

# Nabolagsprofil

Haugenstuveien 39 - Nabolaget Vestre Høybråten - vurdert av 84 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Haugenstua stasjon Linje L1	3 min	0.3 km
Haugenstua torg Linje 5N, 65, 67, 345	6 min	0.5 km
Grorud stasjon Buss, tog	16 min	1.4 km
Furuset Linje 2	20 min	1.6 km
Helsfyr T-bane, buss	12 min	9.2 km

## Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	9 min	0.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	14 min	1.2 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	15 min	1.3 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	15 min	1.2 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	19 min	1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	23 min	1.9 km
Hellerud videregående skole 600 elever	15 min	8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

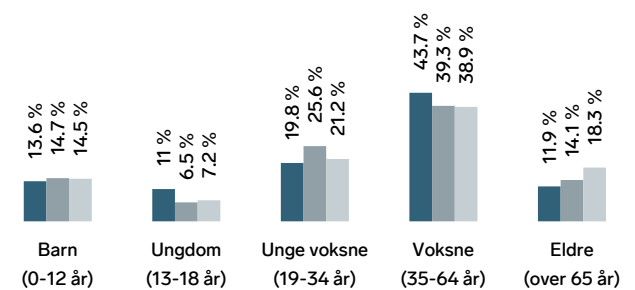
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Høybråten	1768	685
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Linjen barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min	0.2 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min	0.4 km
Haugen barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min	0.5 km

## Dagligvare

Kiwi Haugenstua PostNord	5 min	0.4 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	7 min	0.6 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Gateparkering

Lett 92/100



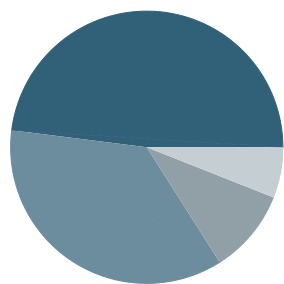
### Trafikk

Lite trafikk 92/100

## Sport

	Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke Ballspill	3 min	0.3 km
	Haugen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min	0.7 km
	Actic Furuset Senter	18 min	
	Mudo Furuset	20 min	

## Boligmasse



- 48% enebolig
- 10% rekkehus
- 6% blokk
- 36% annet

«Hyggelig "grend" i Oslo, bra mangfold, positiv lokalpatriotisme, her bor normale mennesker som er opptatt av et godt og trygt lokalmiljø.»

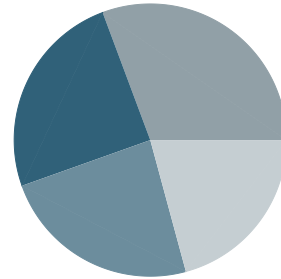
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Furuset Senter	18 min
	Apotek 1 Haugenstua	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 31% 6-12 år
- 21% 13-15 år
- 24% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

- Vestre Høybråten
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



# Egenerklæring

Haugenstuveien 39, 1084 OSLO

01 Jun 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Haugenstuveien 39	Haugenstuveien 39	

## 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?

1992

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 huset fra 1992 til 2002. Deretter stort sett vært utleid.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

---

Selger

Anwar, Mohammad

## 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

Varmtvannsbereder (i vaskerom kjeller) lekkasje for 3-4 år siden, ventil byttet. Toalettrom liten lekkasje ned til kjellertak under for ca. 1,5 år siden, basert på tilgjengelig informasjon sannsynligvis brukt store mengder vann av leietaker ifm vasking (toalettrom uten dusj/våtsone/sluk). Liten lekkasje fra gangpartiet utenfor badet ned til kjellertak ca. 1,5 år siden, leietaker ikke tatt av plastfilm på ny slukrist ifm dusjing, oversømt badersomsgulv og noe vann passert ut fra bad til gangen.

### 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

2024

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Sluk byttet, rør byttet, ny servant og dusj.

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Husker ikke

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Fliser, membran.

## 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

#### Beskriv feilen og omfanget

I følge leietaker vært kondens/fuktighet fra loftsluke mot slutten av vinteren.

### 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

2018



4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Utbedring tak, takshingel

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo bygg og restaurering

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## 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

**Beskriv omfanget**

Når varmtvannsbereder ventil var defekt var det varme fra vaskerommet som førte til noe kondensering i kjellerrommet pga vinterstid og kaldere kjellertemperatur. Ble borte når ventilen ble byttet.

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**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Fra skrusikringer til automatsikringer, mange år siden, finner ikke dokumentasjon.



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjøkken vannlås defekt gummipakning for ca. 1 år siden, byttet ut og ingen vannlåsproblemer etter dette. Vaskemaskin avløpsrør lekkasje i følge leietaker, mistenker brukerfeil.

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**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Gummipakning byttet i vannlås kjøkken, avløpsrør vaskemaskin (vaskerom kjeller) tilsett av rørlegger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

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



## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

Boligen har vært bebodd av leietakere over tid. Det har vært varierende mennesker med ulike grader av renhold, hygiene, ferdigheter rundt bruk av eiendommen o.l. ink. leietakere som lufter dårlig, har uvanlige ferdigheter rundt f.eks bruk av normalt utstyr som dusj, vaskemaskin og annet som



har skapt diverse problemer over årene (bl.a leietaker som dusjet uten å fjerne ny slukrist som førte til oversømt badromsgulv med vann ut i gangen før vedkommende skrudde av dusjen). Det har vært varierende grad av forståelse rundt alminnelig beboer-ansvar og muligens mer slitasje enn man normalt forventer.

**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:

Boligen har vært leid ut i mange år, og det kan derfor være ulike aspekter som ikke er kjent når man selv ikke bor i boligen (utover det leietakere har tatt kontakt om over årene).

## 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 18615094**

# Egenerklærings skjema

Name

**Mohammad Anwar**

Date

**2026-06-01**

Identification



**Mohammad Anwar**



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Mohammad Anwar

01/06-2026  
21:47:46

BankID OIDC  
High



Adresse

**Haugenstuveien 39, 1084 OSLO**

Dato for energimerking

**04.06.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-307672**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**81524912**

Gårdsnummer

**106**

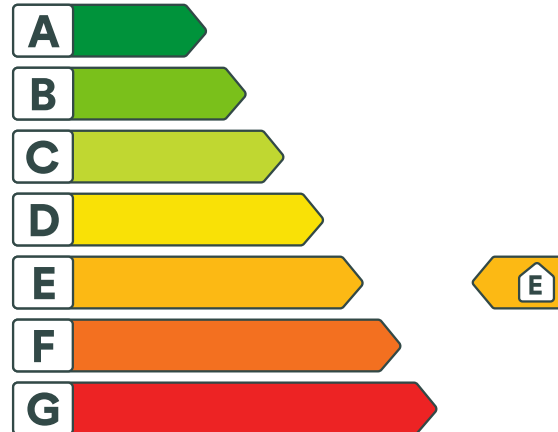
Bruksnummer

**190**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1970**

Bygningstype

**Rekkehus**

Bruksareal

**123,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**123,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**231,43 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**231,43 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**28 466 kWh**



## Haugenstuveien 39, 1084 OSLO



### Detaljerings

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



# Haugenstuveien 39, 1084 OSLO



## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

## Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak utendørs

## Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

### Om grunnlaget for energimerket

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

<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>

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Haugenstuveien 39, 1084 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 106, bnr. 190

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m<sup>2</sup> BRA-i: 123 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2026

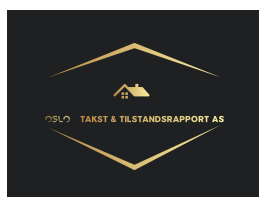
Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 12641-1283

Eiendomsverdi ref nr: CL1915

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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

## Norsk takst

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



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

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

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

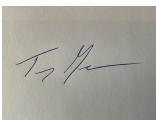
## Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørliggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



# 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 byggregler

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

## 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, annek, 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 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Boligen har generelt eldre standard, med overflater, innredninger og installasjoner som i stor grad har passert forventet brukstid.

Boligen fremstår med gjennomgående eldre standard og bærer preg av manglende oppgraderinger og begrenset vedlikehold over tid.

Det må påregnes omfattende oppgraderinger og totalrenovering av store deler av boligen.

Ved befaring er det registrert flere tekniske avvik, skader og slitasjeforhold på overflater, innredninger og installasjoner. Det kan også forekomme skjulte feil og mangler som ikke har vært mulig å avdekke gjennom en visuell befaring.

Flere bygningsdeler har passert normal forventet levetid, og tilstandsgrader er i stor grad satt på bakgrunn av alder, oppnådd brukstid og registrerte avvik.

Enkelte forhold har også redusert funksjon eller funksjonssvikt. Ved kjøp av eldre eiendommer må det erfaringsmessig påregnes både tekniske og kosmetiske oppgraderinger av overflater, innredninger og installasjoner.

For ytterligere detaljer henvises det til hovedrapporten og sammendraget over registrerte tilstandsgrader.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger fra rekviert og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

## Rekkehus - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget har Saltakonstruksjon. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre. Det er kaldloft. Adkomst via trappeluke til kaldloft.

Taktekking er pappshingel/asfaltshingel. Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall. Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig kledd med stående trepanel.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har enkelte vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre. Boligen har en eldre entrédør med glassfelt, fra byggeår

Boligen har terrasse på mark på med utgang fra stue i plan 1, via balkongdør. Boligen har balkong på ca m2 med utgang fra stue i plan 2, via balkongdør. Det er etablert en utvendig betongtrapp som adkomst til boligen. Det er også utvendig betongtrapp fra soverom og ut til hage. Begge har rekkverk i stål.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er:

Gulv:  
-Laminatgulv i oppholdsrom

-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater  
-Panel  
-Fliser på bad

Himling:

-Panel  
-Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er trebjelkelag, med isolasjon fra byggetid, i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da bygget ble oppført. Gulv mot grunn er støpt betongdekke.

Boligen har en åpen peis i underetasjen. Det er en eldre lakkert/malt tretrapp fra byggeår mellom etasjene i boligen. Rekkverk i tre.

Innvendig tredører i trekarm.

Det er registrert nyere og eldre innerdører i boligen. Slette lettdører, profilerte lettdører og enkelte innerdører med glassfelt.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i underetasje med ukjent byggeår.

Vaskerommet er innredet med:

-Flislagt gulv  
-Flislagte vegger  
-Eldre plastsluk  
-Opplegg for vaskemaskin  
-Vask med speil  
-Varmtvannsbereder  
-Vanninntak

Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte i vegg. Oppvarming skjer med panelovn.

Bad

Bad med ukjent byggeår. Badet har våtromsplater på vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:

-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass  
-Servant, skap, speil og belysning

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgrep blandebatteri. Fliser på gulv. Fliser mellom benkeplate og overskap. Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.

# Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet har ukjent byggeår.  
Rommet er innredet med gulvstående WC og servant med speil.  
Gulvet er flislagt.  
Veggene har malte tapetoverflater og fliser på enkelte felt.  
Himlingen består av takplater.  
Oppvarming skjer via elektrisk panelovn.  
Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte, med tilluft gjennom spalte under dør.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.  
Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.  
Det er synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.  
Det er i tillegg montert elektriske avtrekksvifter på vaskerom/våtrom i senere tid.

### Oppvarming av boligen:

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.  
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i underetasjen.  
Boligen har en 200-liters varmtvannstank.  
VVB er plassert i Vaskerom med sluk.

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.  
Automatsikringer i sikringssskap med hovedsikring/lastbryter på 32Amp  
Sikringssskap er montert i kjeller.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Rekkehus

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

Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.

I kjeller så er matrom og rom for klær slått sammen ved at en lettvegg er fjernet på et tidspunkt.

Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.

Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring,

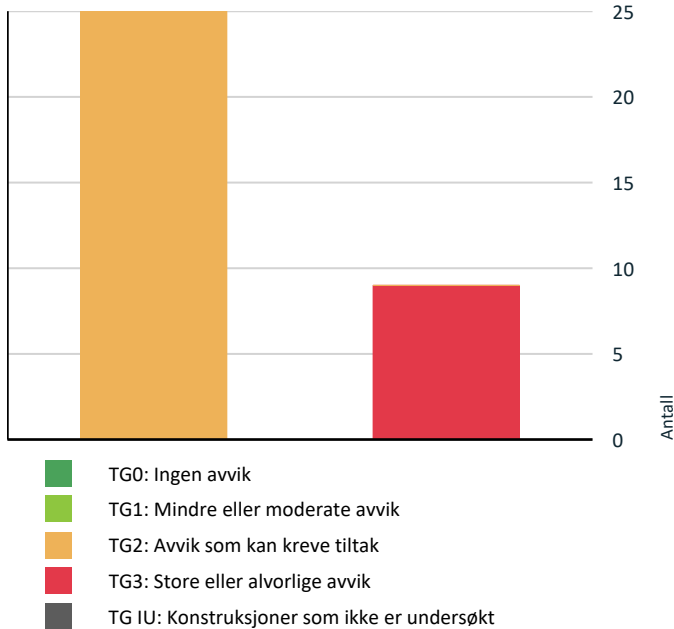
tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.

Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.

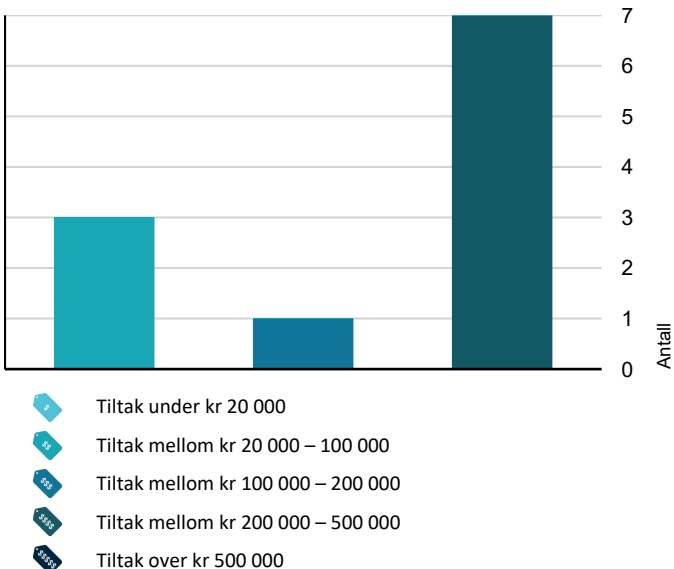
Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 03.12.1970.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.  
Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:  
Tilstandsrapport - Rekkehus

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner, under terreng og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.  
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.  
Vær oppmerksom på denne risikoen.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Vinduer koblede glass i kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkongdører	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

### Byggeår

1970

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Benyttes idag som bolig

### Standard

Bygget/boligen har gjennomgående lavere standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygningen/Boligen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og tidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjelheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekking er pappshingel/asfaltshingel.

Taket er besiktiget kun fra bakkenivå.

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

Normal levetid for pappshingel er 20–30 år.

Normal levetid for undertaksbelegg er 30–60 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging, mose- og algevekst på deler av taktekingen.

Det er registrert oppsprekking i shingelbelegget.

Taktekingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Det er registrert råteskader i vindskier.

Vindskier over inngangspartiet mangler også beslag.

#### Årsak

Forholdene skyldes alder, værpåvirkning, fuktbelastning og normal slitasje over tid.

Manglende beslag har bidratt til økt fuktbelastning på vindskiene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose og vegetasjon bør fjernes som ledd i normalt vedlikehold.

Råteskadede vindskier må utbedres eller skiftes ut.

Det anbefales montering av beslag på vindskiene over inngangspartiet.

Det må påregnes vedlikehold og fremtidig utskifting av taktekingen som følge av alder og registrerte skader.

#### Konsekvens

Oppsprukket takteking og råteskader kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning av konstruksjonen.

Manglende beslag kan føre til økt fuktbelastning og forkortet levetid på trevirket.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte råteskader i vindskier, manglende beslag og oppsprukket takteking med høy alder.

Forholdene krever utbedring og videre oppfølging.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.  
Normal levetid for beslag og nedløp i stål er 25-35 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp over inngangspartiet er deformert enkelte steder.

Nedløp er ført til terreng tett inntil grunnmuren.

Nedløp mot hage er ikke kontrollert da dette ligger på naboeiendom og ikke var tilgjengelig ved befaringen.

Det mangler snøfangere på taket.

Det er ikke montert stigetrinn for feier.

Årsak

Forholdene skyldes alder, mekanisk påvirkning og manglende tilrettelegging for taksikkerhet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deformerte nedløp bør utbedres.

Takvann anbefales ledet bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen på konstruksjonen.

Det anbefales å vurdere montering av snøfangere og godkjent adkomst for feier i henhold til gjeldende krav og anbefalinger.

Konsekvens

Takvann nær grunnmuren kan bidra til økt fuktbelastning på grunnmurskonstruksjonen.

Manglende snøfangere kan medføre fare for snø- og isras.

Manglende tilrettelegging for feing og tilsyn kan vanskeliggjøre sikker adkomst til tak og skorstein.

TG2 settes på bakgrunn av deformerte nedløp, mangelfull bortledning av takvann samt manglende taksikkerhetsutstyr.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og utvendig kledd med stående trepanel.

Veggene er vurdert fra bakkenivå ved visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og detaljer.

Det er i tillegg utført stikkprøvebaserte fuktmålinger med piggelektroder og Protimeter MMS3 på tilgjengelige steder.

Konstruksjonen er ikke åpnet eller undersøkt med bygningsmessige inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og tilgjengelige målepunkter ved befaringsstidspunktet.

Kledningen har oppnådd høy alder og eldre yttervegger i trekonstruksjoner kan erfaringsmessig ha skjulte forhold som ikke er synlige ved en visuell befaring, særlig i værutsatte områder og ved konstruksjonsdetaljer som overganger mot grunnmur, vinduer og dører.

Normal forventet levetid for trekledning er ca. 40–60 år.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterveggene har eldre trekledning med høy alder og begrenset gjenværende levetid.

Det er registrert slitt og værgrå kledning.

Det er registrert sprekke-dannelser i panelbord.

Det er registrert mangelfull lufting bak kledningen.

Det er registrert manglende og mangelfull musesperre.

Det er registrert spredte råteskader i kledning og vannbord.

Årsak

Forholdene skyldes alder, værpåvirkning, fuktbelastning og normal slitasje over tid.

Råteskadene er forårsaket av langvarig fukt-påvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Råteskadede bygningsdeler bør skiftes ut.

Det anbefales etablering av tilfredsstillende lufting og musesperre ved fremtidige arbeider.

Det må påregnes vedlikehold og delvis utskifting av kledningen.

Konsekvens

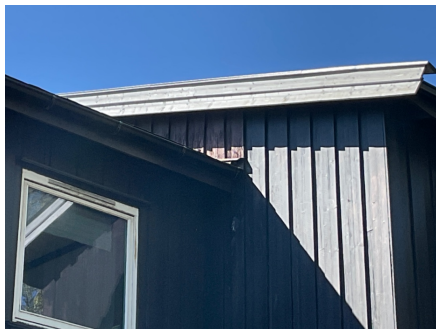
Råteskader kan utvikle seg videre dersom skadede bygningsdeler ikke utbedres.

Bakliggende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for inspeksjon uten demontering av kledningen, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader også i underliggende bygningsdeler.

TG2 settes på bakgrunn av høy alder, registrert slitasje, mangelfull lufting, manglende musesperre og spredte råteskader i kledning og vannbord.

Omfanget av eventuelle skader i bakliggende konstruksjoner er ikke kjent.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Bygget har Saltakkonstruksjon.

Det er kaldloft.

Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler i tre.

Adkomst via trappeluke til kaldloft.

**Årstall:** 1970

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert begrenset lufting av takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder og svertesopp på undertak og takstoler.

Loftsluken er ikke lufttett og det registreres varmetap mot kaldtloftet.

Ventilasjonskanaler på kaldloft er mangelfullt isolert, og isolasjonen mangler registrert diffusjonstett overflate.

Dampsperrens utførelse og tilstand er ikke tilgjengelig for kontroll.

Ved befaring ble det målt relativ luftfuktighet (RF) på ca. 73,2 %, temperatur på ca. 22 °C og duggpunkt på ca. 16,3 °C.

Det ble målt fuktverdier på inntil ca. 17 vektprosent i deler av konstruksjonen.

Årsak

Forholdene vurderes å være forårsaket av mangelfull ventilering av loftsrommet, luftlekkasjer fra oppvarmede rom samt utilstrekkelig isolering av ventilasjonskanaler.

Dette kan gi kondensdannelse og forhøyet fuktbelastning i takkonstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Loftets ventilering bør forbedres.

Loftsluken bør tettes.

Ventilasjonskanaler på kaldtloft bør isoleres på nytt med egnet diffusjonstett isolasjon.

Det anbefales nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, gjennomføringer, dampsperrer og fuktforhold for å kartlegge omfang og eventuelle følgeskader.

Konsekvens

Forhøyet fuktbelastning kan medføre videre utvikling av soppvekst, kondensproblemer og nedbrytning av bygningsmaterialer.

Mangelfull lufting og luftlekkasjer kan redusere konstruksjonens levetid.

TG3 settes på bakgrunn av registrert svertesopp, fuktpåvirkning i takkonstruksjonen, begrenset lufting av loftsrommet samt målte fuktverdier på inntil ca. 17 vektprosent i konstruksjonen.

