Tilstandsrapport

Enebolig
Gamle Maridalsvei 1, 0890 OSLO
OSLO kommune
gnr. 62, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 254 m² BRA-i: 202 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 29.09.2026 **Oppdragsnr.:** 12641-1336 **Eiendomsverdi ref nr:** EG8308

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe

OSLO TAKST & TILSTANDSRAPPORT AS

E
ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

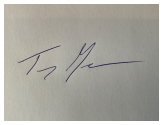
Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

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 20-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

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 som minimum 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

Enebolig – Opprinnelig byggeår ukjent, antatt før 1933.
Eiendommen er listeført på Byantikvarens gule liste og SEFRAK-registrert som verneverdig bebyggelse.
Vernestatusen kan medføre begrensninger for vedlikehold, utskifting, ombygging og andre endringer av bygninger og uteområder. Større utbedringer og tiltak som kan påvirke bygningens uttrykk, materialbruk eller verneverdier, må derfor avklares med kommunen og relevante antikvariske myndigheter før arbeidene igangsettes.
Tilgjengelig overordnet kartgrunnlag viser også at eiendommen berøres av eller ligger i områder med registreringer knyttet til naturvern, kartlagt friluftslivsområde, verdifullt kulturlandskap og rødlisteart. Det er registrert ask, som er klassifisert som sterkt truet (EN), på eller i tilknytning til eiendommen. Registreringens nøyaktige plassering, omfang og aktualitet er ikke kontrollert som en del av befaringen.
Kartgrunnlaget viser videre registreringer knyttet til mulig marin leire, radonaktsomhet og arealressurser. Kartopplysningene er overordnede og dokumenterer ikke alene de faktiske forholdene på eiendommen.
Grunnforhold og radon er nærmere omtalt under egne punkter i rapporten.
Før terrenginngrep, trefelling, tiltak i trærnes rotsoner, graving, fundamenteringsarbeider, tilbygg eller andre utvendige tiltak bør gjeldende regulering, verneforskrifter og behovet for offentlige tillatelser avklares med kommunen og relevant forvaltningsmyndighet. Ved tiltak som kan berøre registrerte naturverdier eller rødlistearter, bør det innhentes en nærmere vurdering fra naturfaglig sakkyndig.

Boligen fremstår gjennomgående med eldre standard. Flere bygningsdeler, overflater, innredninger og tekniske installasjoner har slitasje, funksjonsavvik eller usikker gjenværende brukstid. Det må påregnes vedlikehold, nærmere undersøkelser og oppgraderinger.
Det er særlig registrert avvik knyttet til fuktbelastning i kjeller, drenering, terrengforhold, grunnmur, vann- og avløpsinstallasjoner, ventilasjon og brannsikkerhet. På grunn av bygningens alder og konstruksjon kan det foreligge skjulte feil og skader som ikke er avdekket ved den visuelle befaringen.

Tilstandsgrader er fastsatt etter NS 3600:2025 på bakgrunn av registrert tilstand, funksjon og konsekvens.
Alle registrerte avvik og tilstandsgrader fremgår av rapportsammendraget, med ytterligere opplysninger i hovedrapporten.

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Bygget har saltakkonstruksjon fra byggeåret.
Taket er utført som sperre- og åskonstruksjon med stående plank som taktro.
Taket er tekket med betongtakstein lagt på lekter over undertak.
Loftet er uinnredet og utført som loftsbod og kaldtloft.
Det er målt en maksimal innvendig høyde på ca. 5,5 meter.
Adkomst til loftet skjer via en bratt tretrapp fra gangen.
Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.

Ytterveggene er oppført i eldre trekonstruksjoner fra byggeåret.
Fasaden har malt trekledning, med hovedsakelig liggende weatherboard-kledning i 1. etasje og stående trekledning på loftsetasjen.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har også vinduer med enkle glass og karm/ramme i tre ved toalettrommet, i kjeller og i en ytterdør.

Utvendige dører er utført i malt tre.
Dørene har ulik alder og tilstand.

