at toppliste er montert.

Utvendig fuksikring/grunnmursplaten er avsluttet over terreng. Det er observert hull/rift i grunnmursplaten. Årsaken må sees i sammenheng med at grunnmursplaten er avsluttet for høyt over terreng og er preget av vær, vind og soltørke. Platen vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplaten. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

I følge Sintef Byggforsks byggetalblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

Ved hulltaking ble det målt ikke fukt utover normale verdier ved hulltaking. Det er derfor vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak på dreneringen, og det er derfor gitt TG 2 og ikke TG 3. Det bør påregnes at det kan oppstå behov for tiltak, da fuktnivåer kan utvikles raskt og kan variere med årstider, nedbørsmengder m.m. Det anbefales derfor å jevnlig overvåke tilstanden for å vurdere behov for tiltak.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av asfalterte overflater.

Tilstandsvurdering:

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra bygverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering:

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

TG: 1



Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i betong.	
Tilstandsvurdering:	Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk. Det er registrert lokal skade i puss/betong på grunnmuren. Skaden vurderes som ikke-kritisk, men utbedring anbefales for å forhindre nedbryting av materialet og risiko for fuktinntrenging over tid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet.	
Tilstandsvurdering:	Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet har kledningen oppnådd mer enn halvparten av lengste normale levetid. Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Det er benyttet feil festemidler ved montering av utvendig kledning. Det er observert rustdannelse på festemidlene, noe som tyder på at det ikke er brukt rustfrie festemidler egnet for utvendig fasade. Det er registrert synlig kvelving/deformasjon i enkelte panelbord samt åpne mellomrom mellom trepanelene. Det er registrert enkelte steder med skader i trepanel, samt avflassing/siltasje i malingsoverflaten. Det er i dette tilfellet ikke påvist museband bak trepanelet enkelte steder. Dette strider med vanlig praksis, risiko for inntrengning av mus i konstruksjonen. Utvendig panel bør avsluttes min. 30 cm over utvendig terreng. I enkelte tilfeller kan det være mindre dersom utvendig fallforhold på grunnmur faller fra bygningen. I dette tilfellet er utvendig panel avsluttet for nære terreng på enkelte vegger. Dette kan medføre redusert levetid på nedre del av panelet, samt begrenset lufting dersom snø/is er på et nivå som dekker nedre del av panelet. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og yttervegskonstruksjonen.	TG: 2

Takkonstruksjon, takteking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.

Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.



Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Yttertak i trekonstruksjon. Lufting i gesimser.	
Tilstandsvurdering:	Observasjon er kun gjort rundt luken, da det ikke var mulig å inspisere resten av loftet. Taksmannen kunne ikke bevege seg fritt på grunn av trangt område. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp via luken og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svertesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken må skiftes til en diffusjonstett luke, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet. Det er ikke gangbart gulv på loftet, og befaring er kun gjort fra området rundt luken. Det bemerkes at det er store deler av takkonstruksjonen som ikke er besiktiget, og det anbefales derfor videre undersøkelser. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det er begrensede luftespalter i gesimsene, da isolasjonen ligger tett mot taket, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Områder med dampsperrer som ikke er tett/henger løst i loftet, som bør sikres med dampsperrtape/festemiddel. Dette kan medføre kondens og fuktskade på konstruksjonen. Det er gitt TG 3 da det bør påregnes å utbedre forholdet.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-50 000,-	

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med takstein. Krypeloft med inspeksjonsluke i himling i gang. Observasjon er kun gjort rundt luken, da det ikke var mulig å inspisere resten av loftet. Takstmannen kunne ikke bevege seg fritt på grunn av trangt område. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Eieren opplyser at enkelte takstein har blitt skiftet ut.	
Tilstandsvurdering:	Himlinger er kledd innvendig, og det er ikke adkomst til deler av loftet. Forholdene medfører at det ikke er mulighet for inspeksjon og fuktmålinger i konstruksjonen. Det er derfor utført stikkprøver med fuktindikator på himlingsoverflater på himlingsoverflater i 2. etasje, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier under befaringen. Det er derfor utført stikkprøver med fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier under befaringen. I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Estate Konsults egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det må påregnes at taktekkingen har kort gjenværende levetid, og vil ha behov for utskiftning i tiden fremover, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med. Det bemerkes at det er store deler av taktekking som ikke er besiktiget, og det anbefales derfor videre undersøkelser. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte skader.	TG: 2

