Tyslevveien 59B

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

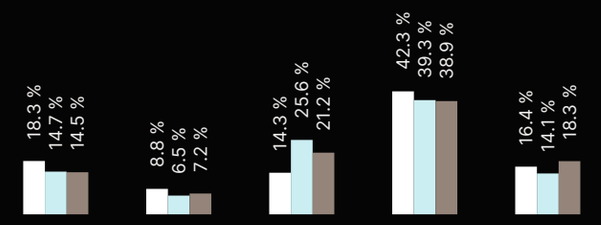
Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Offentlig transport

Sæter i Nordstrandveien Linje 75A, 75B, 79	5 min 0.4 km
Sæter Linje 13, 19	8 min 0.6 km
Munkelia Linje 1, 4	12 min 1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordstrandshøgda	2 710	1 085
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Skoler

Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	10 min 0.8 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.) 264 elever, 13 klasser	13 min 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.6 km

Barnehager

Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 0.5 km
Kastellterrassen Kanvas-barnehage (... 32 barn	7 min 0.6 km
Obersten barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Meny Nordstrand	5 min
Rema 1000 Sæterkrysset	7 min

FINN

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

Tilstandsrapport

Tyslevveien 59 B, 1163 OSLO

OSLO kommune

gnr. 183, bnr. 161, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 178 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 25.03.2026 **Rapportdato:** 13.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26124 **Eiendomsverdi ref nr:** UF4185

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

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

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

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig over flere plan.
Beliggende i bydel Nordstrand.

Boligen er basert på balansert ventilasjon.
Oppvarming via panelovner, gasspeis og varmepumper.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig liggende kledning med panel.
Grunnmuren er oppført i betong.

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.
Terrassen er målt til ca 17,3 m².
Impregnert tregulv.
Skjermvegg mot nabo.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.
Rekkverk i trekonstruksjoner med stående spiler.

Våtrom -> 2. Etasje -> Bad
Flislagt baderom fra 2026.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Badekar er installert.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Våtrom -> Kjeller -> Bad
Flislagt baderom fra byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

Kjøkken -> 1. Etasje -> Stue/kjøkken
IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning lampe i himling.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og kombi kjøl frys.

Kjøkken -> Kjeller -> Stue/kjøkken
IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Toalettrom
Servant på vegg.
Speil på vegg over servant.
Belysning via lampe i himling.
Gulvmontert toalett.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig over flere plan:

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

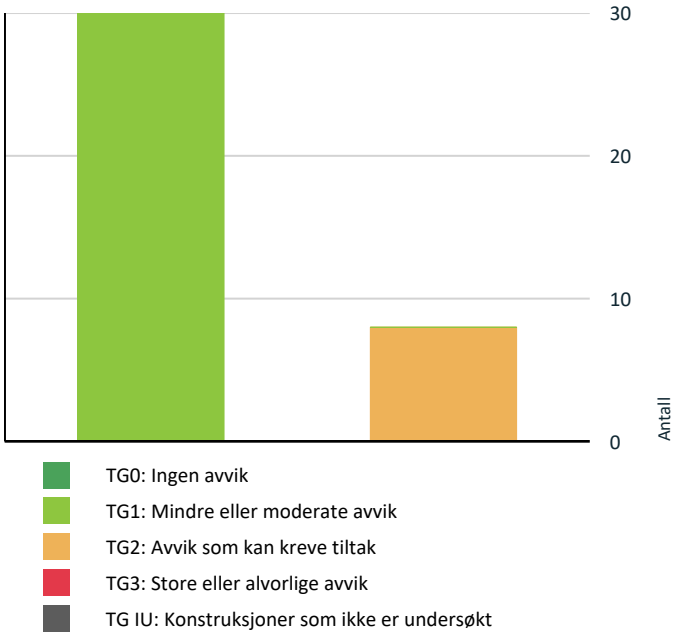
Det er noen avvik mellom dagens planløsning og bruk, sett i forhold til opprinnelige byggetegninger:

Loft:
Loftetasje:
- Loftstue er i henhold til opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bodareal, men er innredet til boligstandard/-formål og er av den grunn vurdert og medtatt som loftstue i rapporten. Dette er i henhold til gjeldende retningslinjer for takstmenn.
Det påpekes at det ikke er funnet noen "søknad om bruksendring" eller lignende for omgjøringen av arealets bruk.

Kjeller:
- Dør til baderom er blendet av, og det er etablert ny åpning.
- Kjøkken er installert for å lage stue med åpen kjøkkenløsning.
- Det er fjernet en lettvegg og satt opp lettvegger.
- Deler av kjeller er godkjent til varig opphold iht. originale tegninger. Nåværende planløsning med hybel og kjøkken er etablert senere og ikke omsøkt/godkjent som egen boenhet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig over flere plan:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG OVER FLERE PLAN:



Byggeår
2005

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Tak (takkonstruksjon og taktekking) er inspisert fra bakkenivå. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke foretatt ferdsel på taket eller inspeksjon fra stige. Arbeid i høyder over 2,0 meter omfattes av kravene i forskrift om utførelse av arbeid (§ 2-22 og § 6-5), som stiller krav til sikring ved arbeid i høyden. Nødvendige sikringstiltak for sikker adkomst til taket er ikke etablert.

Som følge av dette er inspeksjonen begrenset til forhold som er synlige fra bakkenivå. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold som ikke er synlige fra bakkenivå. Det er ikke observert synlige skader på befaringstidspunktet. Forhold som kun lar seg avdekke ved fysisk adkomst til taket, herunder ferdsel på takflaten, løft av takstein eller nærmere inspeksjon av detaljer, er ikke vurdert.

Punktet omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak, lekter og yttertekking. For deler av takkonstruksjonen og tekking som ikke er tilgjengelige for inspeksjon grunnet sikkerhetsmessige forhold, er vurderingen basert på bygningens alder i samsvar med NS 3600.
Der alder på tekking og/eller undertak ikke er oppgitt av eier, er byggeår lagt til grunn som referansepunkt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Stigetrinn for adkomst til pipeløp er montert.

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

1)
Konsekvens:
Når det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, kan snø og is rase ukontrollert ned ved værskifte. Dette kan innebære risiko for skade på personer eller bygningsdeler under takutspringet.

Tiltak:
Det kan vurderes å montere snøfangere på utsatte takflater der ferdsel, adkomst eller opphold forekommer under taket.

——

2)
Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker sannsynligheten for slitasje, utettheter og redusert funksjon i renner, nedløp og beslag. Dette kan gi mindre effektiv bortledning av vann og økt risiko for fuktbelastning på fasade og tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold etter behov.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig liggende kledning med panel.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

——

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

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er skråtak inne i boligen, som er kledd og lukket.

Inspeksjon er derfor kun mulig å vurdere via kneloft.
Det er derfor meget begrenset mulighet for å vurdere konstruksjonene som er innbygd.

Vurderingen er utført ut fra de deler av takkonstruksjonene som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Velux takvinduer fra 2013, i følge eier.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Tilstandsrapport

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i lakkert trevirke.
Døren er utstyrt med glassfelt.

Terrassedør, og inngangsdør i kjeller med isolerglass.

___

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

___

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjoner.
Terrassen er målt til ca 17,3 m².

Impregnert tregulv.
Skjermvegg mot nabo.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.
Rekkverk i trekonstruksjoner med stående spiler.

___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Rekkverket tilfredstilles ikke dagens krav til høyde, men terrassens høyde i seg selv er lavere en at selve kravet til rekkverk inntreffer/utløses.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningen stod ferdig i 2004, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Tilstandsrapport

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på bad, entré, toalettrom og trapperom.
Ellers 3-stavs parkett og laminat.

____

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

____

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

1.Etasje:
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

2.Etasje:
Takhøyden ble i gang v/trapp målt til ca 2,41 m.

Loft:
Takhøyden ble i stue målt til ca. 1,97 m.

Kjeller:
Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,36 m.

____

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

Det påpekes noe bom (hulrom) under enkelte fliser i entré.
Det ble ikke registrert riss/løse fliser i den sammenheng.

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

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Gulv mot grunn i betong.

———

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom pr etasje).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Største målbare avvik (stikkprøve) som ble registrert:

2.etasje:
5 mm over hele rommet i stuen.
7 mm over hele rommet i gang.

1.Etasje:
12 mm over hele rommet i stue/kjøkken.
6 mm over hele rommet i entré.

Kjeller:
13 mm over hele rommet i stue/kjøkken.
5 mm over hele rommet på soverom.

———

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

TG 2 Etasjeskille/loft

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene.

———

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik.
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 12 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utforede veggkonstruksjoner i flere rom i kjeller.
Utfórede yttervegger under terreng ansees generelt som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.
Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuktsikringen.
Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng.
Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.
Kontrollerte punkter hadde ikke unormale utslag på fukt.
Enkelte flater var ikke tilgjengelig for søk/inspeksjon.

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i kjellerstue/kjøkken (på et typisk utsatt sted).
Ingen unormale avvik registrert.
Dette er ingen garanti for at det ikke kan være avvik om man ved en senere anledning åpner konstruksjoner.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av observerte forhold og utførte målinger som er i tråd med gjeldende forskrift.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene.

Håndløper er montert.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover det som kan forventes som følge av normal bruksslitasje og alder. Trappen vurderes å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt basert på en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2026.

___

Arbeidet er utført av Entreprenør Welin og Haneborg.
Det foreligger dokumentasjon.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

____

Eier opplyser at det er benyttet våtromsmaling på vindu som er plassert i våtsone.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 25 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran og klemring.

——

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Badekar er installert.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

——

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal

slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

___

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Baderommet er under 5 år gammelt og det foreligger dokumentasjon på oppbygging.
Det er derfor ikke påkrevd med hulltaking.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med
fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.
Gulv måles ikke

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeår.

___

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Baderommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men må anses som modent for modernisering da det har oversteget forventet levetid.

Baderom fra denne perioden er normalt utført med membran- og tettesjiktløsninger basert på datidens praksis, som ikke fullt ut samsvarer med dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt slitasje og fremskynde behovet for oppgradering.

Baderommets konstruktive oppbygging er ikke dokumentert og er ikke kjent. Vurderingene er derfor basert på tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon.
Skjulte konstruksjoner og løsninger er ikke kontrollert.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

___

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

Tilstandsrapport

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Glatte, malte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

1) I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

2) Fall på baderomsgulvet er mindre enn dagens krav.