Forholdet krever nærmere undersøkelser og utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## Vinduer

### Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befarings.

Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.

Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

**Årstall:** 1970

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er fra byggeåret og har passert forventet levetid.

Det er registrert værslitte karmen og tørkesprekker i treverket.

Det er registrert eldre isolerglass med høy alder.

Det er registrert kondens på innsiden av glass.

Enkelte vinduer subber mot karm og har treg åpne- og lukkefunksjon.

Årsak

Forholdene skyldes normal aldring, værpåkjønning og slitasje over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av karmen og bevegelige deler der dette er hensiktsmessig.

Det må påregnes utskifting av vinduene på sikt som følge av alder, slitasje og redusert funksjon.

Konsekvens

Høy alder og slitasje kan medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og svakere energi- og isolasjonsegenskaper enn dagens vindusløsninger.

Treg funksjon og deformasjoner kan medføre redusert brukskvalitet og tetthet.

TG2 settes på bakgrunn av at vinduene har passert forventet levetid, samt registrert slitasje, redusert funksjon og aldersrelaterte skader.

## Vinduer koblede glass i kjeller

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har enkelte vinduer med koblede glass og karm/ramme i tre.

Enkeltglassene i koblede vinduer kan ha riper, falming eller mindre skader som ikke nødvendigvis fremgår av rapporten. Koblede vinduer har lavere isolasjonsverdi enn moderne isolerglassvinduer, og de gir redusert energieffektivitet. Glassene er separate, og punktering forekommer ikke som ved isolerglass. Regelmessig vedlikehold som skraping og maling er avgjørende for levetid.

Normal levetid: 30–50 år  
Normal tid før justering: 2–6 år

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Flere vinduer lar seg ikke åpne ved normal bruk. Forholdet vurderes å skyldes overmaling, deformasjoner eller slitasje i bevegelige deler.

#### Årsak

Forholdene skyldes normal aldring, slitasje og manglende vedlikehold over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene bør vedlikeholdes og justeres der dette er mulig. Det må påregnes utskifting av vinduene på sikt som følge av alder, redusert funksjon og energiegenskaper. Konsekvens  
Manglende åpningsfunksjon reduserer muligheten for ventilering og normal bruk. Eldre vinduer har generelt svakere varmeisolerende egenskaper og høyere vedlikeholdsbehov enn dagens løsninger.

TG2 settes på bakgrunn av høy alder, redusert funksjon og manglende åpningsmulighet på vinduer.

## Dører

### Beskrivelse

Boligen har en eldre entrédør med glassfelt, fra byggeår  
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.  
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.  
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren fungerer ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Det mangler tetningslister på deler av dør og karm. Det er registrert mindre skader og sprekker i karm og dørblad.

#### Årsak

Forholdene skyldes normal aldring og slitasje på dør og tilhørende komponenter over tid. Skader og sprekker vurderes å være forårsaket av bevegelser i treverk, uttørking og mekanisk påvirkning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetningslister bør monteres. Skader og sprekker bør vedlikeholdes for å begrense videre skadeutvikling. Det må påregnes utskifting av døren på sikt som følge av alder og slitasje. Konsekvens  
Manglende tetningslister kan medføre økte luftlekkasjer og redusert tetthet. Skader i karm og dørblad kan utvikle seg videre dersom de ikke utbedres. Eldre dører har generelt svakere energi- og isolasjonsegenskaper enn dagens løsninger.

TG2 settes på bakgrunn av høy alder, manglende tetningslister og registrerte skader på karm og dørblad. Det må påregnes utskifting av døren på sikt.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkongdører

### Beskrivelse

Balkongdører er i malt tre med utgang fra stue i plan 2 og fra soverom plan 1. Begge med 2-lags glass.

Årstall på balkongdøren er hentet fra datomerking i glasset på døren.

Det er utført stikkprøver på åpning og lukking, noe som innebærer at døren kan ha skader og punkterte ruter selv om dette ikke er opplyst i rapporten. Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Overflater er skjønnessmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1970

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader og slitasje på dørbled og karmen.

Det mangler tetningslister.

Det er registrert utetthet mellom karm og dørbled.

Det mangler beslag/vannbrett under dørene.

Det er registrert svertesopp/misfarging på innsiden av karm og glassfelt.

Glassene er eldre enn 35 år, og forventet levetid er passert.

Årsak

Forholdene skyldes alder, værpåkjenning, fuktbelastning og normal slitasje over tid.

Svertesoppen vurderes å være forårsaket av kondens og fuktbelastning i boligen i kombinasjon med redusert tetthet i dører/vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svertesopp og misfargede overflater bør rengjøres og følges opp.

Tetningslister og beslag/vannbrett bør monteres.

Det må påregnes utskifting av balkongdørene som følge av alder, slitasje og redusert funksjon.

Konsekvens

Utettheter og manglende beslag kan medføre økt fuktbelastning og videre skadeutvikling.

Eldre glass og dørkonstruksjoner har svakere energi- og isolasjonsegenskaper enn dagens løsninger.

Forholdene kan medføre økt varmetap, kondensdannelse og redusert komfort.

TG2 settes på bakgrunn av høy alder, registrerte skader, redusert tetthet, svertesoppdannelse og at forventet levetid for dører og glass er passert.

Det må påregnes utskifting av balkongdørene.



## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Boligen har balkong på ca m2 med utgang fra stue i plan 2, via balkongdør.

Boligen har terrasse på mark på med utgang fra stue i plan 1, via balkongdør.

Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i tre er 15 - 30 år.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitasje, riss, sprekker og avskalling i balkongkonstruksjonen.

Det er påvist spredte råteskader i rekkverk og konstruksjon.

Ved fuktmåling ble det registrert fuktverdier på inntil ca. 22 vektprosent i trekonstruksjonene.

Årsak

Forholdene skyldes langvarig fuktbelastning, værpåkjenninger samt naturlig aldring og nedbrytning over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadede bygningsdeler må utbedres eller skiftes ut.

Det må påregnes renovering av balkong og rekkverk.

Omfanget av råteskadene bør kartlegges nærmere i forbindelse med utbedringsarbeidene.

Konsekvens

Råteskader og forhøyet fuktinnhold kan medføre videre nedbrytning av konstruksjonen og redusert bæreevne over tid.

Forholdet kan påvirke konstruksjonens levetid og sikkerhet dersom tiltak ikke gjennomføres.

TG3 settes på bakgrunn av påviste råteskader, registrert fuktinnhold og behov for utbedringer av balkongkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er etablert en utvendig betongtrapp som adkomst til boligen.

Det er også utvendig betongtrapp fra soverom og ut til hage.

Begge har rekkverk i stål.

Årstall: 1970

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre sprekker, skader og avskallinger i betongtrappene.

Konstruksjonene har enkelte skjevheter.

Årsak

Forholdene skyldes normal aldring, værpåvirkning, frostbelastning og slitasje over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappene bør vedlikeholdes og lokale skader utbedres ved behov.

Det må påregnes fremtidige reparasjoner og oppgraderinger som følge av alder og slitasje.

Konsekvens

Sprekker og avskallinger kan utvikle seg videre over tid dersom forholdene ikke følges opp.

Skjevheter kan påvirke brukskomforten.

TG2 settes på bakgrunn av høy alder, registrerte sprekker, avskallinger og skjevheter i trappekonstruksjonene.

## INNSENDIG

## Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Laminatgulv i oppholdsrom

-Fliser på bad

Vegger:

-Malte slette flater

-Panel

-Fliser på bad

# Tilstandsrapport

Himling:

- Panel
- Sparklet/malte tak

Normal tid før utskifting av laminatgulv er 10–20 år  
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.  
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.  
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.  
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er ikke inspisert i sin helhet grunnet møblering, lagring og fast innredning.  
Det er registrert riss og mindre sprekker i vegger og himlinger.  
Det er registrert skader på gulv, vegger og himlinger, herunder slitasje, skader, sprekker, svelling, løse partier og uferdige løsninger.  
Det er registrert mørke belegg på enkelte overflater som kan være forenlig med svartesopp, heksesot eller støvkondens.

### Årsak

Forholdene skyldes alder, slitasje, bevegelser i konstruksjonen og manglende vedlikehold over tid.  
Mørke belegg kan være forårsaket av fuktbelastning, begrenset ventilasjon, kuldebroer eller kondensdannelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av mørke belegg dersom årsak og omfang ønskes avklart.  
Skadede overflater bør utbedres ved rehabilitering.  
Det må påregnes omfattende oppgradering og totalrenovering av innvendige overflater.  
Konsekvens  
Skader og slitasje medfører redusert funksjon, estetisk kvalitet og levetid på overflatene.  
Eventuelle fuktrelaterte forhold kan gi videre skadeutvikling dersom årsaken ikke utbedres.

TG2 settes på bakgrunn av betydelig slitasje, skader, uferdige løsninger og generelt behov for totalrenovering av innvendige overflater flere steder i boligen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er trebjelkelag, med isolasjon fra byggetid, i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da bygget ble oppført.  
Gulv mot grunn er støpt betongdekke.

I kjellerstue er det målt ca.22mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.19 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.  
I tillegg er det høydeforskjell mellom rom på ca 60-90mm

I stue er det målt ca.5 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.4 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.  
I gang er det målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 2 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.  
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i golvkonstruksjoner i boligen.

# Tilstandsrapport

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet. Begrensninger i visuell kontroll og fuktmåling med Portimeter MMS3 på noen overflater som stikkprøver, uten destruktive inngrep.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskille og gulv mot grunn er ikke inspisert i sin helhet grunnet gulvbelegg, fast innredning og begrenset tilgang til konstruksjonene.

Det er registrert knirk i gulv enkelte steder.

Det er registrert nivåforskjeller som overstiger standardens krav til måleavvik.

Det er registrert forhold som kan indikere fuktpåvirkning i gulv mot grunn i kjeller, samt i etasjeskillet mellom underetasje og 1. etasje.

Eier opplyser om tidligere vannhendelser med lekkasje til kjellertak fra toalettrom, og fra gang utenfor bad for ca. 1,5 år siden.

## Årsak

Forholdene skyldes alder, konstruksjonsbevegelser og normal slitasje over tid.

Nivåforskjeller kan være forårsaket av setninger i terreng eller bevegelser i konstruksjonen.

Indikasjoner på fuktpåvirkning kan være knyttet til tidligere vannhendelser, ufagmessige arbeider og tettesjikt på bad, fukttransport fra grunnen, mangelfull fuktsikring eller kondens.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales videre oppfølging av registrerte fuktindikasjoner.

Konstruksjonene bør undersøkes nærmere dersom det registreres misfarging, lukt, deformasjoner eller andre tegn til skadeutvikling.