Veranda med rekkverk av malt tre og utgang fra stue, via balkongdør.
Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.
Gulv av beiset/impregnert terrassebord, og trapp av malt/beiset impregnert trevirke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er:
-Laminatgulv i oppholdsrom
-Gulvbelegg i entré.
-Fliser på bad og toalettrom.

Vegger:
-Malte slette plateflater og malt trepanel.
-Flislagte vegger på bad og toalettrom.

Himlinger:
-Sparklede og malte plateflater.
-Malt trepanel.

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag fra byggeåret.

Boligen har murte teglsteinspiper fra byggeåret.
Pipene har pusset og malt overflate i boligen og er synlige på loftet.
Det er tilknyttet eldre frittstående ildsteder/ovner.

Kjelleren ligger helt/delvis under terreng og har eldre konstruksjoner mot grunn og terreng.
Kjellervegger består hovedsakelig av mur-/natursteinskonstruksjoner med synlige mineralske overflater.
Støpt gulv og jord enkelte steder.

Innvendige dører av malt tre, med ulik utførelse og alder.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt betonghimling.
Fliser og fuger er senere overmalt.

Sanitærutstyret består av:
-Dusjkabinett
-Servant med speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Synlige vannledninger er utført i forkrommede kobberrør, mens synlige avløpsrør er av plast.
Badet har naturlig avtrekk over tak. Tilluft tilføres gjennom spalte

Beskrivelse av eiendommen

under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er opplyst installert i 2015.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer.
Rustfri benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Synlige vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator over platetopp med ukjent alder.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har ukjent byggeår
Gulvet og veggene er flislagt, og himlingen er malt.

Oppvarming via elektriske varmekabler.
Toalettrommet er innredet med gulvstående WC.
Toalettrommet har naturlig avtrekk. (overstrømming via bad i naborom)
Luftespalte for tilluft under døra.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens ledningsnett for forbruksvann består av rørinstallasjoner fra ulike tidsepoker.
Det er registrert mykglødde kobberrør med plastkappe, tynnveggede harde kobberrør med kapillærloddede skjøter samt rør-i-rør-system. Vanninntaket er utført med PE-rør.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Synlige innvendige spillvannsledninger er hovedsakelig utført med sorte PP-rør.
Bunnledninger for spillvann består av eldre støpejernsrør (SA-rør) og nyere PVC-grunnavløpsrør.

Naturlig ventilasjon i boligen og avtrekk på våtrom/kjøkken.

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe, registrert produsert i 2017.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad og toalettrom.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovner i stua.
Boligen har en 300-liters varmtvannstank, plassert i kjeller.

Vannbehandlingsanlegg er montert på boligens vanninntak, bestående av partikkelfilter og UV-desinfeksjonsanlegg.
Anlegget er tilknyttet privat vannforsyning/brønn. Anlegget er plassert i krypkjeller.

Boligens elektriske anlegg er hovedsakelig utført med åpent ledningsopplegg.
Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring er plassert i plan 1.
På loftet er det plassert en inntaksboks hvor hovedkabelen er tilkoblet og videreført til sikringsfordelingen i plan 1.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen har hovedsakelig opparbeidet naturtomt med plen, gruslagte partier, busker og større trær.
Terrenget rundt boligen er forholdsvis flatt og har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.
Vegetasjon og enkelte større trær står nær boligen.

Vannforsyningen er fra privat brønn. Utv stoppekran er plassert utenfor luke til krypkjeller.
Eiendommen har ikke tradisjonell septiktank/slamavskiller.
Avløpsvann håndteres via eget privat gråvanns -/svartvannsrenseanlegg.
Renseanlegget er nærmere beskrevet og vurdert under punktet Utvendige vann- og avløpsledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra oppdragsgiver, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.
Tegningene er datert 14.06.2024, merket eksistrende plan 1.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter.
Plantegninger fra byggeår stemmer ikke med dagens bruk.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.
Rommet i 1. etasje, beliggende ved entréen på høyre side av plantegningen, fremgår uten angitt romfunksjon på de fremlagte tegningene, herunder byggetegninger og tegningen datert 14.06.2024.
Godkjent bruksformål for rommet er ikke dokumentert i det gjennomgåtte tegningsmaterialet, men brukes idag som soverom.
Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.