3) Det er registrert sprekker i enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1 & 2)
Konsekvens:
Kombinasjonen av utilstrekkelig fall mot sluk og manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann blir stående i deler av gulvet og/eller ledes ut av baderommet ved normal bruk eller lekkasje. Dette øker belastningen på overflater og fuger, og gir økt risiko for vannskader i tilstøtende rom ved en evt lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig lokalfall i dusjsonen og nødvendig høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende TEK. Tiltak vil normalt innebære ombygging av falloppbygging og lokal tilpasning ved terskel.

___

3)
Konsekvens:
Sprekker i gulvfliser kan gi redusert overflatekvalitet og gjøre flisene mer utsatt for videre slitasje. Dersom sprekkene utvikler seg, kan fliser løsne eller gi en ujevn overflate.

Tiltak:
Forholdet bør følges opp over tid. Dersom sprekkene øker eller blir sjenerende, kan berørte fliser skiftes ut som en lokal utbedring.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Orginalt plastsluk fra byggeår.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

___

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

2) Det er på befaringstidspunktet ikke kjent om, hvordan, eller i hvilken grad det er benyttet godkjente mansjetter i tilknytning til rør- og gjennomføringer i våtsoner. Dette lar seg normalt ikke verifisere uten fremlagt dokumentasjon, ettersom utførelsen er skjult bak overflaten.

3)
Det er ikke benyttet flislagte overflater i våtsoner. Materialvalg i disse områdene er ikke dokumentert, og det foreligger ingen opplysninger som bekrefter hvorvidt benyttede materialer oppfyller kravene til godkjente løsninger for våtrom.

4)
Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

1)
Konsekvens:
Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moderniseres.

___

2)
Konsekvens:
Når det ikke foreligger dokumentasjon på bruk av mansjetter eller tilsvarende tetting ved rør- og gjennomføringer i våtsoner, lar utførelsen seg ikke verifisere. Det innebærer en viss usikkerhet knyttet til tettesjiktets oppbygning og funksjon.

Tiltak:
Det anbefales å innhente dokumentasjon som bekrefter løsningen.
Dersom dette ikke kan fremskaffes, kan nærmere undersøkelser vurderes ved fremtidig vedlikehold eller ombygging,

___

3)
Konsekvens:
Manglende flislagte overflater i våtsoner, kombinert med manglende dokumentasjon på materialvalg, gir usikkerhet knyttet til om overflatene har tilstrekkelig fuktmotstand. Dersom materialene ikke er egnet for våtrom, kan dette over tid føre til fuktinntrengning og påvirkning av underliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å avklare hvilke materialer som er benyttet og om disse er egnet for bruk i våtsone. Dersom dette ikke kan dokumenteres, bør det vurderes oppgradering til en løsning med dokumentert fuktsikre overflater i henhold til gjeldende TEK, eventuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

____

4)
Konsekvens:
Når det mangler dokumentasjon på badets oppbygning og eventuelle senere arbeider, kan kvalitet, materialvalg og utførelse av skjulte konstruksjoner ikke verifiseres. Dette gjelder særlig membran og tettesjikt.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom det er mulig.





KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett med skyvedører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Gulvmontert toalett.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjkabinett dører er delvis løse og vanskelig å lukke

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Justering/utskiftning må påberenges.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen via luke under trapp.
Ingen unormale avvik registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning lampe i himling.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, mikro og kombi kjøl frys. ___

Komfyrvakt er installert.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket på kjøkkenet går via kjøkkenventilatoren og til balansert anlegg.

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

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

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Heltre benkeplate nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Komfyrvakt er installert.

Det bør installeres vannstopper med sensor og magnetventil for økt sikkerhet og forebygging av skader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert sprekk i innkassing til ventilasjonsrør.
Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

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

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger & Himling:
Glatte, malte flater.

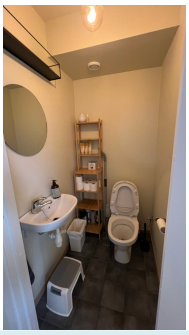
Gulv:
Flislagt gulv.

Sanitærutstyr:
Servant på vegg.
Speil på vegg over servant.
Belysning via lampe i himling.
Gulvmontert toalett.

Balansert ventilasjon i himling.
Tilluft via spalte v/terskel.

Normal, forventet bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system, samt noe kobber.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad i kjeller.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

___

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

___

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system (på kjøkken)

2) Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).

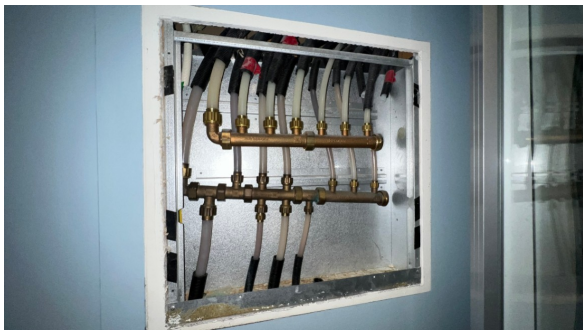
____

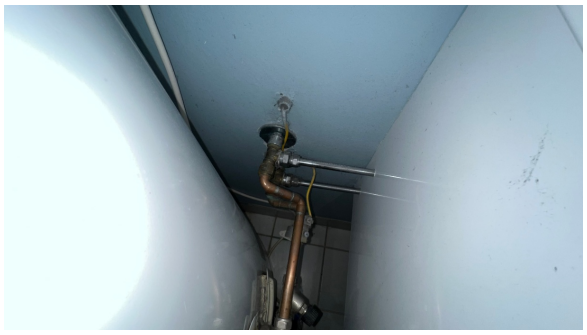
2)
Konsekvens:
Manglende lekkasjestopper i rom uten sluk eller vanntett gulv øker risikoen for omfattende vannskader ved lekkasje. Skader kan utvikle seg raskt og medføre betydelige følgeskader på gulv, innredning og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader.

Tiltak:
Det anbefales å installere lekkasjestopper (Aquastop) med sensorer og magnetventil på kjøkken, tilpasset eksisterende vanninstallasjoner, i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er basert på balansert ventilasjon.

Spalter under dører bidrar til luftgjennomstrømmning,

Det er ikke fremlagt beskrivelse av anlegget som er kontrollert ut fa luftstrøm i de ulike ventiler.

—

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av synlige observasjoner, alder og at anlegget fungerer som tiltenkt under befaringstidspunktet.



Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

VVB er lokalisert på bad i kjeller.
Berederen er på ca 194L, og er i følge merkeskilt produsert i 2004.

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.
Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

Det er sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Over halvparten av forventet levetid på VVB er oppbrukt. Vanninstallasjoner anses som en utsatt bygningsdel. Tatt alder i betrakning kan skader oppstå som følge av aldring. Det anbefales derfor å overvåke bygningsdelen jevnlig.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når en varmtvannstank er over 20 år, nærmer den seg normalt slutten av forventet brukstid. Det innebærer økt sannsynlighet for driftsstans og lekkasje over tid, noe som kan føre til vannskader dersom brudd oppstår.

Tiltak:
Inntil utskifting bør anlegget følges opp jevnlig med hensyn til drypp, misfarging eller andre tegn til lekkasje.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de
enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring på 32 A og 15 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det er fremlagt samsvarserklæringer på av elanlegget.

To av kurene i sikringskapet er ikke merket.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kun på deler som er utført av nåværende eier.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig

Tilstandsrapport

tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

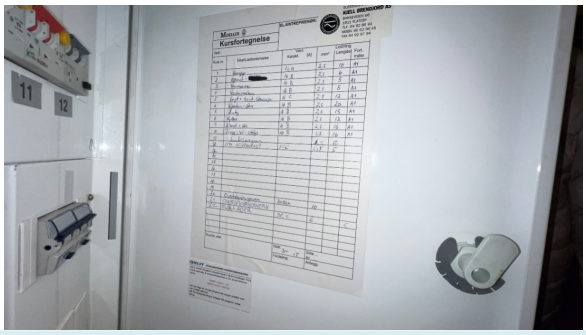
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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





TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

—

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset, og vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner. Drenering under bakkenivå er ikke inspisert eller funksjonstestet.
Dreneringens funksjon og levetid vil være avhengig av utførelse, terrengforhold, belastning og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer akutt svikt i dreneringsfunksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i betong fra byggeåret og antas fundamentert på fjellgrunn eller andre stabile, komprimerte masser.

Kjelleren har støpt betongsåle som danner gulvet.

—

Grunnmuren vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad sett i forhold til alder og utførelse.

Som en terrengnær og utvendig konstruksjon er grunnmuren utsatt for fukt, snø og temperaturvariasjoner, og mindre overflatepreg vurderes som

normalt forekommende over tid.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for utbedring.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur kan føre til at vann blir stående eller ledes mot bygget. Dette øker belastningen på grunnmur og fuktsikring, og kan over tid gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjoner under terreng.

Tiltak:
Det anbefales å justere terrenget slik at det etableres fall bort fra bygningen. Tiltaket kan innebære tilførsel eller omfordeling av masser, og bør utføres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren i henhold til gjeldende TEK.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

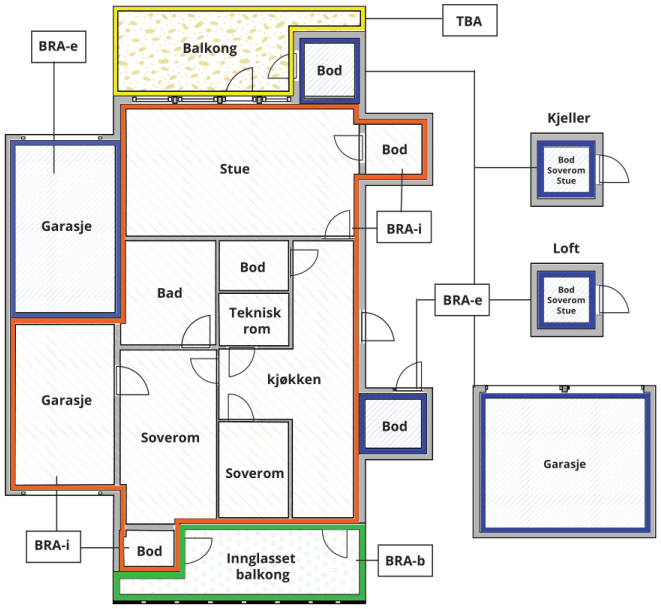
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig over flere plan:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	50			50	17
2. Etasje	50			50	
Innredet loft	13			13	
Kjeller	49			49	
Bilplass i felles garasjerekke		16		16	
SUM	**162**	**16**			**17**
SUM BRA	**178**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken		
2. Etasje	Bad, tre soverom, gang		
Innredet loft	Loftstue, teknisk rom		
Kjeller	Stue/kjøkken, soverom, bad, trapperom		
Bilplass i felles garasjerekke		Garasje	

Kommentar

1.Etasje:
Entré, toalettrom og stue/kjøkken.