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i metall ført til drenerør. Pipe over yttertaket er helbeslått. Øvrige beslag i metall.	
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	Kjeller: Isolert ytterdør med glassfelt. 1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2020.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002. 1. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002. 2. etasje: Vindu med tolags isolerglass i bad, produsert i 2002.	
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.	TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2024.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: Profilerte innvendige dører. 1. etasje: Profilerte innvendige dør til bad. 2. etasje: Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og bruksslitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 80 m ² . Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon	
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Det er registrert slitasje på terrassebord. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og normal bruksslitasje.	TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamentert og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamentert i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovtøp og andre forhold.



Gulv på grunn

Beskrivelse:	Underetasje: Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Stue og bod.	
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på betong i bod, og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.	
	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlekkede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlekket vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Underetasje har innredet areal, som ble innredet i byggeår. Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).	
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuksikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.	
	Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuksikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i følgende rom: Bod og stue.	
Tilstandsvurdering:	Det ble boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.	TG: 0

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt elementpipe med feieluke i kjeller. Det er utført tilsyn på fyringsanlegget datert 16.05.2023, og saken er registrert som avsluttet.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1



Ildsteder

Beskrivelse:	1. etasje: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Stakeluke er lokalisert i underetasje i kjeller. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i 1. etasje i bad. Synlig kobber rør ved varmtvannsbereider fra byggeår.	
	Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har rør i rør systemer til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.	
	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.	
	Det er ikke vannrett avslutning på varerør i kjøkken. Dette medfører at eventuelle lekkasjer i ledningsnettet vil kunne renne ut i kjøkkenet og forårsake vannskader.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk. Grunnet alder og utførelse bør det påregnes at det kan oppstå behov for oppgraderingsarbeider på ledningsnettet, men når det er behov for dette er ikke mulig å konkludere med.	TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Kjeller: Varmtvannsbereider på ca. 300 liter, produsert i 2015, montert i underetasje. Automatisk vannstopper er montert.	
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsbereideren er på 3000 w uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsbereider uten fast tilkobling montert etter 2010 er 1950 w. Forholdet gir noe økt risiko for varmgang og svimerker i stikkontakt/støpsel, og det er derfor gitt TG 2. Det anbefales å etablere fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.	TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Friskluftsventil på yttervegg i bod, gang og stue. Mekanisk avtrekk med ventil i bad.	
	1. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i stue og bad. Mekanisk avtrekk med ventil i bad. Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.	
	2. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i fire soverom og bad. Mekanisk avtrekk med ventil i bad.	
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dør til alle våtrom, som medfører begrenset med tiluft og sirkulasjon.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod i underetasje.	
	Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Innmaten til sikringsskapet er fra 2019, for øvrig er anlegget fra byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert synlige ledninger enkelte steder, og det mangler deksel på enkelte stikkontakter.	
	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.	
	Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.	TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Kjeller: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad og stue.	
	1. etasje: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad og entrè	
	2. etasje: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	
	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.	TG: 2

Andre elektrisk installasjoner

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger er montert i kjeller.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.	TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, spisestue og kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	1. etasje: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 13 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbare skjevhet.	TG: 2

Etasjeskiller

Beskrivelse:	2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: To av soverommene.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.



Trapper

Beskrivelse:	Kjeller - 1. etasje: U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.	
	1. etasje - 2. etasje: U- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon.	
	Rekkverkshøyden er målt til ca 95 cm.	
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.	
	Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder og slitasje.	TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fukturdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.	
	Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Innvendige gulv er belagt med parkett.	
	1. etasje: Innvendige gulv er belagt med laminat stue, spisestue og kjøkken. Flislagte overflater i entré.	
	2. etasje: Innvendige gulv er belagt med parkett.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1



Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Sparklet og malte plater, samt malte plater.	
	1. etasje: Sparklet og malte plater, samt malte plater og malt glassfiberstri.	
	2. etasje: Sparklet og malte plater, samt malte plater.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Kjeller: Malt trepanel og originale trepanel. Himlingshøyde ca. 2.36 m målt i stue.	
	1. etasje: Malt trepanel. Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2.39 m målt i stue.	
	2. etasje: Malt trepanel. Himlingshøyde ca. 2.39 m målt i gang.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Kjeller: Garderobeskap med glatte/profilerte fronter.	
	2. etasje: Garderobeskap med glatte/profilerte fronter.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. I diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for oppføring.
--------------	---