Forholdene bør vurderes ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

## Konsekvens

Nivåforskjeller og knirk kan påvirke gulvenes funksjon og opplevde kvalitet.

Fuktpåvirkning kan over tid medføre skadeutvikling i konstruksjonene dersom årsaken vedvarer eller tidligere skader ikke er fullt utbedret.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte nivåforskjeller utover standardens krav til måleavvik, indikasjoner på fuktpåvirkning i gulv og etasjeskille samt begrenset inspeksjonsmulighet av konstruksjonene.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## TG2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en åpen peis i underetasjen, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran peisen.

Pipe er kun visuelt vurdert fra innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Pipeløp og pipe er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpen peis og skorstein er fra byggeåret og har høy alder.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

## Årsak

Forholdet skyldes normal aldring og slitasje over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales.

Oppgraderinger og utbedringer må påregnes ved behov som følge av alder og slitasje.

## Konsekvens

Høy alder kan medføre økt risiko for slitasje og redusert funksjon over tid.

TG2 settes på bakgrunn av høy alder hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

## TG2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

# Tilstandsrapport

Gulv mot terreng belagt med laminat og fliser.

Det er utlekkede vegger belagt med panel mot grunnmur, fliser på vaskerom.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i utlekket vegg mot terrenget.

Det ble registrert noe forhøyede verdier ved fuktmålinger i hullet.

Målingene viser følgende:

RH 69.%, temperatur 18 grader C, og duggpunkt 11,7 grader.

Jeg måler 12 vektprosent i konstruksjonen.

Undersøkelsen er basert på punktvis målinger og visuelle observasjoner, og kan ikke gi garanti for at konstruksjonen er fri for skjulte fukt- eller råteskade andre steder.

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert plastfolie i konstruksjonen mot betong yttervegg under terreng.

Det er målt forhøyede fuktverdier i gulv ved yttervegg på vaskerom, forenlig med kapillært fuktoppsug fra grunnen.

Årsak

Forholdene vurderes å være knyttet til fuktpåvirkning fra omkringliggende terreng og konstruksjoner mot grunn.

Plastfolie mot betongvegg kan bidra til redusert uttørring av konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

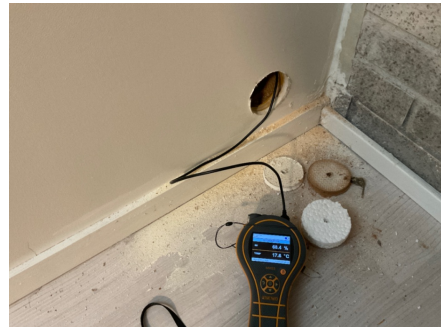
Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge omfang og årsak til fuktpåvirkningen.

Forholdet bør følges opp ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

Konsekvens

Fuktpåvirkning i konstruksjoner mot grunn kan over tid medføre redusert levetid på materialer og økt risiko for fuktrelaterte skader.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte forhøyede fuktverdier i konstruksjon mot terreng og indikasjoner på kapillær fuktpåvirkning.



## TG2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Det er en eldre lakkert/malt tretrapp fra byggeår mellom etasjene i boligen.

Rekkverk i tre.

Normaltid for utskifting av trapper i tre er 15–30 år.

Normaltid for maling, lakkering eller oljing av trapp i tre er 6–10 år.

**Årstall:** 1970

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i trappen.

Det er registrert slitasje på overflater og trinn.

Årsak

Forholdene skyldes normal aldring, bruk og slitasje over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Jevnlig vedlikehold av overflater anbefales.  
Utskifting eller oppgradering av enkelte komponenter må påregnes på sikt.  
Konsekvens  
Slitasje vil kunne medføre redusert funksjon og behov for økt vedlikehold over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert slitasje på trappens overflater og komponenter.  
Knirk vurderes som normalt ut fra trappens alder og konstruksjon.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig tredører i trekarm.  
Det er registrert nyere og eldre innerdører i boligen.  
Slette lettdører, profilerte lettdører og enkelte innerdører med glassfelt.  
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.  
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.  
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje og skader på karmen og dørblader.  
Det er registrert manglende listverk, utforinger og avslutninger ved enkelte dører.  
Enkelte dører har behov for justering og tar i karm ved bruk.

Årsak  
Forholdene skyldes alder, bruk og slitasje over tid.  
Manglende listverk og avslutning ombygging og ufullstendig ferdigstilling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon.  
Skadede overflater og manglende listverk bør utbedres ved behov.  
Det må påregnes løpende vedlikehold og utskifting av enkelte komponenter på sikt.  
Konsekvens  
Forholdene kan medføre redusert funksjon, økt slitasje og et mindre tilfredsstillende estetisk uttrykk.

TG2 settes på bakgrunn av registrert slitasje, skader, manglende avslutninger og behov for justering av enkelte dører.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming av boligen:  
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad.  
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.  
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > VASKEROM

## Generell

### Beskrivelse

Vaskerom i underetasje med ukjent byggeår.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggeteknisk forskrift (TEK).

# Tilstandsrapport

Det er dermed ikke mulig å etterprøve den tekniske utførelsen fullt ut.

Rommet er innredet med:

- Flislagt gulv
- Flislagte vegger
- Eldre plastsluk
- Opplegg for vaskemaskin
- Vask med speil
- Varmtvannsbereder
- Vanninntak

Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte i vegg.  
Oppvarming skjer med panelovn.

Normal levetid for vaskerom er 15-25 år.  
Normal levetid for sluk er 30-60 år  
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år  
Normal levetid for armaturer er 10-30 år

## Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er av eldre dato og fremstår med betydelig alder og bruksslitasje.  
På bakgrunn av alder, registrerte avvik og manglende dokumentasjon må det påregnes oppgraderinger og fremtidig rehabilitering av rommet.  
Det er registrert manglende vannlås i sluk.  
Det er registrert mangelfulle tetninger rundt enkelte rørgjennomføringer, utstyr og tekniske installasjoner.  
Det er registrert skader på fliser og fuger samt bomlyd i fliser på gulv og vegger.

## Årsak

Forholdene skyldes alder, slitasje og mangelfull utførelse eller vedlikehold over tid.  
Våtrommets oppbygning og utførelse tilfredsstillende ikke dagens anbefalte løsninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet anbefales totalrenoveret.  
Ved renovering bør tettesjikt, sluk, gjennomføringer og øvrige våtromskonstruksjoner oppgraderes og dokumenteres.  
Konsekvens  
Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer, fuktinntrengning og skade på tilstøtende konstruksjoner.  
Våtrommet vurderes ikke å ha tilstrekkelig robusthet mot normal vannbelastning over tid.

TG3 settes på bakgrunn av betydelige avvik, skader og mangler ved vaskerommet.  
Vaskerommet har behov for omfattende oppgradering for å oppnå forventet funksjon og fuktsikkerhet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.  
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

Det ble registrert forhøyede verdier ved hulltaking.  
Målingene viser følgende:  
RH 81%, temperatur 17 grader C og duggpunkt 13,1 grader  
I konstruksjoner her så måler jeg ca 17 vektprosent

Det kan heller ikke garantere fuktfriske konstruksjoner andre steder.  
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

# Tilstandsrapport

Ved hulltaking ble det registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen.  
Det ble observert muggvekst på baksiden av platen i borehullet.  
Det ble registrert mugglukst fra borehullet.

Årsak

Forholdene indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid.

## Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfang og årsak til fuktpåvirkningen.  
Skadede materialer må utbedres.

Konsekvens

Fuktpåvirkning kan medføre nedbrytning av materialer og videre utvikling av muggsopp i konstruksjonen.

TG3 settes på bakgrunn av registrerte forhøyede fuktverdier samt påvist muggvekst og mugglukst i konstruksjonen ved hulltaking.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad med ukjent byggeår.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggeteknisk forskrift (TEK).  
Det er dermed ikke mulig å etterprøve den tekniske utførelsen fullt ut.

Bad med begrenset gjenværende levetid.

Normal levetid for bad er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for membran/tettesjikt er 20-25 år.

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter er 25-45 år.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har våtromsplater på vegger og malt innvendig tak.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sprekker i fuger og silikonfuger mellom plater samt i overgangen mellom fliser og veggplater.  
Løsningen i overgangen mellom gulvmembran og våtromsplater på vegg er ukjent og ikke dokumentert.

Årsak

Forholdene skyldes alder, slitasje og bevegelser i konstruksjonen over tid.

Manglende dokumentasjon medfører at utførelsen av overgang mellom gulv og vegg ikke kan verifiseres.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Sprukne fuger og silikonfuger bør skiftes ut.

Det anbefales jevnlig kontroll av overgangene for å avdekke eventuell fuktpåvirkning.

Forholdet bør vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Konsekvens

Sprukne fuger og silikonfuger kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon av overgang mellom membran og veggplater medfører usikkerhet knyttet til våtrommets fuktsikkerhet.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skader i fuger og silikonfuger samt manglende dokumentasjon og verifisering av overgang mellom gulvmembran og veggkonstruksjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekablene er ikke funksjonstestet ved befaringen.

Det er målt høydeforskjell på ca 28mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 140 cm, og ca. 6mm fall (1,5%) til sluk i dusjsonen.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.

Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svertesopp i fuger.

Det er registrert misfarging og sprekke-dannelser i fuger.

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser.

Det er påvist redusert fall mot sluk i dusjsonen, og vannavrenningen vurderes som mindre effektiv enn anbefalt.

Årsak

Forholdene skyldes fuktbelastning, alder, slitasje og bevegelser i underlaget over tid.

Bomlyd skyldes manglende vedheft mellom flis og underlag.

Redusert fall mot sluk er knyttet til våtrommets opprinnelige utførelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales rengjøring og utskifting av skadede fuger.

Fliser med bomlyd bør følges opp og utbedres dersom forholdet utvikler seg.

Forholdene bør vurderes nærmere ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

Ventilasjonen bør kontrolleres og vedlikeholdes for å redusere fuktbelastningen.

Konsekvens

Svertesopp og skadede fuger kan føre til videre nedbrytning av fugematerialet.

Fliser med bomlyd kan løsne eller sprekke over tid.

Redusert fall mot sluk kan medføre at vann blir stående på gulvet og gi økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

TG2 settes på bakgrunn av registrert svertesopp, skader i fuger, bomlyd i fliser og redusert fall mot sluk i dusjsonen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås.

Sluket er plassert i dusjsonen.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull utførelse ved rørgjennomføringer i våtsone.

Det er registrert tegn på utettheter i våtrommet.

Utførelsen rundt sluket fremstår ikke fagmessig utført.