2.Etasje:
Gang, bad og tre soverom.

Loft:
Loftstue og teknisk rom.

Kjeller:
Soverom, stue/kjøkken og bad.

———

1.Etasje:
Utgang fra stue terrasse.
Terrassen ble målt til ca 17,3 m².

Garasje i felles garasjerekke ble målt til ca 15,9 m².

———

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

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

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

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

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

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i boligen, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noen avvik mellom dagens planløsning og bruk, sett i forhold til opprinnelige byggetegninger:

Loft:
Loftetasje:
- Loftstue er i henhold til opprinnelige tegninger byggemeldt og godkjent som bodareal, men er innredet til boligstandard/-formål og er av den grunn vurdert og medtatt som loftstue i rapporten. Dette er i henhold til gjeldende retningslinjer for takstmenn.

Det påpekes at det ikke er funnet noen "søknad om bruksendring" eller lignende for omgjøringen av arealets bruk.

———

Kjeller:
- Dør til baderom er blendet av, og det er etablert ny åpning.
- Kjøkken er installert for å lage stue med åpen kjøkkenløsning.
- Det er fjernet en lettvegg og satt opp lettvegger.
- Deler av kjeller er godkjent til varig opphold iht. originale tegninger. Nåværende planløsning med hybel og kjøkken er etablert senere og ikke omsøkt/godkjent som egen boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

Des.2018 - feb 2019:

Nytt kjøkken i 2. etg. IKEA
Nye hvitevarer kjøkken.
Elektrisk av MP elektro
Rørleggerarbeid Nossum rør

Nytt kjøkken i kjeller
IKEA
Elektrisk av MP elektro
Rørleggerarbeid Nossum rør
Plugget gasskurs til gasskomfyren som stod der tidligere: Propanservice AS

Ny planløsning i kjeller, omgjort til hybel.
Egeninnsats
Satt inn dobbel isolering i vegger, lydbøyler og isolering i tak og lydisolerende dør.

Elektrisk ifbm dette: MP elektro
Rørleggerarbeid på bad i kjeller (ny servant): Nossum rør
Montert stikkontakter og nye kurser til vaskemaskin og tørketrommel på bad i 2.etg
montere 2 stk jordfeilbryterautomater i sikringsskap
Montere komfyrvakt

2019:
Malt stue og stort soverom

Eltilsyn i 2020 av Elvia AS v/ Ole Petter Studsrud
Elsikkerhetsingeniør
Infratek Elsikkerhet AS

Mars 2021
Service på gasspeis
Propanservice AS

April 2021
Lagt ferdigplen i hagen
Arbeid utført av Burums

2022
Malt det minste soverommet

September 2022
Satt inn ny varmepumpe med 2 innedeler.
Oslo varmepumpe AS

2023:
Byttet sluk og fliser i dusjen da det gamle sluket løsnet og medførte vannlekkasje.
Malte også himling i 1. Etg ifbm dette, samt nytt gulv i gangen i 2.etg.
Arbeid på badet er utført av Bevar Våtrom (BOVG)
Snekker og malerarbeid, samt sanering: RECO bygg

Monterte også nye dusjdører og ny dusjarmatur.

Desember 2024:
Nytt gulv (laminat) i 1. Etg.

Juni 2025:
Service varmepumper
Oslo varmpepumpeservice AS

August 2025
Malt rekkverk utendørs

Beiset terrasse på begge sider.
Egeninnsats

September 2025:
Byttet håndløper på rekkverk foran.
Egeninnsats

September 2025:
Malt vegger loftstue og det mellomste soverommet
Egeninnsats

Januar 2026
Montert Elbillader
Minel Kreativ Elektro avd. Ski

Mars 2026
Totalrehabilitering av bad 2. etg.
Dette er gjort ifbm håndtverkerfeil fra 2018, da det var manglende membran i overgang bunn/vegg i dusjsone som førte til vanngjennomtrening. Forsikringssak. Nylig ferdigstilt, venter på dokumentasjon.
Arbeid utført av Entrepenør Welin og Haneborg.

Mars 2026.
Malt vegger i trappeløp, himling øverst i trappeløp, himling loft, gang 1. etg og deler av stue.
egeninnsats.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ved befaring var det innredede rommet i hybel benyttet som soverom.
Det påpekes at vinduene ikke tilfredsstiller dagens krav til rømning.
I tillegg er vinduene plassert høyt oppe på vegg og har utgang under terrasse.
Rommet oppfyller ikke dagens krav til soverom på bakgrunn av nevnte forhold

Takhøyde på loft tilfredsstiller ikke dagens krav til varig opphold.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Kristin Holtermann	Kunde
	Thomas Nilsen Harbak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	183	161		2	2177 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Tyslevveien 59 B

Hjemmelshaver

Holtermann Kristin, Harbak Thomas Nilsen

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomt på 2 177 m².
Tomten er felles for sameiet, men er delt opp i praktiske parseller for hver seksjon/bolig.
Oppgitt tomtestørrelse gjelder for hele sameiet.

Sameiet har fellesareal med lekeapparater.
Boligens eiendom er pent opparbeidet med steinlagt gårdsplass ved boligens inngangsparti (østvendt).
Utgang fra stue til vestvendt terrasseplatting med direkte utgang til hageparsell/gressplen.
Ellers er eiendommen opparbeidet med gressplen og variert beplantning.

Medfølgende garasjeplass i felles rekke, målt til ca. 16 m².

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Egenerklæring

Tyslevveien 59B, 1163 OSLO

30 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tyslevveien 59B	Tyslevveien 59B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2018

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen siden vi kjøpte i september 2018 og frem til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Harbak, Thomas Nilsen

Selger

Holtermann, Kristin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad 2. etg:
Tidligere eier opplyste ved kjøp i 2018 at det var lagt nye varmekabler, støp, membran og flis på gulv.

I 2023 oppstod lekkasje fra sluk (løs klemring). Sluket ble utbedret av Bevar Våtrom. Følgeskader i gang 2. etg (byttet parkett) og tak 1. etg ble utbedret av RECO via forsikring.

I 2025 ble det avdekket skade bak fliser i dusjsonen. Undersøkelse viste mangelfull membran i overgang mellom gulv og vegg. Forholdet ble vurdert som håndverkerfeil fra tidligere arbeid og håndtert av forsikring. Badet er rehabilitert og ferdigstilt i mars 2026. (Dusjdører, dusjarmatur og servant/speil er gjenbrukt)

Bad kjeller:
Varmtvannstank:
Ventiler er byttet grunnet tidligere drypplekkasje.

Dusjkabinett dører er delvis løse og vanskelig å lukke.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Omfattende rehabilitering av bad i 2. etg. (se forøvrig forrige punkt)

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Entrepenør Welin og Haneborg

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lokal utbedring ved skifte av sluk i dusjen. Dette er forøvrig fjernet i forbindelse med rehabiliteringen i 2026

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bevar Våtrom

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Mindre utbedring av utvendig isolasjon ved grunnmur etter skade fra beplantning. Det var ca 20 cm som var borte utenpå knotteplasten.

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert El-billader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel kreativ elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

I forbindelse med bygging av hybel: Nye kurser til vaskemaskin/tørketrommel Arbeid ifbm nytt kjøkken i 2. etg og kjeller

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MP elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjøkken 1. etg:
Avløp i vask har ved enkelte anledninger vært noe tregt, og har ved samtidig bruk av oppvaskmaskin gitt noe tilbakeslag. Dette er løst ved enkel rensing/staking ved behov.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er etablert kjøkken i hybel i kjeller med tilhørende vann- og avløpsopplegg.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nossum rør

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Byttet varmepumpe. 1 utedel og 2 innedeler (stue og soverom)

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo varmepumpeservice

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er observert enkelte sprekker i fliser på bad i kjeller.
Mindre sprekkdannelse i overgang vegg/tak ved ventilasjonskanal i kjeller.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det ble ved overtakelse i 2018 opplyst fra tidligere eier om observasjon av skjeggkre, og det var igangsatt sanering. Sanering ble videreført etter overtakelse. Det er ikke observert skjeggkre i ettertid (over 7 år siden)

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ferdigattest foreligger ikke. Foreligger midlertidig brukstillatelse. Søknad om ferdigattest ligger inne hos plan og bygg. Se saksnummer 2025 /09319 inne på saksinnsyn.

Bod i kjeller ikke omsøkt til rom til varig opphold

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2018

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Kjeller var ved overtakelse innredet og brukt til oppholdsrom (kjellerstue, soverom) I 2018 ble planløsningen endret for etablering av hybel. Det ble revet og oppført lettvegger, etablert kjøkken og endret adkomst til bad. Det ble også utført tiltak for lydisolering (bl.a. lydbøyler, isolasjon og lydklassifisert dør).

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Deksel på innsiden av kombiovn er noe løst. Har ikke hatt betydning for bruk eller funksjon.

Oppvaskmaskin i kjeller har ved et par anledninger (2 år imellom) vist en feilkode. Har hjulpet å skru den av og på.

Deler av kjeller er godkjent til varig opphold iht. originale tegninger. Nåværende planløsning med hybel og kjøkken er etablert senere og ikke omsøkt/godkjent som egen boenhet.

Nylig service/vedlikehold/oppgraderinger:
Mars 2021
Service på gasspeis

Desember 2024:
Nytt gulv (laminat) i 1. Etg.

Juni 2025:
Service varmepumper

August 2025
Malt rekkverk utendørs
Beiset terrasse på begge sider.
Byttet håndløper på rekkverk foran

Mars 2026.
Malt vegger i trappeløp, himling øverst i trappeløp, himling loft, gang 1. etg og deler av stue.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 51562940

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kristin Holtermann	**2026-03-30**	**Thomas Nilsen Harbak**	**2026-03-30**

Identification

Kristin Holtermann

Identification

Thomas Nilsen Harbak

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kristin Holtermann	30/03-2026	BankID OIDC
Thomas Nilsen Harbak	20:12:35	High
	30/03-2026	BankID OIDC
	13:53:15	High

Energiattest



Adresse **Tyslevveien 59B, 1163 OSLO**	
Dato for energimerking **20.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-273157**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81769176**
Gårdsnummer **183**	Bruksnummer **161**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **166,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **166,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **147,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **147,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 501 kWh**



Tyslevveien 59B, 1163 OSLO

Detaljering

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

Tyslevveien 59B, 1163 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 8: Tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
TYSLEVVEIEN 59B

Dato: 20.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529016
9073161

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.183 BNR. 161

Vi viser til bestilling av 20260320 for TYSLEVVEIEN 59B.