Overflater på innvendige gulv – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Utførelse på membran/tettesjikt er ukjent, da dette ikke var mulig å se under befaringen og det ikke foreligger dokumentasjon for dette.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert misfaring av silikon og fugemasse enkelte steder. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjonen, dette medfører risiko for vannansamling.	
	Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Fast inventar – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant og klosett.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra bod. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktes og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for oppføring.
--------------	---



Overflater på innvendige gulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert misfaring av silikon og fugemasse enkelte steder. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.	
	Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert lette svelinger på sidefronten av innredningen. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra kjøkken. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktes og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for oppføring.
--------------	---



Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert misfaring av silikon og fugemasse enkelte steder. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørerskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.	
	Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggeforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.	
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.	TG: 2

Fast inventar – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Speil og belysning over servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.	
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringspalte fra innebygget systerne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i systernekassen ikke blir oppdaget.	TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra ett soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Strøm og belysning er innlagt.	
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en enkel sidebygning og derfor ikke tilstandsvurdert.	TG: IU



Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et tryggende informasjonsgrunnlag for et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult AS og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuelt hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult AS er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse.

TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snedekket tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult AS anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under



befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasst balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningsakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningsakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringensdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Hamang, Hilde	9578-5991-4-2837547	2025-12-04 20:32:09
Hamang, Owe	9578-5991-4-3188403	2025-12-04 20:32:26



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato
4. des. 2025
Oppdragsnummer
8-0653/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Høybråtenveien 56E, 1086 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Hilde Hamang, Owe Hamang	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 21. desember 2005	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 9061921 Forsikret i: Storebrand Forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/lidsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget terrasse og trapp - egeninnsats. Utarbeidet oppstillingsplasser med mur og brostein utført av R/S Anleggsgartnerservice AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Utført EL sjekk hvert 5 år, sist i 2023. Lagt varmekabler i gang samt byttet innmaten i sikringsskapet utført av BB Elektro Bjørn Bakke AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Byttet dusjkran i kjeller og på kjøkkenet samt byttet varmtvannstank utført av H&H rør AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Vi hadde en radonmåling stående en stund i kjelleren, men ingen utslag, så den ble fjernet. Tidsrommet ca 2008-2010, men husker ikke akkurat når. Grunnet lang tid siden, foreligger det ingen dokumentasjon.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner stik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er opplegg for hybelkjøkken og opplegg for vaskemaskin i kjelleren.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Venter på en Tilstandsrapport fra takstmann utført i november 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappporten fra 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 8-0653/25

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hamang, Owe	2025-12-04	Hamang, Hilde	2025-12-04
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Hamang, Owe		 bankID Hamang, Hilde	





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigstøt DA
HØYBRÅTENVEIEN 56E

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523391
1556

Vår ref (Saksnr):

Dato: 03.12.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.107 BNR. 28

Vi viser til bestilling av 20251203 for HØYBRÅTENVEIEN 56E.

GNR. 107 BNR. 28

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.12.1906.