Det er ikke registrert synlig mansjett i tilknytning til slukløsningen, og membranens tilslutning til sluk og klemring kan ikke verifiseres å være utført i henhold til anerkjente våtromsløsninger.

Årsak

Forholdene skyldes mangelfull utførelse av tettesjikt, rørgjennomføringer og slukdetaljer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av sluktilkobling, tettesjikt og rørgjennomføringer for å avklare omfanget av avvikene.

Nødvendige utbedringer bør utføres av kvalifisert fagperson.

Konsekvens

Mangelfull utførelse ved sluk og rørgjennomføringer medfører økt risiko for lekkasjer og fuktinntrengning i konstruksjonen.

Forholdet kan føre til fuktskader i underliggende og tilstøtende bygningsdeler.

TG3 settes på bakgrunn av registrert mangelfull utførelse ved sluk og rørgjennomføringer samt tegn på utettheter i våtrommet og manglende dokumentasjon.

Forholdet innebærer økt risiko for fuktskader og krever utbedring.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr:

-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass

-Servant, skap, speil og belysning

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert merker og riper på overflater og sanitærutstyr.

Årsak

Forholdet skyldes normal aldring, bruk og slitasje over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og rengjøring anbefales.

Konsekvens

Slitasje og alder kan medføre redusert estetisk kvalitet, økt vedlikeholdsbehov og gradvis redusert funksjon over tid.

TG2 settes på bakgrunn av registrert slitasje på overflater og sanitærutstyr.

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Våtrommet har elektrisk avtrekksvifte.  
Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke registrert tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

### Årsak

Forholdet skyldes manglende eller utilstrekkelig lufttilførsel til rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved luftespalte under dør eller annen egnet løsning.

### Konsekvens

Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket og gi utilstrekkelig luftutskiftning.

Dette kan medføre økt fuktbelastning og redusert inneklima.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilluft til våtrommet, noe som kan redusere ventilasjonens funksjon.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det bores et inspeksjonshull (ca. 73 mm) fra tilstøtende rom for å undersøke konstruksjonen for fukt eller skader.

Hulltaking er ikke utført ved dette våtrommet. Veggen mot dusjsonen grenser på den ene siden mot et flislagt toalettrom og på den andre siden mot naboelighet via brannskillende konstruksjon. Det ble også forsøkt å etablere tilgang fra tilstøtende soverom, men konstruksjonens oppbygning gjorde det ikke mulig å komme inn til aktuell veggkonstruksjon uten omfattende inngrep. Kravet til hulltaking kunne derfor ikke gjennomføres på egnet sted.

Det er i stedet utført visuell kontroll og fuktsøk med Protimeter MMS3.

Badet har våtromsplater på vegger og flislagt gulv. Det er registrert sprekker i fuger og silikonfuger, og løsning for overgang mellom gulvets membran og våtromsplatene på vegg er ukjent og ikke dokumentert.

Ved fuktsøk ble det registrert forhøyede utslag i våtsonen på gulv og på veggplater i dusjsonen.

Fuktsøk på flislagte gulv må vurderes med forsiktighet, da fliser og fuger jevnlig utsettes for vannbelastning. Måleinstrumentet registrerer fukt i de øvre delene av konstruksjonen, og det kan derfor ikke fastslås om fuktigheten befinner seg over eller under membransjiktet. Utslagene på gulvet vurderes derfor som veiledende.

Når det gjelder våtromsplatene i dusjsonen, ble det registrert forhøyede utslag som kan indikere forhøyet fuktbelastning i konstruksjonen. Forholdet kunne ikke verifiseres nærmere da hulltaking ikke lot seg gjennomføre.

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll og punktvis målinger, og kan ikke gi garanti for at konstruksjonen er fri for skjulte feil eller fuktskader.

Badet fungerer ved befaringstidspunktet, men har oppnådd en viss alder og fremstår med flere registrerte avvik/svakheter. Det må påregnes totalrehabilitering av våtrommet, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå.

Inntil rehabilitering gjennomføres anbefales bruk av dusjkabinett med tett bunn for å redusere vannbelastningen på eksisterende konstruksjoner.

Det anbefales videre jevnlig ettersyn av våtrommet samt regelmessig rensing av sluk, da våtrom generelt er utsatte konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Kontaktperson

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.  
Ukjent alder på kjøkkenet.  
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.  
Fliser på gulv.  
Fliser mellom benkeplate og overskap  
Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er fungerende, men kjøkkeninnredningen fremstår som eldre og har passert forventet levetid.

Det er registrert slitasje og skader utover det som normalt kan forventes ut fra alder.

Det er registrert løse gulvfliser og bomlyd i flisgulvet.

Benkeplaten har skader.

Det er registrert fuktskader i bunn av skap under oppvaskkum.

Det er registrert mindre lekkasje fra blandebatteri og avløpsinstallasjon under kjøkkenbenken.

Årsak

Forholdene skyldes alder, bruk og slitasje over tid.

Fuktskadene under oppvaskkummen er trolig forårsaket av lekkasje, søl eller kondens fra vann- og avløpsinstallasjoner.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjer fra blandebatteri og avløpsinstallasjon må utbedres.

Det må påregnes utskifting av kjøkkeninnredning og overflater.

Kjøkkenet anbefales renoveret.

Konsekvens

Lekkasjer kan medføre videre fuktpåvirkning og skade på innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Slitasje og skader reduserer kjøkkenets funksjon og levetid.

TG3 settes på bakgrunn av registrerte lekkasjer, fuktskader og slitasje utover forventet nivå, samt behov for oppgradering av kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut på fasade.  
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren fungerer ved befaringstidspunktet, men mer enn halvparten av forventet levetid er passert.  
Det mangler filter i ventilatoren.

#### Årsak

Forholdet skyldes alder og normal slitasje på viftemotor og øvrige komponenter over tid.  
Manglende filter reduserer ventilatorens funksjon og beskyttelse av interne komponenter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende filter bør monteres.  
Utskifting av ventilator må påregnes på sikt, og anbefales vurdert i forbindelse med renovering av kjøkkenet.  
Konsekvens  
Manglende filter kan redusere ventilatorens funksjon og medføre økt belastning på viftemotor og interne komponenter.  
Høy alder medfører økt risiko for funksjonssvikt over tid.

TG2 settes på bakgrunn av høy alder og manglende filter på ventilatoren.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrommet har ukjent byggeår.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere arbeider ved befaringen. Rommets oppbygning og utførelse kan derfor ikke verifiseres utover visuelle observasjoner.

Rommet er innredet med gulvstående WC og servant med speil.  
Gulvet er flislagt.  
Veggene har malte tapetoverflater og fliser på enkelte felt.  
Himlingen består av takplater.  
Oppvarming skjer via elektrisk panelovn.  
Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte, med tilluft gjennom spalte under dør.

Toalettrom med begrenset gjenværende levetid.  
Normal levetid for toalettrom: ca. 15–25 år  
Normal levetid for armaturer: ca. 10–30 år  
Normal levetid for klosetter og servanter: ca. 25–45 år

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Toalettrommet fremstår som funksjonelt ved befaringstidspunktet, men flere bygningsdeler og installasjoner har skader og begrenset gjenværende levetid. Det er registrert løse og sprukne fliser samt skader i fuger.

Rør-i-rør-systemet fremstår ikke komplett utført.

Det er ikke registrert veggbokser eller tettemuffer på varerør ved rørgjennomføringer.

Årsak

Forholdene skyldes alder, slitasje og utførelse.

Rørsystemet mangler komponenter som normalt benyttes for lekkasjesikring og kontroll av eventuelt lekkasjevann.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Skadede fliser og fuger bør utbedres.

Rørinstallasjonene anbefales kontrollert og oppgradert ved fremtidig rehabilitering.

Det må påregnes renovering av toalettrommet som følge av alder, slitasje og registrerte avvik.

Konsekvens

Mangelfull utførelse av rørsystemet medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke blir oppdaget eller håndtert som forutsatt.

Det kan føre til fuktpåvirkning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

TG2 settes på bakgrunn av registrerte skader på overflater, høy alder på bygningsdeler og installasjoner, samt mangelfull utførelse.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.

Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

Det er registrert irr og misfarging på kobberrør.

Det er registrert mindre lekkasje fra kjøkkenbatteriet.

Det er registrert mangelfull utførelse av rør-i-rør-systemet med manglende tettemuffer ved rørgjennomføringer.

Systemet mangler lekkasjevarsling og avledning av eventuelt lekkasjevann til rom med sluk.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på deler av de innvendige vannledningene.

Det er ikke fremvist dokumentasjon for utførte rørarbeider i boligen.

Årsak

Forholdene skyldes alder, slitasje og mangelfull utførelse av deler av installasjonen.

Irr og misfarging på kobberrør vurderes å være forårsaket av naturlig aldring og korrosjonspåvirkning over tid.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Lekkasjen fra kjøkkenbatteriet må utbedres.

Det anbefales kontroll og oppgradering av rør-i-rør-systemets lekkasjesikring.

Det bør påregnes oppfølging og fremtidig utskifting av eldre vannledninger.

Konsekvens

Lekkasjer og mangelfull lekkasjesikring kan medføre fuktpåvirkning og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Høy alder på vannledningene medfører økt risiko for fremtidige lekkasjer og funksjonssvikt.

TG3 settes på bakgrunn av registrert lekkasje fra kjøkkenbatteri samt mangelfull lekkasjesikring ved vanninstallasjonene.

Forholdene krever utbedring og videre oppfølging.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast og støpejern.

Noe oppgraderinger i forbindelse med bad og kjøkken.

# Tilstandsrapport

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.  
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mindre lekkasjer fra vann- og avløpsinstallasjoner.

Det er blant annet registrert lekkasje fra installasjoner i kjøkkenbenk og avløpsinstallasjoner på vaskerom i kjeller.

Sluk på vaskerom i kjeller mangler vannlås.

### Årsak

Forholdene skyldes alder, slitasje og redusert tetthet i vann- og avløpsinstallasjonene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte lekkasjer må utbedres.

Det anbefales kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuell fuktpåvirkning.

Vannlås bør monteres i sluket.

### Konsekvens

Lekkasjer kan medføre fuktpåvirkning og skader på innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Manglende vannlås kan medføre luktproblemer fra avløpssystemet.

TG3 settes på bakgrunn av registrerte lekkasjer fra vann- og avløpsinstallasjoner som krever utbedring.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Det er i tillegg montert elektriske avtrekksvifter på vaskerom/våtrom i senere tid.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.

Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

**Årstall:** 1970

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert flere rom uten ventiler eller tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Luftutskifting i disse rommene skjer i hovedsak ved åpning av vinduer.

### Årsak

Forholdet skyldes manglende ventiler, naturlig ventilasjon eller endringer i løsninger over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere tiltak for å forbedre luftutskiftningen i rommene.