GNR. 183 BNR. 161

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.11.1932.

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

2177 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 tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

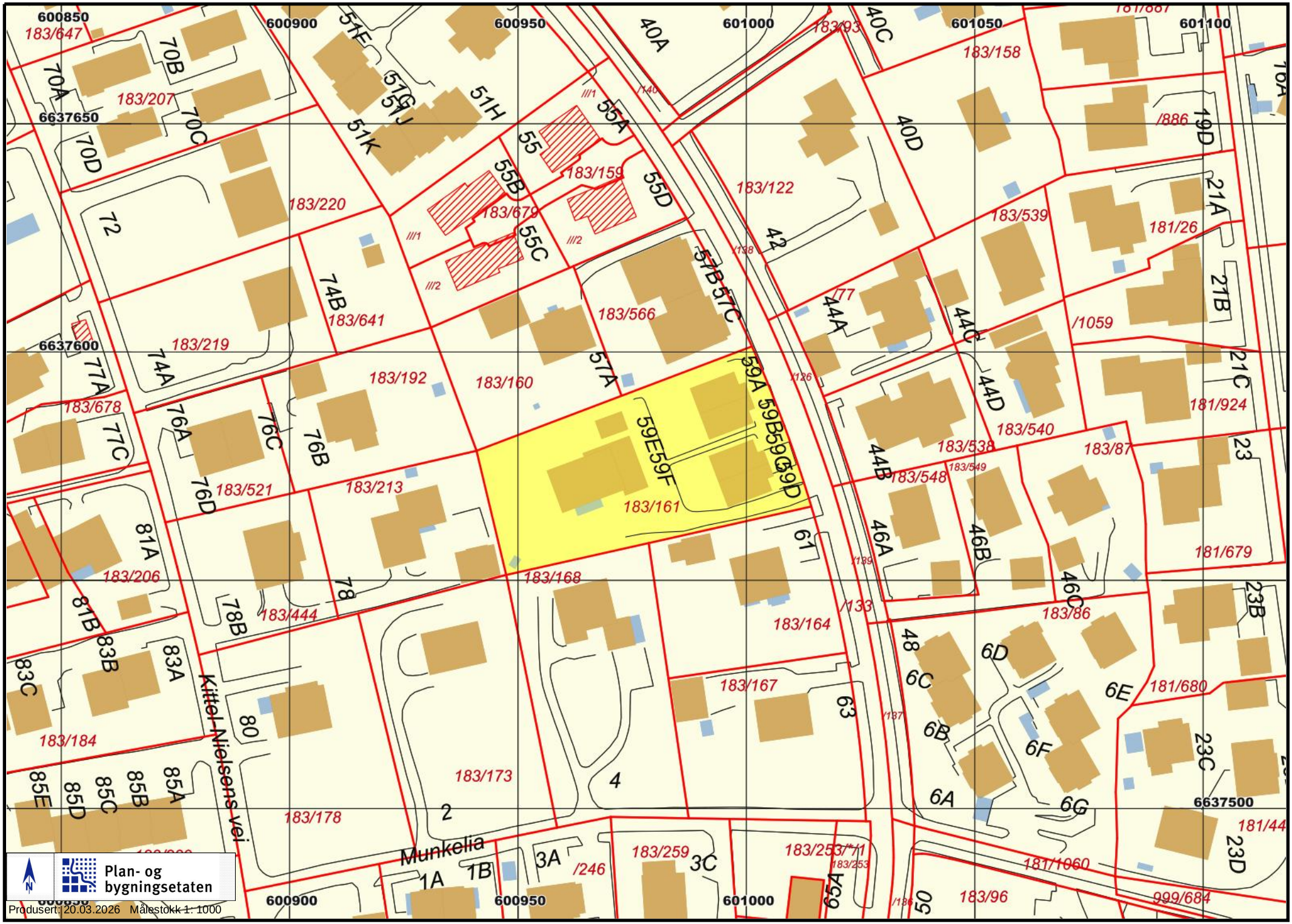
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


600850
600900
600950
601000
601050
601100
6637650
6637600
6637500
183/647
183/207
183/220
183/679
183/159
183/122
183/539
183/566
183/641
183/219
183/192
183/160
183/678
183/521
183/213
183/161
183/206
183/168
183/444
183/164
183/167
183/184
183/173
183/178
183/259
183/253
183/96
181/26
181/924
181/679
181/680
181/44
181/1060
999/684
183/158
183/886
183/1059
183/540
183/538
183/548
183/549
183/87
183/86
183/693
183/887
59A
59B
59C
59D
59E
59F
57A
57B
57C
55
55A
55B
55C
55D
51E
51G
51H
51J
51K
40A
40C
40D
42
44A
44B
44C
44D
46A
46B
46C
48
6A
6B
6C
6D
6E
6F
6G
70A
70B
70C
70D
72
74A
74B
76A
76B
76C
76D
77A
77C
78
78B
80
81A
81B
83A
83B
83C
85A
85B
85C
85D
85E
61
63
65A
50
1A
1B
2
3A
3C
4
Munkelia
Kittel Nielsens vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 20.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo

Utskriftsdato: 16.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 16.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-183/161 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Tyslevveien 59B 1163 OSLO
Fakturamottaker:	Tyslevveien 59 Sameiet v/ Espen Østreng, Tyslevveien 59A 1163 OSLO
Eiernavn:	Tyslevveien 59 Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 16.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-183/161/0/2 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Tyslevveien 59B 1163 OSLO
Fakturamottaker:	Harbak Thomas Nilsen Tyslevveien 59 B 1163 OSLO
Eiernavn:	Harbak Thomas Nilsen

Kommunale avgifter	NOK 23 916,89
Eiendomsskatt	NOK 6 642,00
Totalt	NOK 30 558,89

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	6 642,00
Renovasjonsgebyr	8 144,89
Vann- og avløpsgebyr	15 772,00
Totale avgifter	**30 558,89**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

600900 601000 601100

6637700 6637600 6637500

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154856/ 86529016
Adresse: Tyslevveien 59
Gnr/Bnr: 183/161
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

600900 601000 601100

6637700 6637600 6637500

S-39GA,26.4.32

Gangvei,S-39GA,26.4.32

Munkerudveien

Kittel Nielsens vei

Munkelia

Byggegr.S-4054

Byggegrense

Fra område(gangsti) S-4054

Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
Se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

Felt B3
Byggeområde for boliger
S-4054,11.2.2004
se reg.best.

Bevaring av bygning,del av tomt
S-4054

Inngår i plan

S-4054,11.2.2004

Felt B1
Byggeområde for boliger
S-4054,11.2.2004
se reg.best.

Felt B1
Byggeområde for boliger
S-4054,11.2.2004
Se reg.best.

Felt B1
Byggeområde for boliger

sak 3879/1

(1652)

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154856/ 86529016
Adresse: Tyslevveien 59
Gnr/Bnr: 183/161
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
43 - Anlegg for lek og opphold
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1110 - Boligbebyggelse
2021 - Trasé for jernbane

675 - Spesialområde bevaring annet underformål

RbBevaringGrense

RpSikringSone

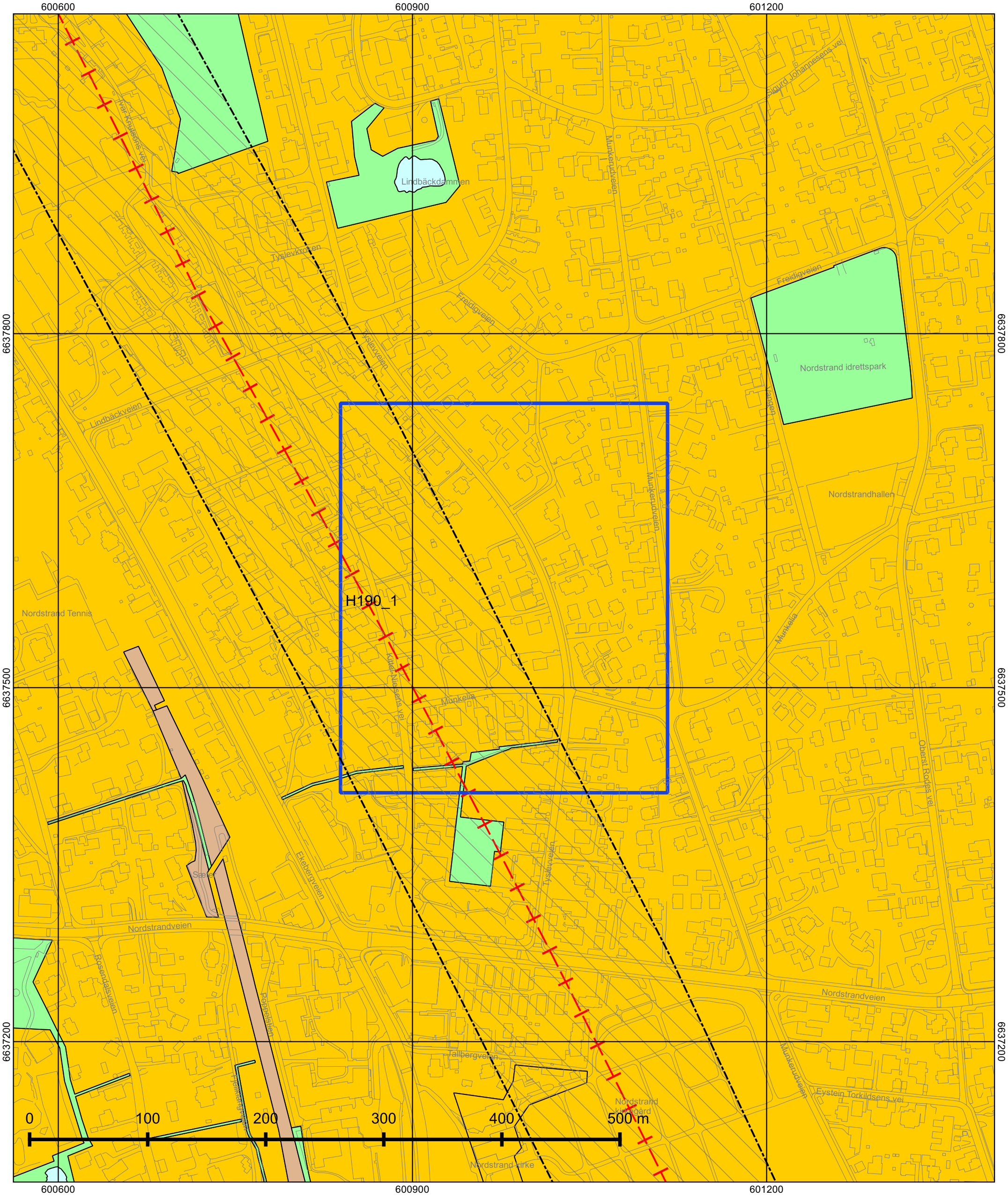
RpSikringGrense

312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

Byggegrense
Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154856/86529016
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Prosjektkontoret Romerike AS
Fjellhamarveien 46
1472 FJELLHAMAR

Dato: 19 APR. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200310931-63 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouedraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TYSLEVVEIEN 59	Eiendom:	183/161
Tiltakshaver:	Taraldset Eiendom AS	Adresse:	Fjellhamarveien 46, 1472 FJELLHAMAR
Søker:	Prosjektkontoret Romerike AS	Adresse:	Fjellhamarveien 46, 1472 FJELLHAMAR
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 1.04.2005.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon er oversendt til Vann- og avløpsetaten.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Anmodning om ferdigattest med tilhørende dokumentasjon for saksnr.200311225 må innsendes.

Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

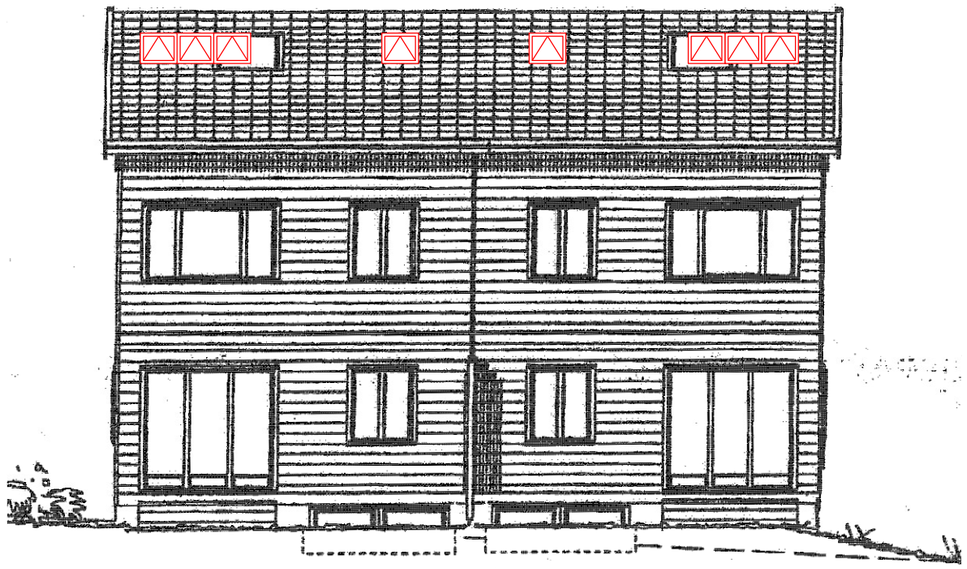
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

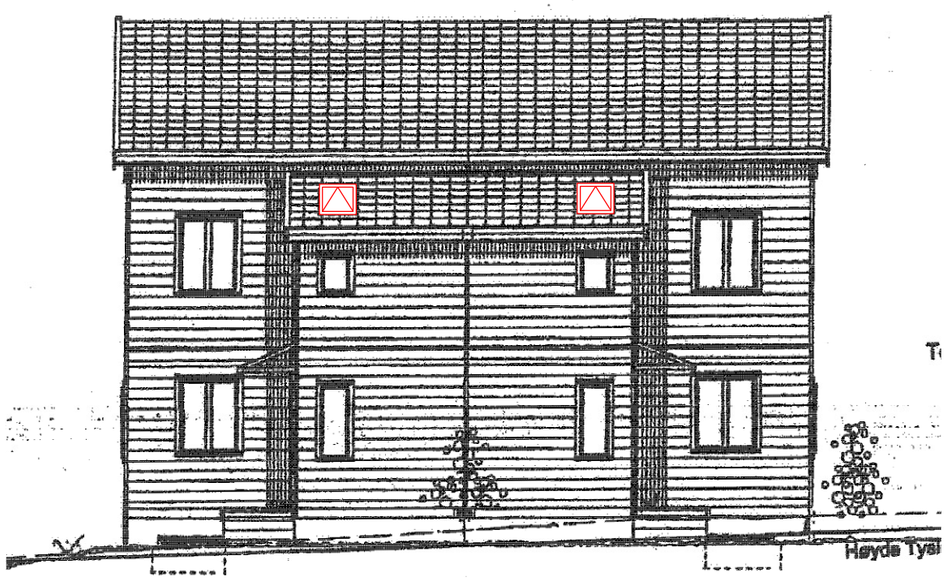
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

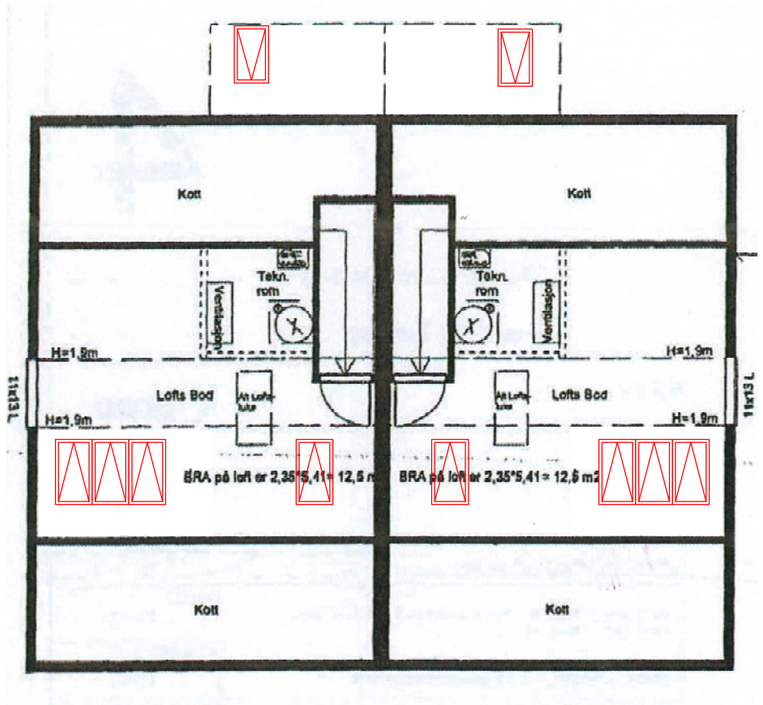
Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Fasade mot vest



Fasade mot øst



Plan Loft etasje

Rev	Dato	Revideringen gjelder
A	11-02-13	Ny tak vindu på eksisterende godkjent tegninger

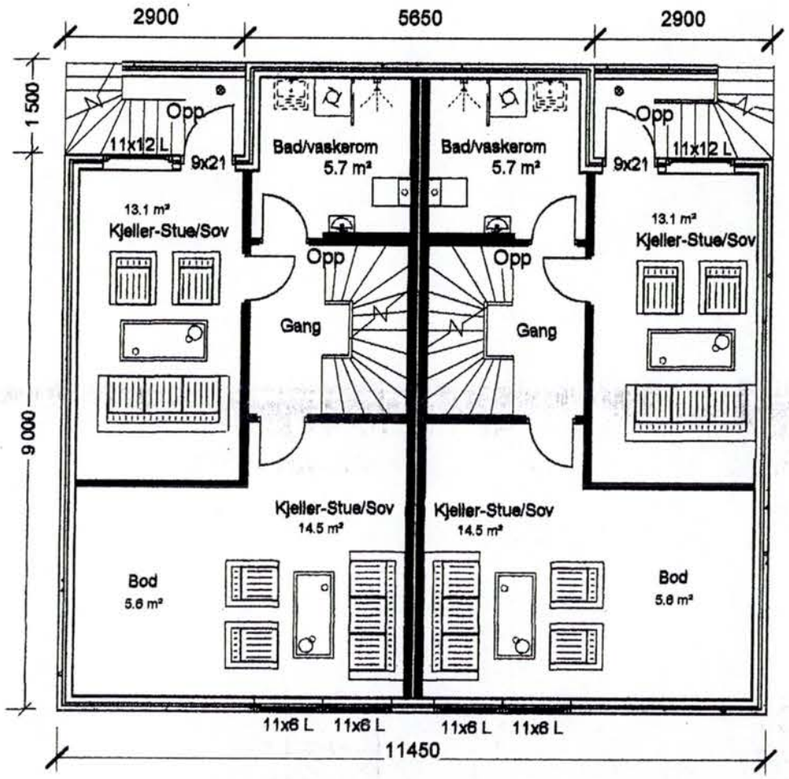
REVIDERING

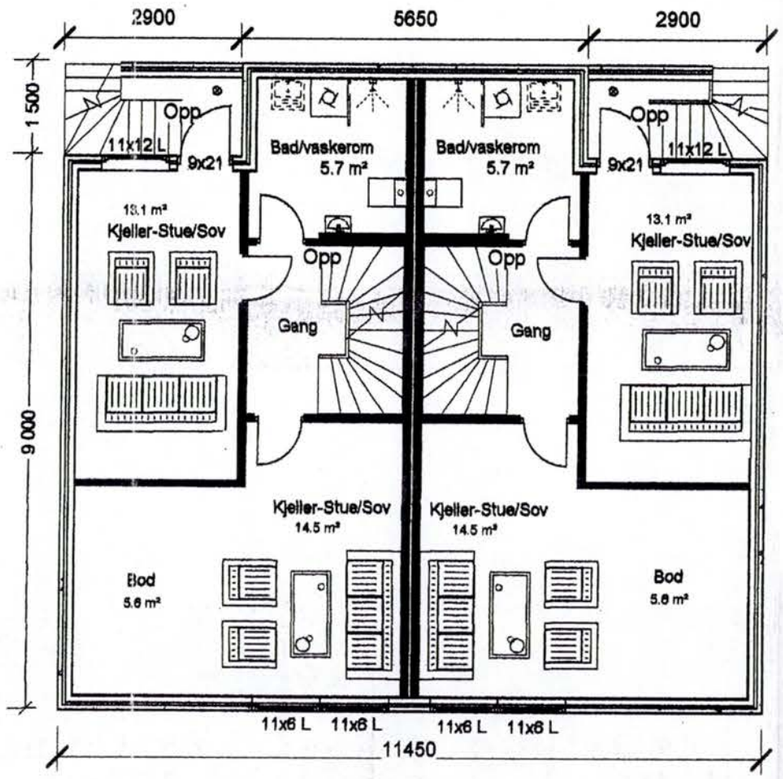
holte
Kilden 8, 3117 Tønsberg
Tlf +47 22 04 95 00 Faks +47 33 33 01 33
Org.nr 982 506 395
www.holte.no
byggesoknad@holte.no