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

2387 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

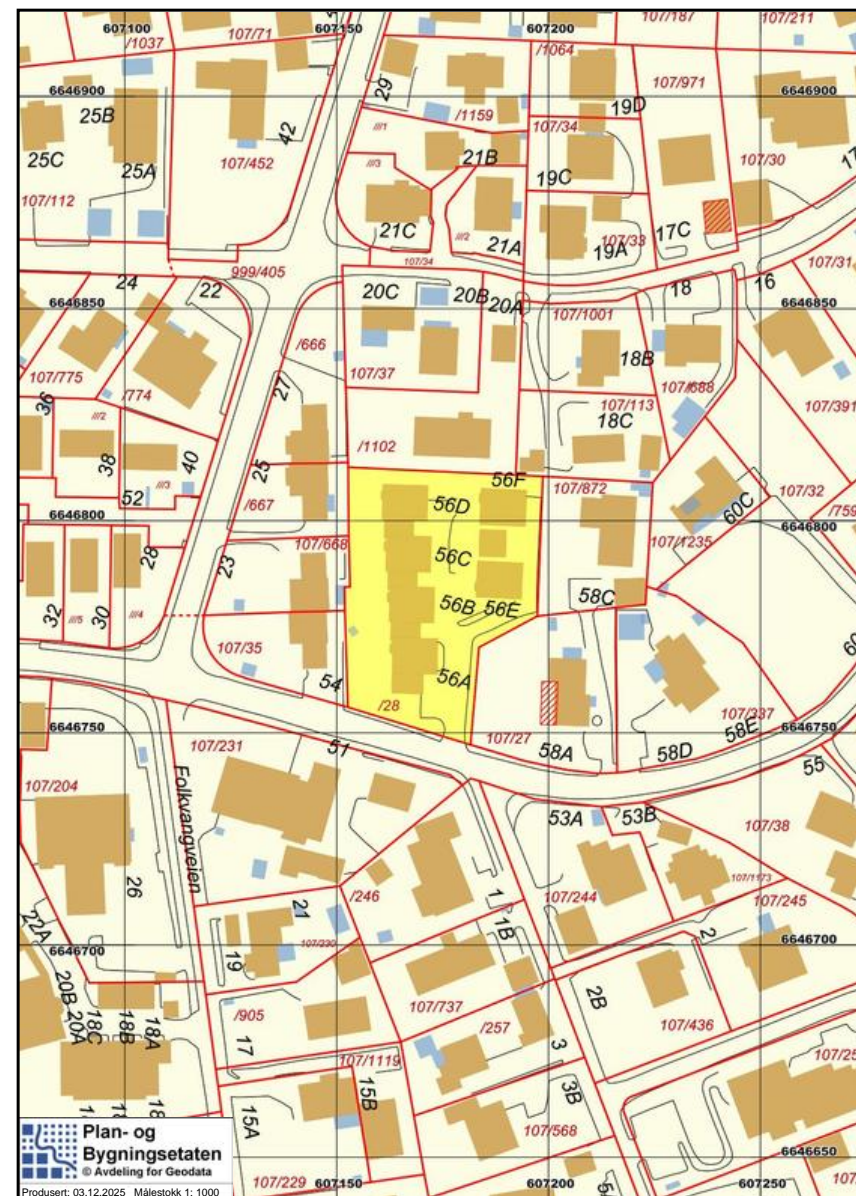
Kristin Tveit
Enhetsleder

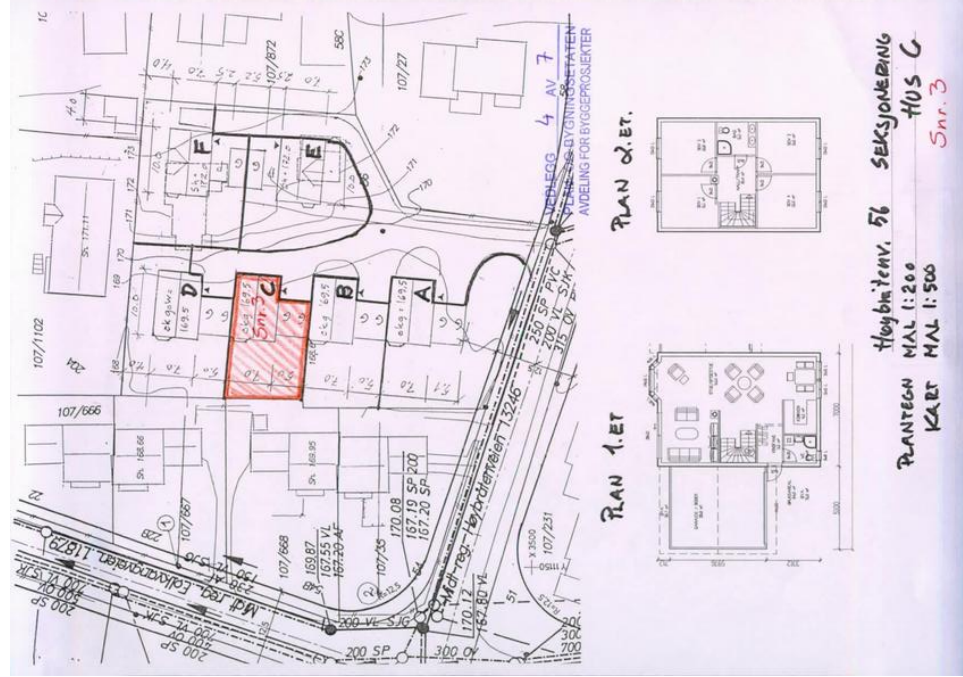
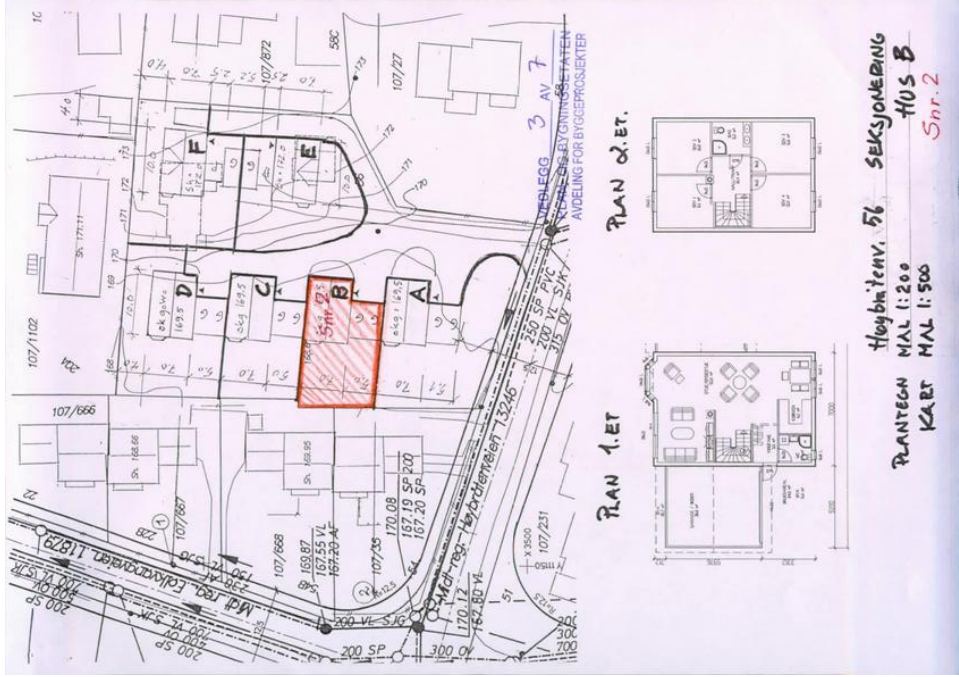


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postno/mat@pbe.oslo.kommune.no







 UTSKRIFT AV GRUNNBOK
 OSLO SKIFFERTT OG BYSKIVREMBETE
 Kommune 301 Oslo
 Sida: 1 Dato: 15/04/2004
 Registrert t.o.m.: 15/04/2004

Gnr: 107 Bnr: 28

R J E M M E L S O P P L Y S N I N G E R

KJØPELSAVTALE

4582 24/01-2001 Hjemmel til grunn

Vedlegg: 3.100.000

Avt. 4 95170523 KRISTOFFER RISA AS 1/1

AV SÆRLIG INTERESSE FOR SALGS- ELLER DAMPTRELSBANDEN

Se dagboknr: 66956/2003

Eiendommen kan ikke disponeres m.v. over uten samtykke

fra kreditor Arve Feet AS.

 F E N G E R E F F E L S E R M. V.

4583 24/01-2001 OBLIGASJON

Bøylep:

Kreditor: Gjensidige Nor Sparebank 15.000.000 NOK

66956 16/10-2003 PANTEDOKUMENT

Bøylep:

Kreditor: ARVE FEET AS 5.400.000 NOK

66956 16/10-2003 UÅBIDHET

Eiendommen kan ikke disponeres m.v. over uten samtykke

fra kreditor Arve Feet AS.

S E R V I T U T T E R M. V.

For servitutier eldre enn ferdeligsdato, som kan ha betydning for denne eiendommen, henvises til hovedbruket.

Den manuelle grunnbok kan ha dokumenter som antas kun å ha historisk betydning, eller som er tinglyst vedørende eiendommens grenser og areal.