### Konsekvens

Begrenset luftutskifting kan medføre redusert inneklime og økt fuktbelastning.

TG2 settes på bakgrunn av mangelfull ventilering og begrenset luftutskifting i flere rom.

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har en 200-liters varmtvannstank.

VVB er plassert i Vaskerom med sluk.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

**Årstall:** 2018

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er tilkoblet via stikkontakt.  
Tilkoblingen er ikke i samsvar med dagens krav til fast tilkobling.  
Årsak  
Forholdet skyldes feil utført elektrisk tilkobling.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Elektrisk tilkobling bør kontrolleres og tilkobles i henhold til gjeldende regelverk, av registrert elektroinstallatør.  
Konsekvens  
Feil tilkobling kan medføre redusert elsikkerhet og økt risiko for feil på installasjonen.

TG2 settes på bakgrunn av avvik ved den elektriske tilkoblingen av varmtvannsberederen.

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Boligens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.  
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 32Amp  
Sikringsskap er montert i kjeller.

Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Oslo Elektriske AS  
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

**Nei**

**Spørsmål til eier**

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

**1970 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene, men ukjent årstall for alle arbeidene.  
Ingen dokumentasjon er fremlagt.**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent Eier har leid ut leiligheten og ikke bodd der selv.**

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

# Tilstandsrapport

anlegg?  
Nei

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja Det er registrert løse kabler som ikke er fagmessig festet og det er stikk og brytere som er delvis sparklet inn i vegger/tak.  
Det er også registrert skadede stikk og brytere.  
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider som samsvarserklæringer eller EI-kontroll av anlegget.

## Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en EI-sjekk hvor man får en EI-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat på ca Kr. 10.000,- er kun for selve kontrollen og ikke eventuelle feil og mangler som må utbedres som følge av avvik.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent og nedgravd, antatt fundamentert til løsmasser og sprengstein.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Undersøkelsen består dermed av visuell kontroll av synlige bygningsdeler med tanke på riss og sprekker i grunnmur eller vesentlige skjevheter eller deformasjoner.

Det er ikke mulighet for kontroll av byggegrunnen og stabilitet i massene uten vesentlige inngrep. Ikke vurdert på Tilstandsnivå.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i Kommuneplan/NVE's temakart med tanke grunnforhold.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Drenering er ukjent, nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på drenering fra senere tid så antatt fra byggeår.

Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år.

Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenssystemet har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Det er registrert manglende tetteliste i overkant av knotteplasten på deler av grunnmuren.

Eventuell utvendig fuktsikring er avsluttet under terrengnivå og løsningen kan ikke verifiseres i sin helhet ved befarings.

Det er registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking i rom under terreng.

### Årsak

Forholdene skyldes alder, normal slitasje og mangelfull utførelse av deler av fuktsikringsløsningen.

Forhøyede fuktverdier kan være forårsaket av redusert funksjon i drenering, fuktsikring eller fuktpåvirkning fra omkringliggende masser.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner under terreng bør følges opp med jevnlig kontroll for tegn til fuktpåvirkning.

Ved fremtidige grave- eller rehabiliteringsarbeider bør drenering og fuktsikring vurderes oppgradert.

Det må påregnes utbedring eller utskifting av dreneringssystemet på sikt.

### Konsekvens

Forhøyet fuktbelastning kan medføre fuktgjennomgang og redusert levetid på konstruksjoner under terreng.

Mangelfull avslutning av fuktsikringen og manglende tetteliste kan redusere systemets funksjon.

TG2 settes på bakgrunn av høy alder på drenssystemet, registrerte avvik ved fuktsikringen og forhøyede fuktverdier i konstruksjoner under terreng.

Forholdet indikerer redusert funksjon og økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygget er oppført med plasstøpt betongsåle og betongvegger, slik konstruksjonen fremstår ved tilgjengelig innsyn.

Det antas at fundamenteringen er utført til sprengstein og/eller komprimerte masser, men dette er ikke dokumentert gjennom tegninger eller annen verifiserbar informasjon.

Fundamenter og grunnmur er i hovedsak skjulte konstruksjoner, og det foreligger ingen sikre eller kontrollerbare opplysninger om den faktiske utførelsen eller tilstanden bak overflater.

Innvendige flater er kledd med panel og fliser, og gulvflater er belagt med flis og laminat.

Dette medfører at visuell kontroll av konstruksjonen er svært begrenset, og eventuelle skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert løs puss på deler av grunnmuren.

### Årsak

Forholdet skyldes alder, fuktpåvirkning, frostbelastning og naturlig nedbrytning av pusslaget over tid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs puss bør fjernes og skadede områder repareres ved behov.

Videre utvikling bør følges opp gjennom normalt vedlikehold.

### Konsekvens

Løs og avskallet puss kan føre til videre nedbrytning av overflaten og økt fuktbelastning på murverket.

TG2 settes på bakgrunn av registrert løs puss og begynnende nedbrytning av grunnmurens overflater.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Tomten er skrå, opparbeidet med plen, asfalt og beplantning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Boligen ligger innenfor NVEs aktsomhetsområde for marin leire og mulig kvikkleire. Det er registrert flatt eller stedvis fall inn mot grunnmuren, med risiko for vannansamlinger langs konstruksjonen.

Årsak

Aktsomhetsområdet er basert på NVEs nasjonale kartgrunnlag. Mangelfulle fallforhold skyldes terrengutforming rundt bygningen.

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ved søknadspliktige tiltak, terrenginngrep eller større byggearbeider anbefales geoteknisk vurdering. Terrengfall bør forbedres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Konsekvens

Fall inn mot grunnmuren kan medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner under terreng. Aktsomhetskartet innebærer ikke dokumentert fare på eiendommen, men viser at området kan være utsatt for marin leire eller kvikkleire.

TG2 settes som informasjonstilstandsgrad på bakgrunn av plassering innenfor NVEs aktsomhetsområde for marin leire og mulig kvikkleire. Det er i tillegg registrert terrengfall som kan bidra til økt fuktbelastning mot grunnmuren.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utv vann- og avløpsledninger antatt fra Byggeår.

Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig anlegg.

Vannledningens materiale er ukjent, men det er opplyst at det sannsynligvis er kobber (CU).

Avløpsledningens materiale er ukjent, men det er opplyst at det sannsynligvis er PVC (plast).

Normal levetid for plastrør er 50-100 år.

Normal levetid for kobber er 50-100 år.

Materialene er skjult i grunnen, og det er derfor kun alder som kan gi indikasjon på tilstand.

TG2 settes for å belyse risiko.

Årstall: 1970

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Årsak

Forholdet skyldes normal aldring og slitasje på vann- og avløpsledningene over tid.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstanden bør følges opp gjennom jevnlig kontroll og vedlikehold.

Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

Konsekvens

Økende alder medfører økt risiko for lekkasjer, tilstoppinger og funksjonssvikt over tid.

TG2 settes på bakgrunn av at mer enn halvparten av forventet levetid for utvendige vann- og avløpsledninger er passert.

## 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen, og bygningen er oppført før krav om radonsperre. Rekkverk ved innvendig trapp har åpninger på ca. 150 mm og rekkverkshøyde på ca. 0,85 m. På balkong er rekkverkshøyden målt til ca. 0,85 m ved en nivåforskjell til terreng på ca. 4,5 m. Åpninger i balkongrekkverket er målt til ca. 220 mm.

Det er registrert råteskader i deler av balkongrekkverket.

#### Årsak

Rekkverkene er utført etter eldre byggeskikk og tilfredsstillende ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå for rekkverkshøyde og åpninger.

Råteskadene skyldes langvarig fuktpåvirkning og aldring av trekonstruksjonen.

Radonnivået er ukjent da måling ikke er dokumentert.

#### Konsekvens/tiltak

Råteskadede deler av rekkverket må utbedres eller skiftes ut.

Tiltak bør gjennomføres for å bedre personsikkerheten, eksempelvis ved forhøyning av rekkverk og reduksjon av åpninger i rekkverket.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

#### Konsekvens

Lav rekkverkshøyde, store åpninger og råteskader medfører økt risiko for fallulykker og redusert personsikkerhet.

Manglende radonmåling medfører at eventuell radonbelastning ikke kan vurderes.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

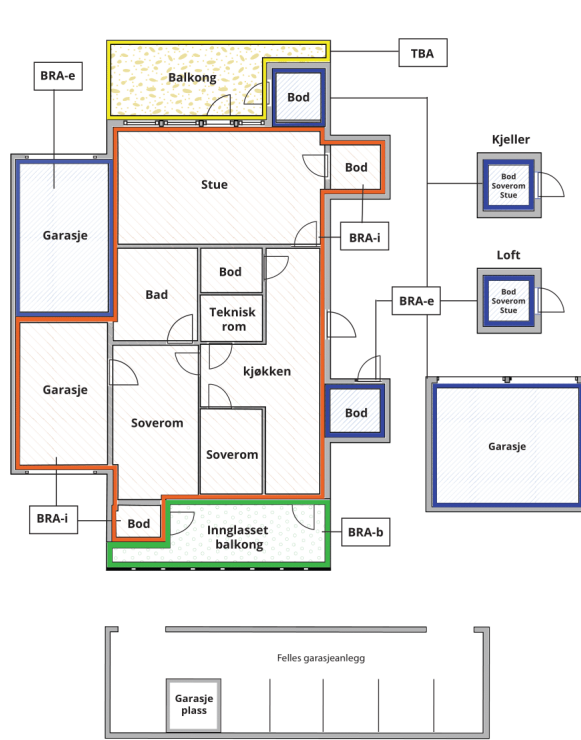
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	40			40	
1.Etasje	42			42	
2.Etasje	41			41	8
Kaldtloft					
<b>SUM</b>	<b>123</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>123</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Disponibelt rom, vaskerom, matrom/klær		
1.Etasje	Toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, entré		
2.Etasje	Stue, kjøkken, arbeidsrom		
Kaldtloft			

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra megler, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.

I kjeller så er matrom og rom for klær slått sammen ved at en lettvegg er fjernet på et tidspunkt.

Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.

Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.

Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 03.12.1970.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Ved befaring er det registrert at deler av kjelleren er tidligere innredet med sanitærinstallasjoner (dusj og toalett) samt deler av et kjøkkenoppsett i disponibelt rom. Utstyret var ikke i bruk på befaringstidspunktet, og deler av installasjonene fremstår demontert.

Gjennomgang av tilgjengelige byggesaksdokumenter viser at det tidligere har vært behandlet en ulovlighetssak hos Plan- og bygningsetaten, som ble avsluttet 17.12.2018.