* Tegningen er beskyttet i iht lov om opphavsrett *

Tiltaksh :
M Lieng og E Østreng (A), H Coskuntuna(B)

Byggadr :	Tyslevveien 59 A og B					Tegning :	Plan og Fasader
Kommune :	Oslo						
Gnr :	183	Bnr :	161	Mål :	1:100	Saksnr :	108033
Ark 1 av 1		Dato :	19-12-2012	Sign :	JDS	Kundernr :	104768







BRA pr. boenhet;
U.etg ; 48,0 m2
1. etg ; 53,5 m2
2. etg ; 53,5 m2
Loft ; 12,5 m2

Totalt BRA= 167,5 m2

11

Kontroll Faglig Leder;

BYGGEPLASS ADR. ; Tyslevvelen 59 A-D 1163 Oslo
GNR. 193 BNR. 161

BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS

Anmeldelses Tegninger
Plan U. etg

Prosjektkontoret Romerike AS
Fjellhamarvelen 48 1472 Fjellhamar tlf;67 97 96 20 fax;67 97 96 21

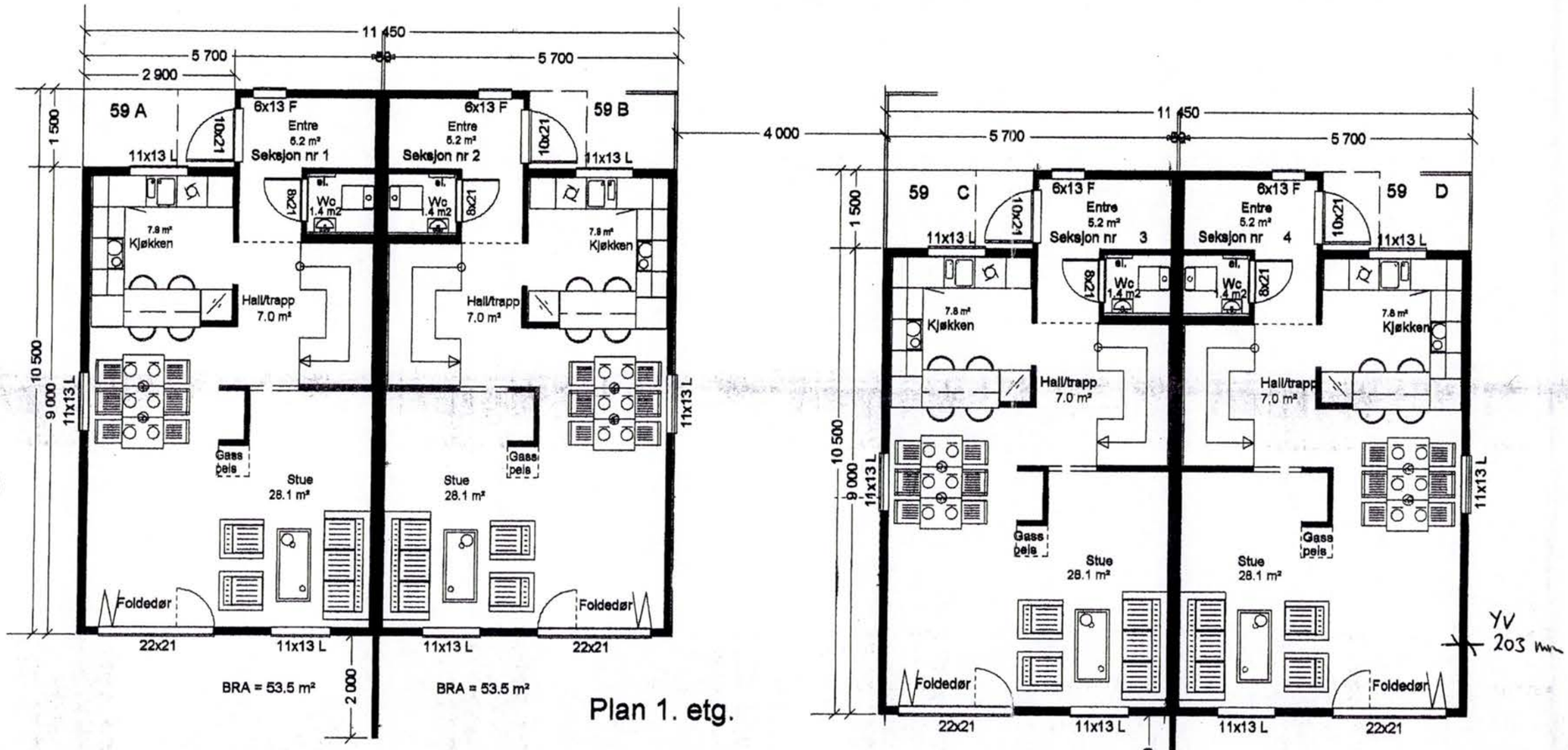
DATO; 11.05.04

MÅLESTOKK; 1:100

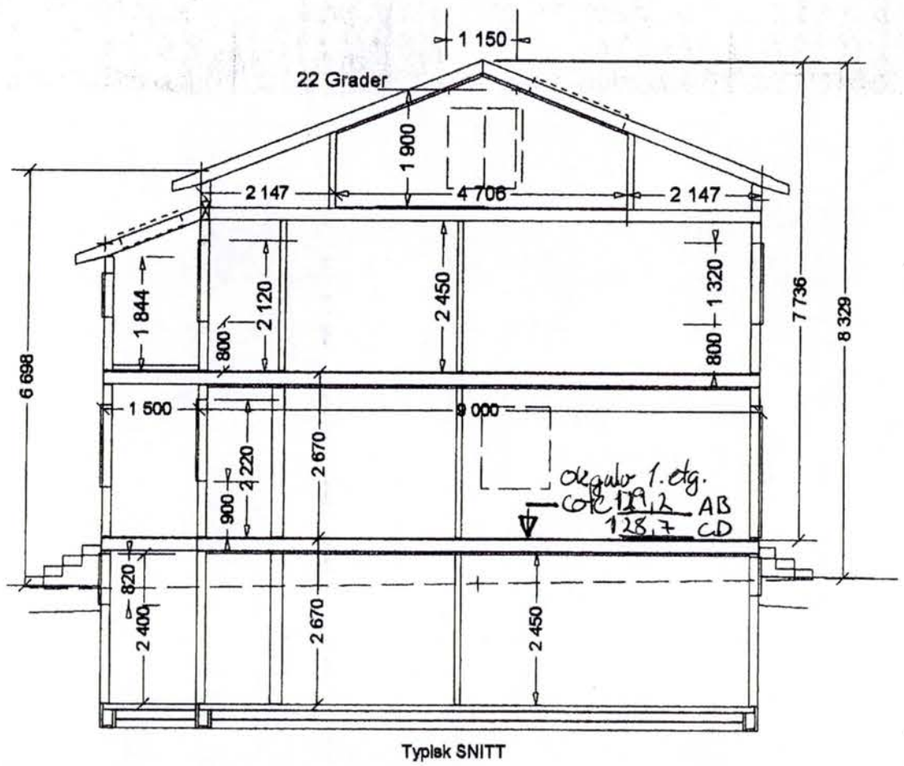
TEGN.AV : V.E.
Fil:\Tyslevvn59\ramme\saltak bygg1\2MB.mc7

REV.

FIL:Tyslevvn59\saltak bygg2\RHsnitt.ML7



Plan 1. etg.



Typisk SNITT

BRA pr. boenhet; 30/9 2003
U.etg ; 48,0 m2 NB? ALLE YV GR
1. etg ; 53,5 m2 BRUTTO 203 mm
2. etg ; 53,5 m2
Loft ; 12,5 m2

Totalt BRA= 167,5 m2

Total BYA; 11,45*10,5 -2*1,5*2,9m
=111,5m2 *2 bygg
Totalt BYA 4 boenheter= 223,0m2

og 4*1,0*1,5m=6,0m2 tak over Ydør

12

Kontroll Faglig Leder;

BYGGEPLASS ADR. ; Tyslevveien 59 A - D 1163 Oslo
GNR. 183 BNR. 161

BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS

Anmeldelses Tegninger
Plan 1. etg og Snitt

Prosjektkontoret Romerike AS
Fjellhamarveien 48 1472 Fjellhamar tlf;67 97 96 20 fax;67 97 96 21

DATO; 11.05.04

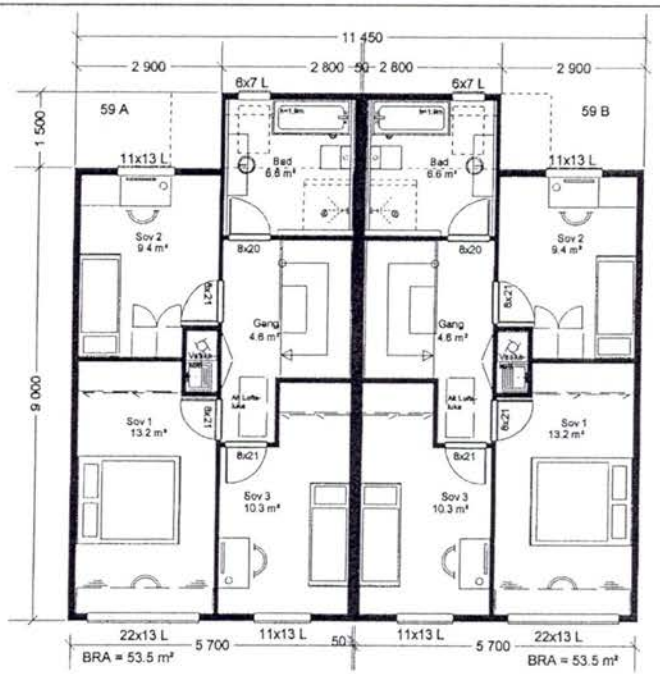
MÅLESTOKK; 1:100

TEGN.AV : V.E.
Fil:\Tyslevvn59\ramme\saltak bygg1\2MB.mc7

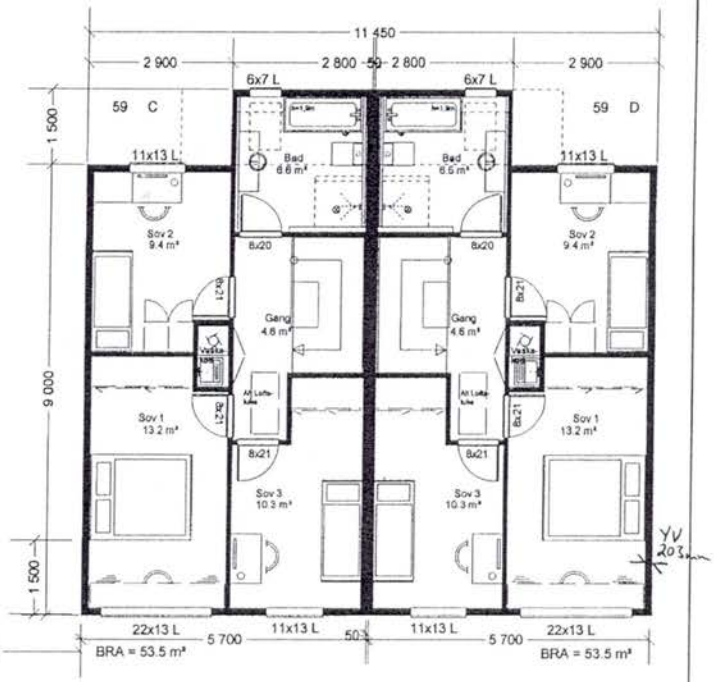
REV.