7545 08/06-1955 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

G R U N N D A T A

900207 07/12-1906 REGISTRERING AV GRUNN

Denne eiendommen er utskilt fra: Gnr: 107 Bnr: 1

***** 00000000 *****

Organisasjonsnummer: 951 706 523 Aksjeselskap
 Stiftelsesdato: 30.12.1988 Registrert i Foretaksregisteret: 13.06.1989
 Foretaksnavn: KRISTOFFER RISA AS

Forretningsadresse: 4150 RENNESBY
 Kommune: 1142 RENNESBY
 Land: Norge

Aksjekapital NOK: 100.000,00
 Kapitalen er fullt innbetalt
 Daglig leder/ adm. direktør:
 Kristoffer Risa

Styrets leder:
 Styrets leder:
 Kristoffer Risa
 Særbø
 4150 RENNESBY

Varerådlem:
 Mette Jorunn Risa

Sigmatur: Selskapet tegnes av styreformannen alene.

Prokurs
 Prokurs hver for seg:
 Mette Jorunn Risa

Revisor: Revisjonsnummer 933 922 847
 PRICEMATERHUSCOOPERS DA
 Karenslyst Alle 12
 0278 OSLO
 Godkjent
 revisjonselskap

Vedtektsfestet formål:
 Drive utvikling, oppføring og salg av fast eiendom og hva dermed står
 i forbindelse.



Firmaattesten inneholder opplysninger registrert i Foretaksregisteret vedrørende et bestemt foretak
 identifisert med organisasjonsnummeret.

Opplysninger omfatter forhold som er registrert i Foretaksregisteret pr. utskriftsdato.

Midlertidige forhold som ikke er meldt, og som er tilfald med det som er registrert, kan ikke gjøres
 § 10-1, er foretak er opphevet, ved melding til selskapsregisteret eller ved opphevet i selskapsregisteret
 § 10-1.

Ettersom her rett til å gjøre og kjøre med det som er registrert i Foretaksregisteret. Dette gjelder midlertidig
 ikke selskapsnummeret.

Dette selskapsnummeret er et firmaattest per 11.02.1998 er endret forhold til tidligere når det gjelder
 utnevnte og prosedyrer.

MOTTATT
 27 APR. 2004
 PLAN-OG BYGNINGSETATEN



Vrakerøvn. 26
0282 OSLO
Telefon: 92 46 48
Telefax: 92 50 69 90
www.arvefeet.no
E-mail: firmapost@arvefeet.no
Org.nr.: 936927955

OSLO KOMMUNE	
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN	
M	31 MARS 2004
SAKSNR:	2003/12863-4
AVD.	PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
BEHOV	1513

25.03.2004

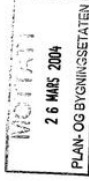
Deres ref: saksnr. 2003/12863-3

Vedr. **Høybråtenveien 56, gar. 107, bnr. 28 – seksjonering.**

Vedlagt oversendes tillatelse til tinglysning av seksjonering på eiendommen. Som bilag vedlegges bekreftet kopi av firma-attest.

Med vennlig hilsen
For Arve Feet AS

Per Haug
Per Haug
Faglig leder



Medlem av N.E.F.

Bolig & Næringsmegling • Utøle • Konsulentbistand • Prosjektutvikling



FIRMAATTEST

Organisasjonsnummer: 936 927 955 Aksjeelskap
Stiftelsesdato: 01.08.1984 Overført til Foretaksregisteret: 14.02.1990
Firma: ARVE FEET AS STATSAUTORISERT
EIENDOMSMEGLERFIRMA
Forretningsadresse: Vrakerøvn 26
0282 OSLO
Kommune: 0301 OSLO
Land: Norge
Postadresse: VÆKINGSTEN 26
0281 OSLO
Aksjekapital NOK: 250.000,00
Kapitalen er fullt innbetalt
Daglig leder/ adm. direktør:
Per Arne Haug
Styrets
Styrets leder:
Arve Feet
0280 OSLO
Var medlem:
Anne Grete Solheim Feet
Signatur: Styret tegner selskapets firma.
Prokura: Daglig leder alene.
Revisor: Revisornummer 962 431 526
BRIT HELGNE FURSE
Drammensav 72
0271 OSLO
Vedtekstfestet formål:
Eiendomsmegling, samt hva dermed står i forbindelse.