Kjellerarealene oppfyller ikke dagens krav til blant annet rømningsforhold og dagslys for rom til varig opphold. Arealene er derfor ikke dokumentert godkjent for beboelse eller selvstendig boenhet basert på tilgjengelig dokumentasjon.

Forholdet bør avklares nærmere med kommunen dersom kjøper ønsker å benytte arealene til annet enn tilleggsareal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Tony Moe	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	106	190		0	165.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Haugenstuveien 39

### Hjemmelshaver

Anwar Mohammad

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehuset har en attraktiv beliggenhet i veletablert og barnevennlig boligområde på Høybråten.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2026	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CL1915>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Haugenstuveien 39, 1084 OSLO  
301-106/190/0/0

OPPDRAKSGIVER

Mohammad Anwar  
mohammadanwar50@outlook.com  
+47 454 22 948

etakt

Meglernes verdivurdering

4 900 000

EKSKL FELLESGJELD

0

FELLESGJELD

4 900 000

TOTALT

NØKKELINFO

Selveier rekkehus	
Selveier tomt	0 m2
Byggeår	1970
Soverom	3
Etasjer	3
Fellesutgifter	-
Formue	-

AREAL

BRA-i	123 m2	TBA	8 m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

EGENSKAPER

Parkering, peis og kjeller.

Energimerke

G



Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M <sup>2</sup>
Hesjeveien 13A, 1084 Oslo	01.09.2020	5 840 000	0	5 840 000	1965	129 m <sup>2</sup>
Haugenstuveien 37, 1084 Oslo	13.10.2021	6 150 000	0	6 150 000	1970	123 m <sup>2</sup>
Hesjeveien 13B, 1084 Oslo	25.11.2022	6 250 000	0	6 250 000	1966	127 m <sup>2</sup>

Haugenstuveien 39 er et romslig rekkehus med attraktiv og sentral beliggenhet på Haugenstua. Boligen går over tre plan og har en familievennlig planløsning med gode oppholdsrom, tre soverom og fleksible bruksmuligheter. Eiendommen fremstår som et oppussingsobjekt med behov for modernisering og oppgradering av flere bygningsdeler.

Verdivurderingen er basert på eiendommens beliggenhet, størrelse, tomteforhold, planløsning og tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Det er ved verdifastsettelsen tatt hensyn til boligens oppgraderingsbehov og forventede kostnader knyttet til nødvendig vedlikehold, rehabilitering og modernisering.

MEGLER

Fawad Naimy  
fn@eiendomsmeglerne.no  
+4745260247

ANSVARLIG MEGLER

Ann-kristin Nordgaard  
akn@eiendomsmeglerne.no  
90031747

eiendomsmeglerne



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVCIEN 5TH \* OSLO 1

KA/AS

**KOPI**

Oslo, den 16.4.71

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Omnr. 106, bar. 191, Haugenstuveien 41

Arbeidets art

Nybygg

Bygningens art

Reiddehus

Byggherre

Herr Finn Ragnar Lofthus, Haugenstuveien 41, RØYBRÅTEN

Byggemelder

Ingeniør H. Tjørnelid, Karl Johansgate 5, OSLO 1

Ansvarshavende

Tilrækningsfører Rolf Bjerke, Hønerstodgaten 10, OSLO 3

Journalnr.

67/3763

Avsluttende synsforretning

3.12.70

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Direktør

Kr. Andersen

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



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVENEN 5111 \* OSLO 1  
KA/AS

**KOPI**

Oslo, den 16.4.71

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gar. 106, bar. 190, Haugenstuveien 39

Arbeidets art

Kybygg

Bygningens art

Rekkehus

Byggherre

Herr Erik Nordahl, Haugenstuveien 39, HØKBRÅTEN

Byggeleder

Ingeniør B. Thrnfeldt, Karl Johansgate 3, OSLO 1

Ansvarshavende

Tilstandsmester Rolf Bjerke, Hammerstadgaten 10, OSLO 3

Journalsnr.

67/3763

Avsluttende synsforretning

3.12.70

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Direktør

Kr. Anderson

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



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVELLEN 511 \* OSLO 1  
K1/AS

**KOPI**

Oslo, den 16.4.71

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidets ad-  
dr. 106, nr. 189, Haugenstuveien 37

Arbeidets art.  
NYBYGG

Bygningens art.  
Selskaps

Byggherrens  
Herr Kai O. Erikstad, Haugenstuveien 37, HØYBRÅTEN

Byggesjef  
Ingeniør B. Törnfeldt, Karl Johansgate 5, OSLO 1

Ansvarshavende  
Tårnsermenter Rolf Bjerke, Hønerstadgaten 10, OSLO 3

Journalsnr.  
6773753

Avsluttende synsforretning  
3.12.70

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjeider ikke for installasjon av sanitærnett, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktingenieur

Kr. Andersen

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



Dato: 29.05.2026  
Saksbehandler: Automatisert produksjon  
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533893  
Deres ref: 9246634

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 106, BNR. 190.

Vi viser til bestilling av 29.05.2026 for eiendom gnr. 106, bnr. 190.