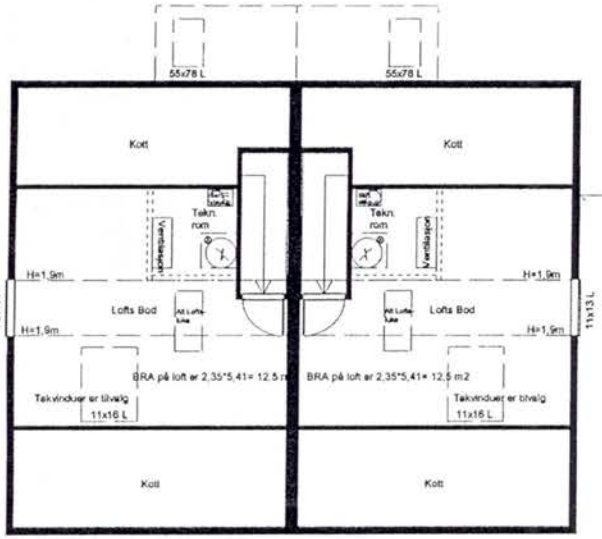
FIL:Tyslevvn59\saltak 2MB\2mbplan1.ML7

E4

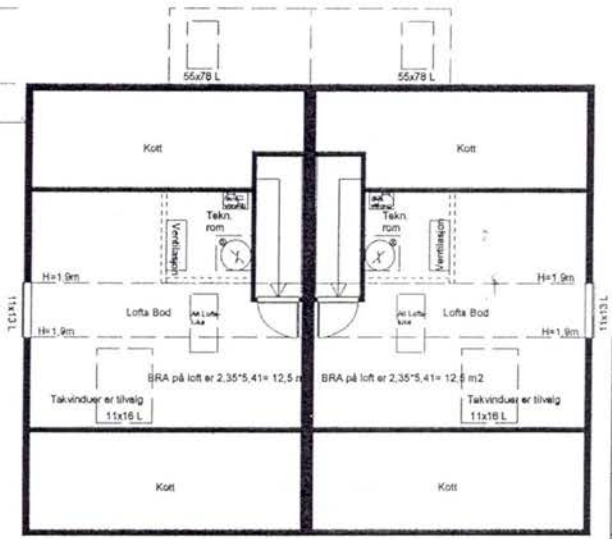


Plan 2. etg.





4 000



Plan Loft

BRA pr. boenhet;
1. etg ; 53,5 m2
2. etg ; 53,5 m2
Loft ; 12,5 m2

Totalt BRA= 119,5 m2

30/9 2003
NB! ALLE YV ER BRUTTO 203 mm

Total BYA; 11,45*10,5 -2*1,5*2,9m
=111,5m2 *2 bygg
Totalt BYA 4 boenheter= 223,0m2
(alt + 4,0*1,5m=6,0m2 tak over Gar. port
og 4*1,0*1,5m=6,0m2 tak over Ydør)

Kontroll Faglig Leder;

BYGGEPLASS ADR. ; Tyslevveien 59 A - D 1163 Oslo
GNR. 183 BNR. 161

BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS

Anmeldelses Tegninger
Plan 2.etg og Loft

DATO; 15.8.03

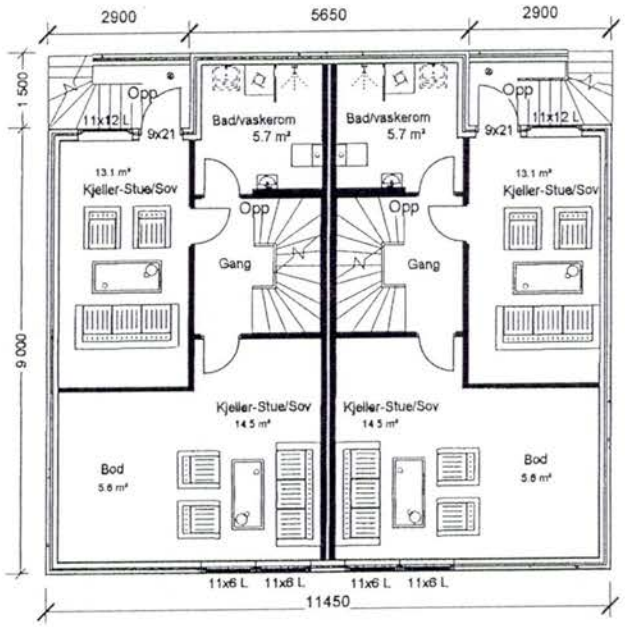
MÅLESTOKK; 1:100

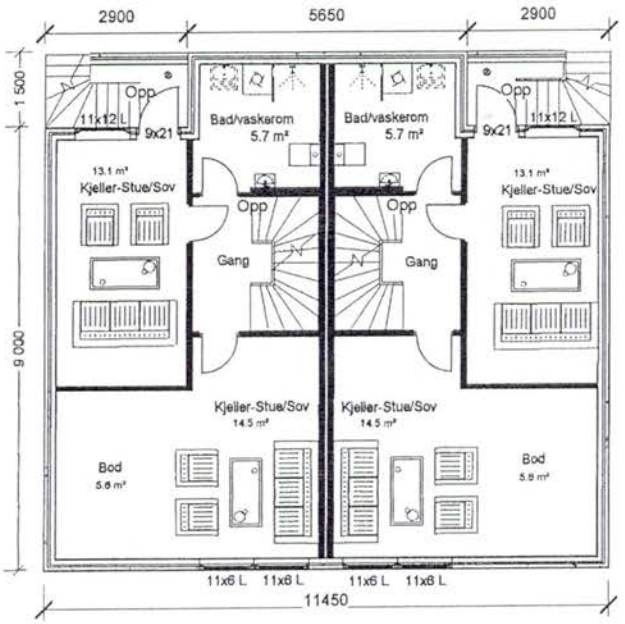
TEGN.AV : O.K.
Fil:\Tyslevvn59\Anmeldelsestak bygg1\2MB.mc7

REV.

FIL:Tyslevvn59\saltak 2MB\2mbplan2.ML7

Prosjektkontoret Romerike AS
Fjellhamarveien 46, 1472 Fjellhamar tlf.67 97 95 20 fax.67 97 95 21



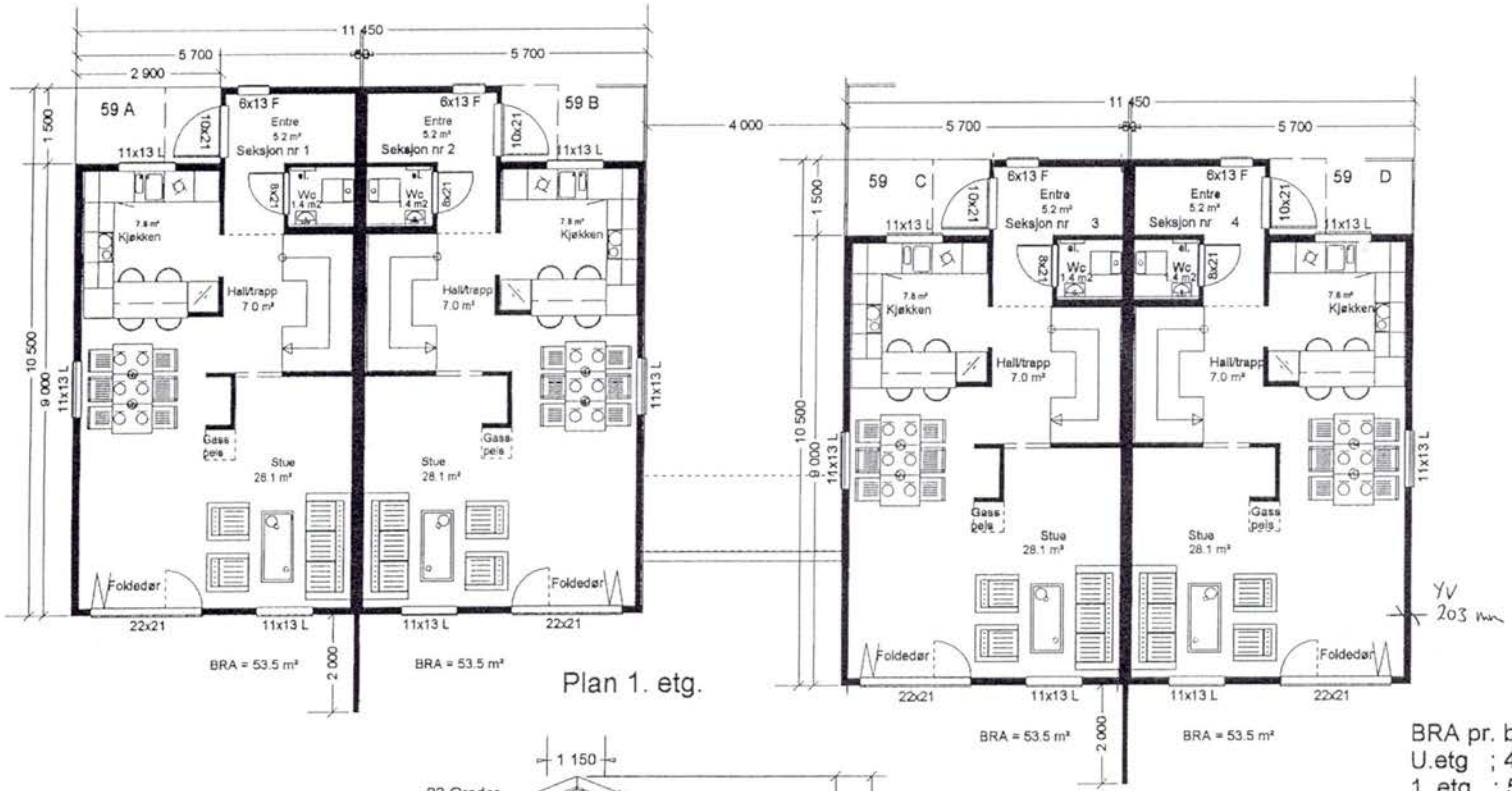


BRA pr. boenhet;
U.etg ; 48,0 m2
1. etg ; 53,5 m2
2. etg ; 53,5 m2
Loft ; 12,5 m2