Tilgjengelige opplysninger fra Oslo kommunes Saksinnsyn viser byggesak 193301494, "Gamle Maridalsvei 1 – Tilbygg våningshus".
I rapportens dokumentasjonsgrunnlag er det vist til et ekspedisjonsdokument datert 29.08.1933.
Saksbetegnelsen tyder på at saken gjelder tilbygg til en eksisterende bolig.
Dokumentasjonen fra 1933 legges derfor ikke til grunn som bekreftelse på opprinnelig byggeår for hele boligen.
Opprinnelig byggeår er ukjent, og den eldre bygningsdelens oppføringstidspunkt er ikke dokumentert.

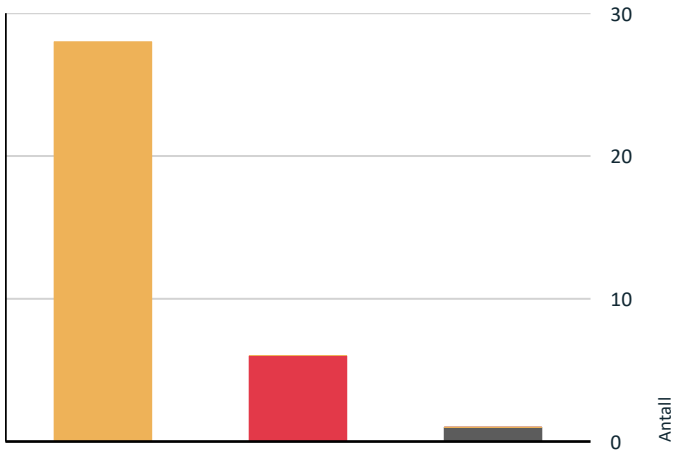
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av bygget.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

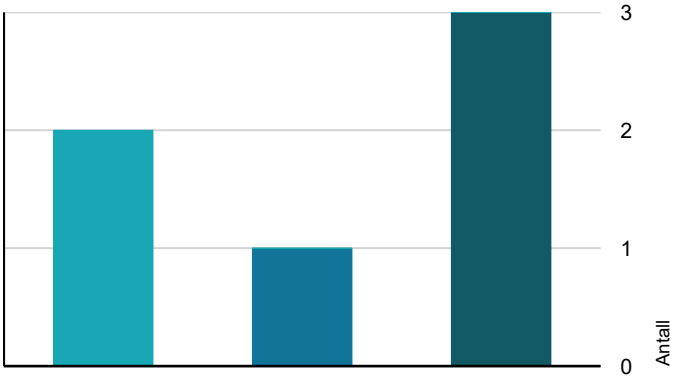
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Enebolig

Det er kun boligen fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer 2	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller på at bygningen har radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak. Gå til side

Det er registrert enkelte kabler med sprø og alderssvekket isolasjon, slitte brytere og en koblingsboks uten deksel i kjelleren.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Anlegget er kun visuelt undersøkt, og det er ikke utført kontrollmålinger eller elektroteknisk funksjonstesting.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Boligens energimerking



Beskrivelse

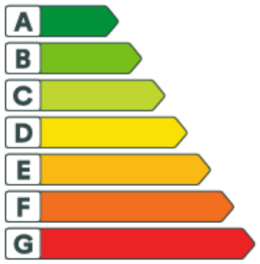
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre:
Enebolig, byggeår 1933, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2010, 2012, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



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. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



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.