Denne gjenspart er rett gjengivelse
av originaldokumentet.

Per Haug
Per Haug
Statautorisert eiendomsmegler

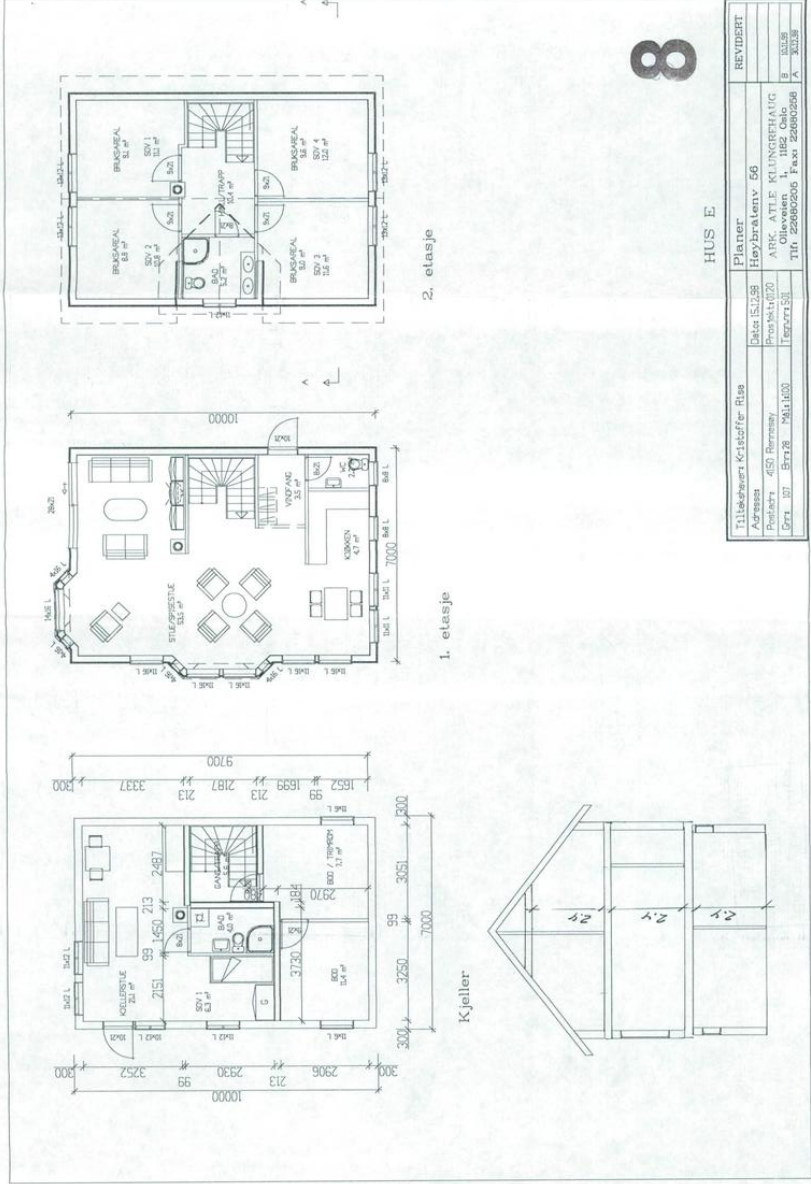


Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204676
Leveransetype:	Plantegninger (Enebolig)
Dokumentene er kontrollert:	03.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HØYBRÅTENVEIEN 56E
Postadresse:	1086 OSLO
Matrikkel:	0301-107/28

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204676
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



8

HUS E.

Tilbehør: Kitcher-Riss		Plattener		REVIDERT	
Arkitekt: ASU Rummeg		Dato: 15.12.98		Hevbrakemy 56	
Prosjekt: 017 - Br128 - M11.1033		Prosjekt: 0120		ARK. ATTE KLINGSTEDT A/S	
Eier: 017 - Br128 - M11.1033		Tegnning: 511		Oliven 1, 1182 Oslo	
				Tlf. 22490200 Fax: 22490506	
				B 10.1.98	
				A 10.1.98	

24



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

23332800



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Høybråtenveien 56E 1086 OSLO

Betegnelse: Gnr 107, bnr 28, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