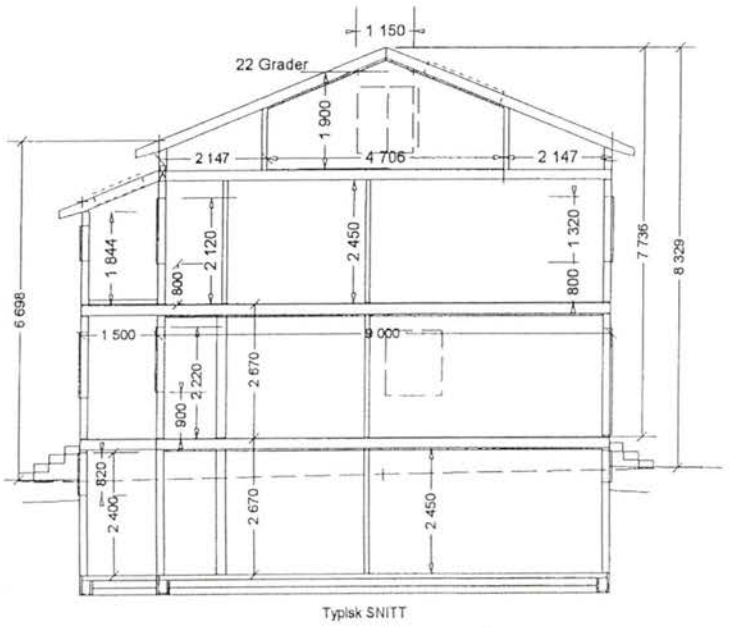
Totalt BRA= 167,5 m2

KOPI

Kontroll Faglig Leder;	
BYGGEPLASS ADR. ; Tyslevvelen 59 A - D 1163 Oslo GNR. 183 BNR. 161 BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS	DATO; 11.05.04 MÅLESTOKK; 1:100
Anmeldelses Tegninger Plan U. etg	TEGN.AV : V.E. Fil:\Tyslevvn59\rammesøktak bygg1\2MB.mc7
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellhamarveien 48 1472 Fjellhamar tlf 67 97 96 20 fax 67 97 96 21	REV. FIL:Tyslevvn59\saltak bygg2\RHenilt.ML7



Plan 1. etg.



Typisk SNITT

BRA pr. boenhet; 30/9 2003
U.etg ; 48,0 m2 NB? ALLE YV GR
1. etg ; 53,5 m2 BRUTTO 203 mm
2. etg ; 53,5 m2
Loft ; 12,5 m2

Totalt BRA= 167,5 m2

Total BYA; 11,45*10,5 -2*1,5*2,9m
=111,5m2 *2 bygg
Totalt BYA 4 boenheter= 223,0m2
(alt + 4,0*1,5m=6,0m2 tak over Gar. port
og 4*1,0*1,5m=6,0m2 tak over Ydør)

KOPI

Kontroll Faglig Leder;

BYGGEPLASS ADR.; Tyslevvelen 59 A - D 1163 Oslo
GNR. 183 BNR. 161

BYGGHERRE; Taraldset Eiendom AS

Anmeldelses Tegninger
Plan 1. etg og Snitt

DATO: 11.05.04

MÅLESTOKK: 1:100

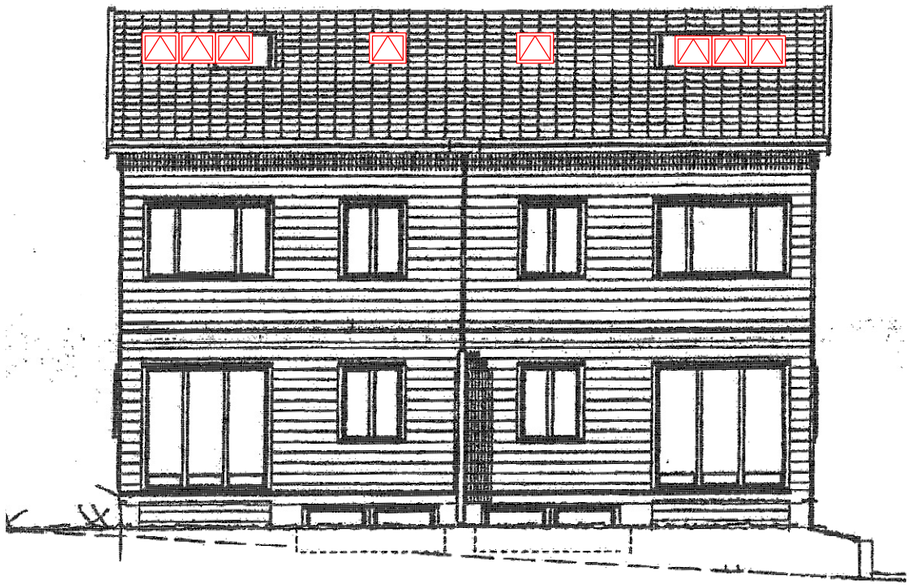
TEGN.AV: V.E.

FIL:\Tyslevvn59\Vanmeldsaltak bygg1\2MB.mc7

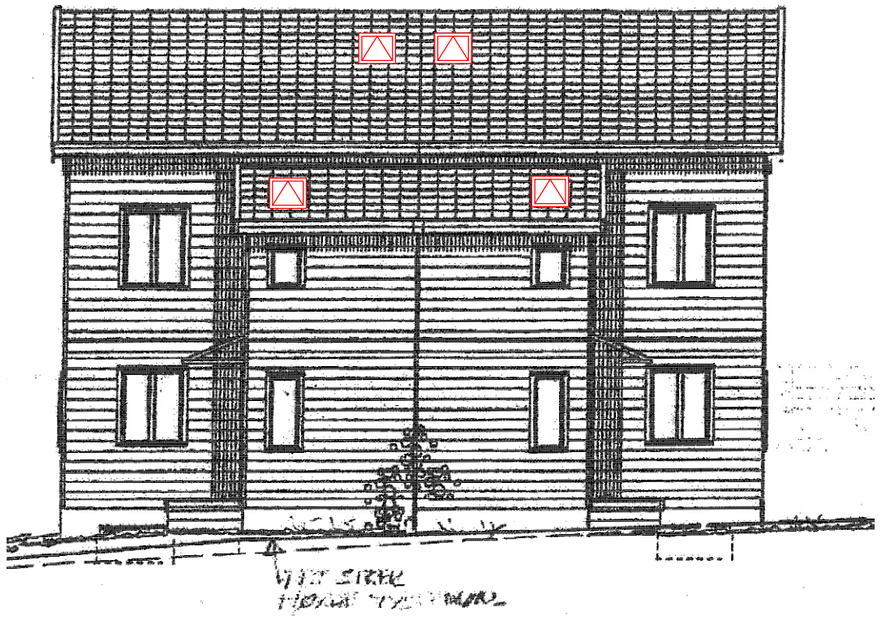
REV.

FIL:Tyslevvn59\saltak 2MB\2mbplan1.ML7

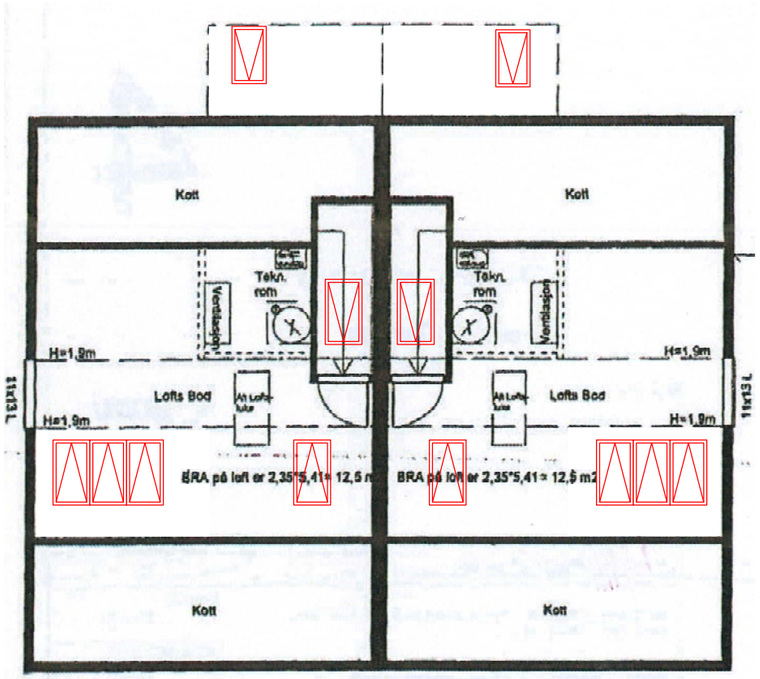
Prosjektkontoret Romerike AS
Fjellhamarveien 46 1472 Fjellhamar tlf 67 97 96 20 fax 67 97 96 21



Fasade mot vest



Fasade mot øst



Plan Loft etasje

Rev	Dato	Revideringen gjelder
A	11-02-13	Ny tak vindu på eksisterende godkjent tegninger

REVIDERING

holte
Kilden 8, 3117 Tønsberg
Tlf +47 22 04 95 00 Faks +47 33 33 01 33
Org.nr 982 506 395
www.holte.no
byggesoknad@holte.no

* Tegningen er beskyttet i iht lov om opphavsrett *

Tiltaksh : **C & R Strøm (C), T Sundt (D)**

Byggadr :	Tyslevveien 59 C og D					Tegning :	Plan og Fasader
Kommune :	Oslo						
Gnr :	183	Bnr :	161	Mål :	1:100	Saksnr :	108033
Ark 1 av 1		Dato :	19-12-2012	Sign :	JDS	Kundernr :	104768