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1933

Kommentar
Boligens opprinnelige byggeår er ikke dokumentert. Matrikkelen oppgir 1933 som dato for «tatt i bruk». I Oslo kommunes Saksinnsyn er byggesak 193301494 registrert med tittelen «Gamle Maridalsvei 1 – Tilbygg våningshus». Saksbetegnelsen tyder på at det forelå en eksisterende bolig før tiltaket i 1933. Boligen antas derfor å være oppført før 1933, men det er ikke funnet dokumentasjon som fastslår opprinnelig byggeår eller hvor mye eldre bygningen er. Årstallet 1933 må forstås som et registrert årstall knyttet til tilgjengelige matrikkel- og byggesaksopplysninger, og ikke som et verifisert byggeår for hele boligen.

Anvendelse
Benyttes idag som bolig

Standard
Boligen har gjennomgående eldre standard, tilpasset bygningens alder og opprinnelige byggemåte. Overflater, innredninger og tekniske installasjoner har varierende alder og utførelse, og flere deler har passert eller nærmer seg forventet brukstid. Det må påregnes modernisering og oppgradering. Bygningens vernestatus kan begrense valg av løsninger og materialer. Se nærmere beskrivelser under de enkelte konstruksjonene.

Vedlikehold
Boligen bærer preg av mangelfullt vedlikehold og etterslep på nødvendige utbedringer. Det er registrert slitasje, fuktbelastning og funksjonsavvik ved flere bygningsdeler og tekniske installasjoner. Utførelsen er fra ulike perioder, og det foreligger begrenset dokumentasjon på enkelte arbeider. Det må påregnes omfattende vedlikehold, reparasjoner og utskiftinger.

Eldre bygninger som dette kan ha skjulte feil og skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring. Dette gjelder særlig lukkede konstruksjoner, kjeller og grunnmur, gulv, vegger og himlinger samt vann- og avløpsinstallasjoner. Ved åpning, oppussing eller ombygging kan det avdekkes ytterligere avvik. Det må også påregnes skjevheter og ujevnheter som følge av alder, byggemåte og tidligere bevegelser. Se nærmere beskrivelser under de enkelte konstruksjonene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein lagt på lekter over undertak.
Det er opplyst at taktekkingen ble omlagt i 2015, og at bordtak, takpapp/undertaksbelegg, sløyfer og lekter ble skiftet i forbindelse med arbeidene. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene, og opplysningene er derfor ikke verifisert.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.
Det ble fra denne posisjonen ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik på taktekkingen.
Siden taktekking, takkonstruksjon og skorstein kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset.
Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta inspeksjon fra stige ved befaringen.

Selv om det ikke ble registrert synlige skader fra bakkenivå, kan det foreligge forhold som først vil kunne avdekkes ved nærmere inspeksjon av takflaten og underliggende konstruksjoner. Ved behov anbefales nærmere kontroll av taket av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Normal levetid for betongtakstein er 30–60 år.
Normal levetid for undertaksbelegg er 30–60 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er synlig mose på deler av taktekkingen.
Taksteinens overflate viser tegn til alders- og værrelatert slitasje.
Vindskiene ved inngangspartiet har begynnende fukt- og råteskader i endene.

Årsak
Mosedannelsen kan skyldes skygge, høy luftfuktighet, begrenset opptørking og omkringliggende vegetasjon.
Overflateslitasjen skyldes alder og langvarig værbelastning.
Skadene i vindskiene skyldes sannsynligvis mangelfull overflatebeskyttelse og gjentatt nedfukting.

Tiltak
Mose bør fjernes skånsomt med en metode som ikke skader taksteinens overflate.
Takstein, innfesting, overganger og beslag bør kontrolleres i forbindelse med vedlikeholdet.
Skadet treverk i vindskiene må repareres eller skiftes ut lokalt.
Vindskiene må deretter overflatebehandles med et system som er tilpasset eksisterende materialer og bygningens vernestatus.