### **GNR. 106 BNR. 190**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.07.1970.

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

**166 m<sup>2</sup>.**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningssetaten

Avdeling for Geodata  
Seksjon Matrikkel

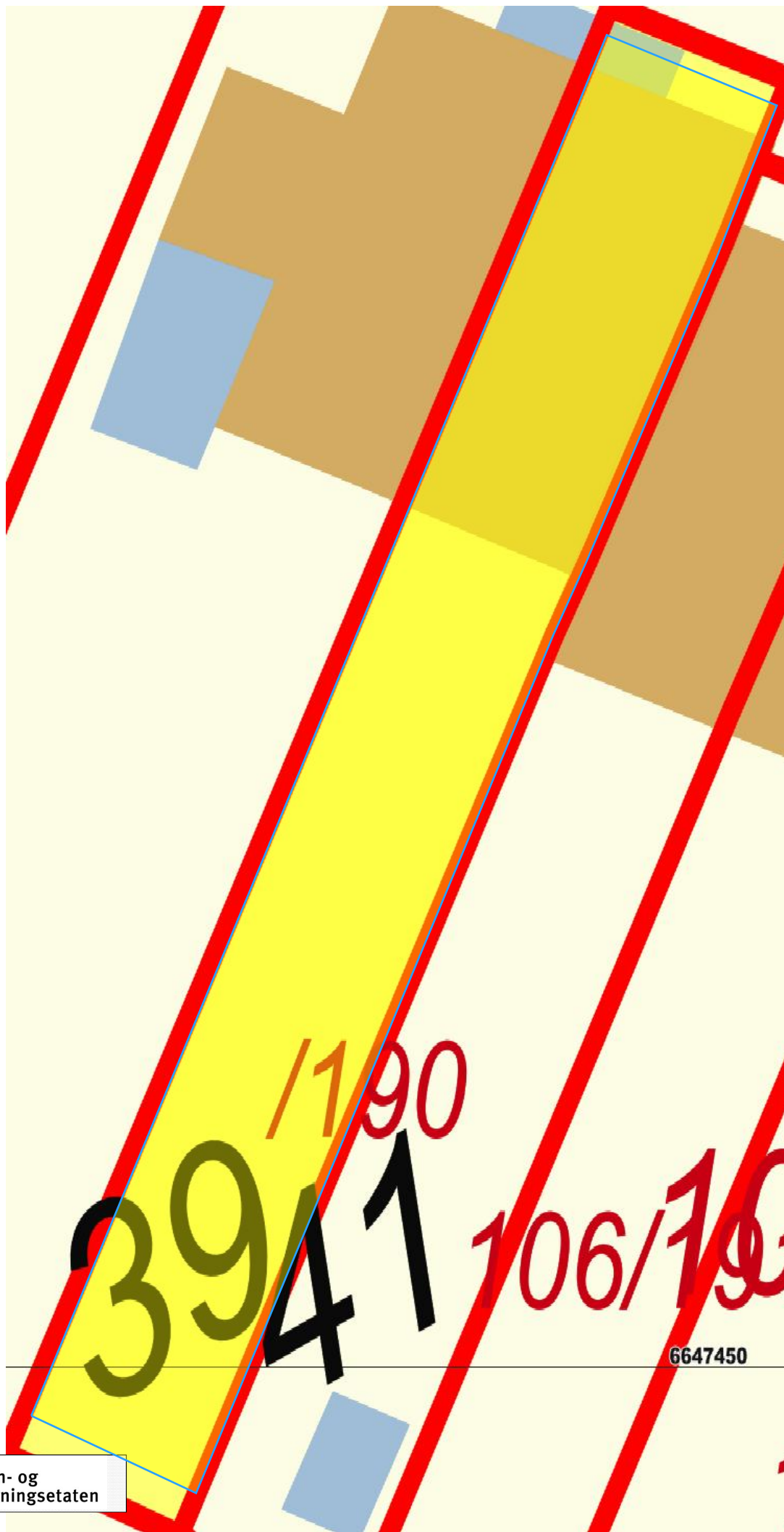
Kristin Tveit  
Seksjonsleder

Plan- og bygningssetaten  
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



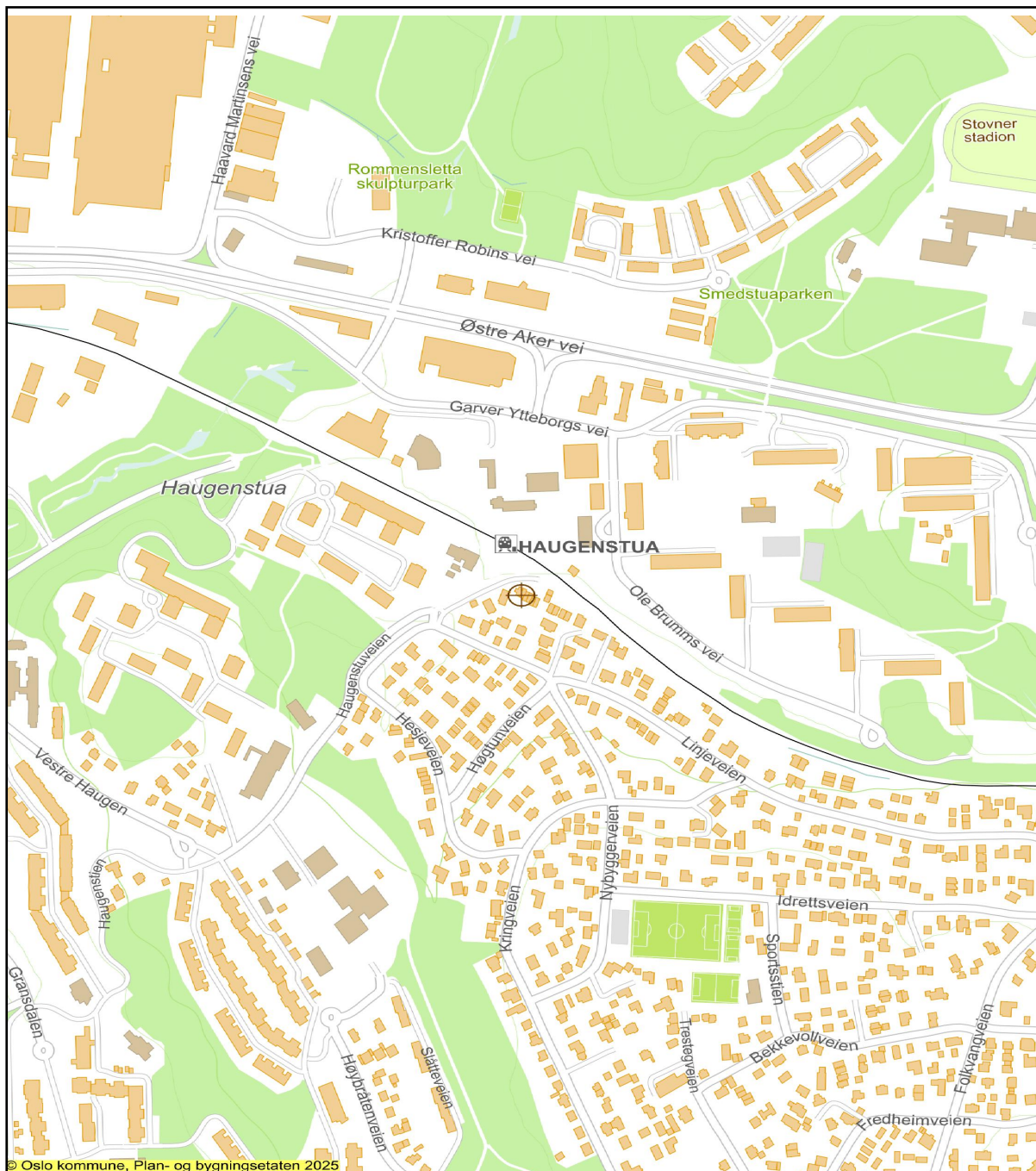
# Oversiktskart

Adr.: Haugenstuveien 39

Bydel: STOVNER

Gnr bnr: 106 / 190

Skolekrets (2020/2021): Haugen



Dato: 29.05.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

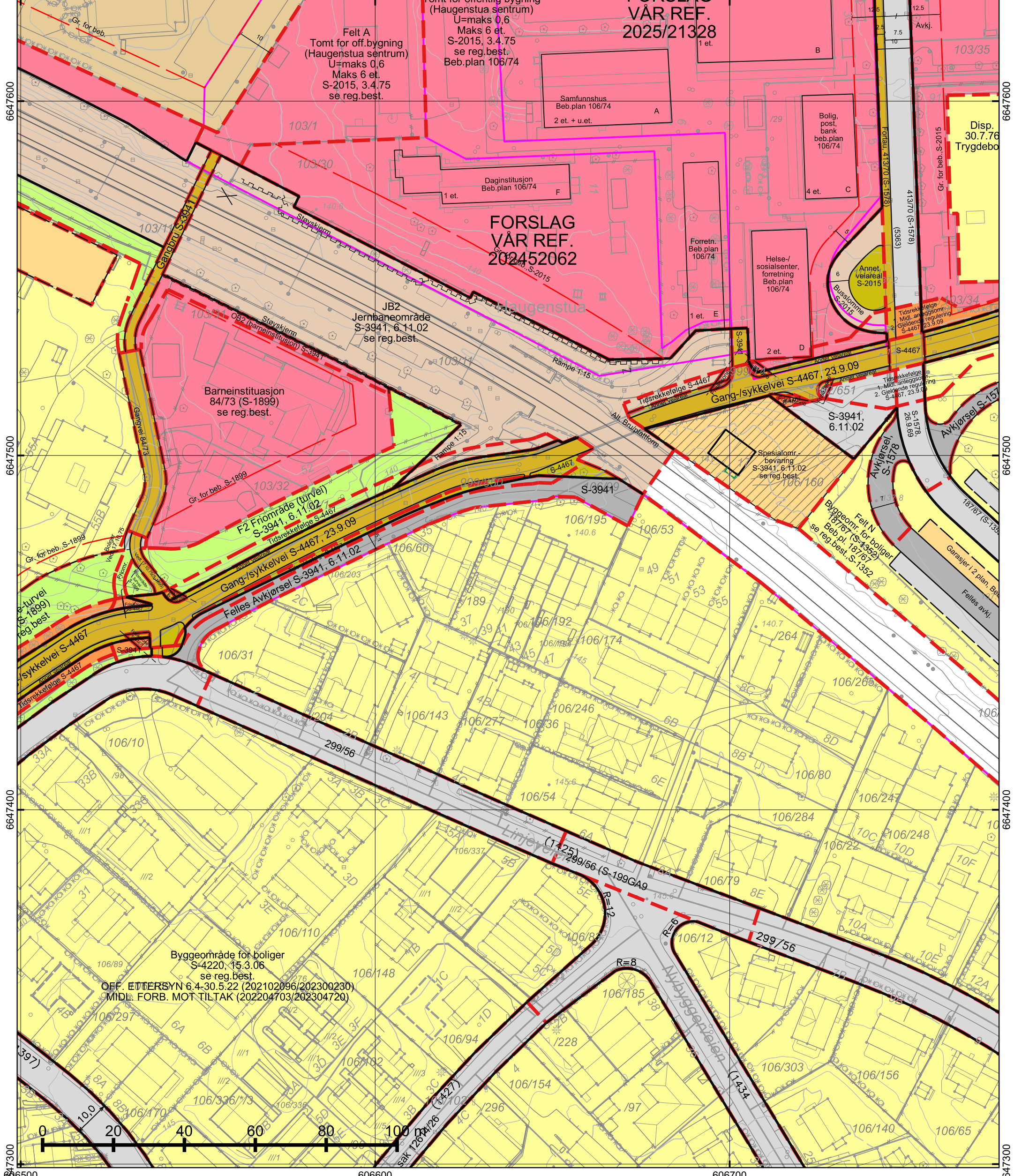
■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 29.05.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

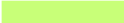
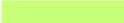
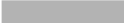
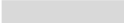






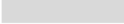


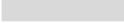


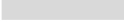


Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 158682/ 86533893	Deres ref.:
Adresse: Haugenstuveien 39	Kommentar:
Gnr/Bnr: 106/190	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	333 - Område avsatt til jernbaneformål
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.


 664 - Spesialområde bevaring blandet


 RbBevaringGrense

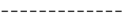
 RbRestriksjonOmråde

 RbRestriksjonGrense


 70 - Felles avkjørsel


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense


 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

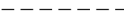
 Regulert eiendomsgrense

 Grense for bebyggelse

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Bygning som forutsettes revet

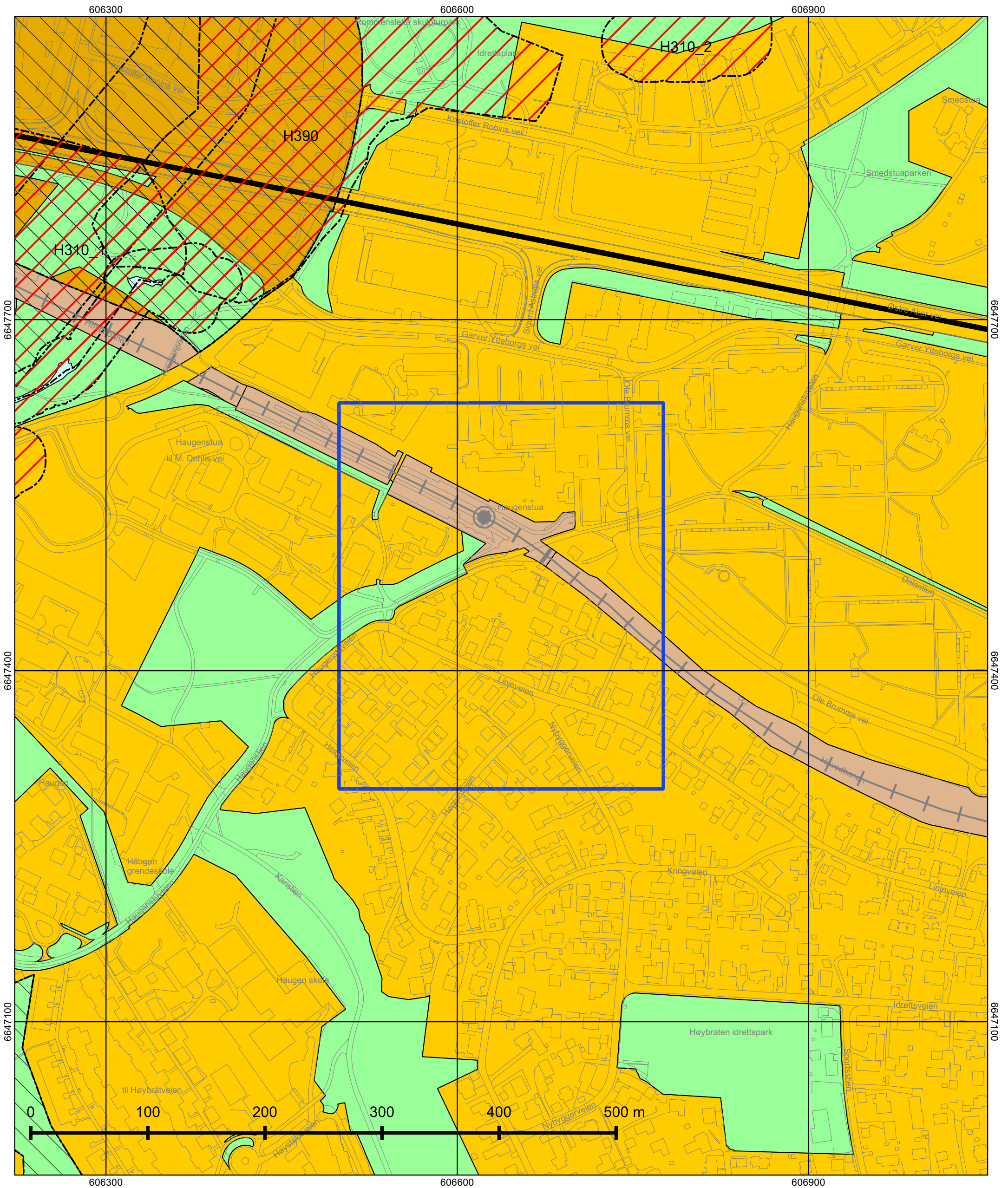
 Bebyggelse som inngår i planen

 Frisiktlinje

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158682/86533893

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



# Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune  
**Oslo Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>