Konsekvens
Mose holder på fukt og kan redusere opptørkingen av taktekkingen.
Mose og overflateslitasje kan påvirke vannavrenningen og over tid føre til frostskader og redusert levetid for taktekkingen.
Fuktskadene i vindskiene kan utvikle seg til mer omfattende råteskader dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av mose, aldersrelatert overflateslitasje og begynnende lokale fukt- og råteskader i vindskiene.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av lakkert/plastbelagt metall.
Nedløp er ført til terreng og avsluttet over terreng.
Normal levetid for beslag og nedløp i stål er 25-35 år.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert avflassing og krakelering av maling på vindskiene.
Takrenner og nedløp har lokale deformasjoner.
Det er registrert mose og organisk materiale i takrennene.
Dette kan redusere kapasiteten og føre til at vann blir stående eller ikke ledes kontrollert bort.
Taknedløpene avsluttes nær grunnmuren og har begrenset bortledning av overvann.
Utvendig fuktsikring med grunnmursplate var ikke synlig og kunne ikke verifiseres.
Forholdet er særlig relevant mot nord, hvor det også er registrert vanninntrengning i kjelleren.

Årsak
Avflassing og krakelering skyldes alder, værbelastning og mangelfullt vedlikehold.
Deformasjonene kan skyldes snø-, is- eller mekanisk belastning.
Mosedannelsen skyldes manglende rengjøring, fukt og omkringliggende vegetasjon.
Vanninntrengningen kan ha sammenheng med mangelfull bortledning av takvann, terrengfall og eldre eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering.

Tiltak
Takrenner og nedløp må renses for mose og organisk materiale.
Deformerte partier må rettes eller skiftes ut.
Renner, skjøter, innfestinger og overganger må kontrolleres og utbedres slik at takvannet ledes kontrollert bort.
Taknedløpene bør forlenges eller tilkobles en egnet overvannsløsning som leder vannet bort fra grunnmuren.
Vindskiene må skrapes, forbehandles og overflatebehandles.
Utvendig fuktsikring og drenering mot nord bør undersøkes nærmere.

Konsekvens
Tette eller deformerte takrenner kan føre til oppstuving og ukontrollert vannavrenning.
Dette kan gi økt fuktbelastning på takfot, vindskier, yttervegger og grunnmur.
Mangelfull bortledning av takvann kan bidra til vanninntrengning i kjelleren og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Fortsatt fuktbelastning kan føre til råte, frostskader og økt skadeomfang.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av avflassing på vindskiene, deformasjoner og mose i takrennene samt mangelfull bortledning av takvann ved grunnmuren.
Forholdene krever vedlikehold og lokale tiltak for å redusere risikoen for videre fuktbelastning og følgeskader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har saltakkonstruksjon fra byggeåret.
Taket er utført som sperre- og åskonstruksjon med stående plank som taktro.
Loftet er uinnredet og utført som loftsbod og kaldtloft.
Det er målt en maksimal innvendig høyde på ca. 5,5 meter.
Adkomst til loftet skjer via en bratt tretrapp fra gangen.

Takkonstruksjonen er visuelt undersøkt fra tilgjengelige områder på loftet.
Deler av loftet er tildekket med plank og eldre rivnings- og byggematerialer.
Dette begrenser inspeksjonsmulighetene for underliggende konstruksjoner.
Over etasjeskillet er det registrert eldre isolasjons- og fyllmasser, herunder stubbloftsleire og sementholdige materialer.
Materialenes nøyaktige sammensetning og innhold er ikke kjent eller nærmere undersøkt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert mørke misfarginger på deler av taktroen og trekonstruksjonene.
Misfargingene kan være forenlige med tidligere eller pågående fuktpåvirkning og mikrobiell vekst.
Det er konstatert lokale fukt- og råteskader i taktroen og tilstøtende treverk.
Ved stikkprøver ble det målt fuktinnhold på opptil ca. 17 vektprosent i taksperrene.
Måleresultatet viser fuktnivået på befaringstidspunktet og må vurderes i sammenheng med temperatur, årstid og tidligere fuktbelastning.
Det er registrert begrenset ventilering og lufting av kaldtloftet.
Det er ikke registrert dampsperre mellom oppvarmede rom og kaldtloftet.
Manglende dampsperre er vanlig i eldre bygninger, men kan bidra til transport av varm og fuktig inneluft til loftet.
Sperreavstanden er større enn det som er vanlig i nyere takkonstruksjoner.
Det er registrert mindre lokale nedbøyninger i enkelte sperrer og bjelker.
Det ble ikke registrert tegn til omfattende deformasjon eller konstruksjonssvikt ved befaringen.
Konstruksjonens bæreevne er ikke beregnet eller nærmere kontrollert.
Deler av konstruksjonen var tildekket av plank og eldre byggematerialer og kunne ikke undersøkes.
Gangbanen består delvis av løse bord og har åpne partier.
Dette gir begrenset og stedvis risikofylt adkomst.

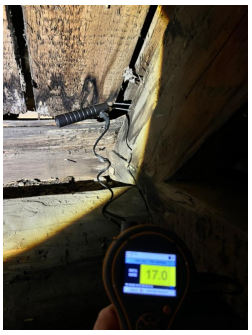
Årsak
Fukt- og råteskadene kan skyldes tidligere eller pågående lekkasjer fra taktekking, beslag eller gjennomføringer.
Begrenset lufting og luftlekkasjer fra underliggende oppvarmede rom kan også ha bidratt til fuktbelastningen.
Mindre nedbøyninger kan ha sammenheng med konstruksjonens alder, sperreavstand, dimensjonering og langvarig belastning.
Endelig årsak og skadeomfang er ikke avklart.

Tiltak
Årsaken til fuktbelastningen må avklares før skadet treverk repareres.
Taktekking, undertak, beslag og gjennomføringer må undersøkes nærmere.
Ventileringen av kaldtloftet må kartlegges og forbedres dersom luftutskiftingen er utilstrekkelig.
Luftlekkasjer fra oppvarmede rom bør lokaliseres og tettes med løsninger som er tilpasset den eldre og verneverdige konstruksjonen.
Råteskadet taktro og annet skadet treverk må undersøkes og repareres av håndverker med erfaring fra eldre trekonstruksjoner.
Omfanget av skjulte skader må kartlegges ved nærmere undersøkelser og eventuelle kontrollåpninger.
Sperrer, bjelker, opplegg og lokale nedbøyninger bør vurderes av bygningskyndig eller rådgivende ingeniør konstruksjon.
Løse bord og åpne partier i gangbanen bør sikres.
Lagrede materialer bør ryddes eller flyttes slik at konstruksjonene kan inspiseres.
Tiltak må tilpasses bygningens vernestatus og avklares før inngrep gjennomføres.

Konsekvens
Vedvarende fuktbelastning kan føre til videre utvikling av sopp- og råteskader.
Råteskader kan redusere bæreevnen i taktro, sperrer, bjelker og opplegg.
Skjulte skader kan ha større omfang enn det som var synlig ved befaringen.
Mangelfull ventilering og luftlekkasjer kan føre til kondens og ytterligere fuktbelastning.
Løse bord og åpne partier i gangbanen gir risiko for fall og gjennomtrakk.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av konstaterte lokale fukt- og råteskader i taktro og tilstøtende treverk, mørke misfarginger, begrenset ventilering og mindre lokale nedbøyninger. Deler av konstruksjonen var tildekket og kunne ikke undersøkes, og det kan derfor foreligge skjulte skader.
Det ble ikke registrert omfattende deformasjon eller konstruksjonssvikt ved befaringen. Skadeårsak og samlet skadeomfang må likevel kartlegges nærmere, og lokale reparasjoner må påregnes. Dersom videre undersøkelser avdekker omfattende råteskader eller vesentlig styrkesvekkelse, må tilstandsgraden og utbedringsbehovet vurderes på nytt.

Tilstandsrapport



Lokale råteskader, fuktmerker og noe forhøyede verdier



Lokale råteskader, fuktmerker og noe forhøyede verdier



Lokale råteskader, fuktmerker og noe forhøyede verdier

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i eldre trekonstruksjoner fra byggeåret.
Konstruksjonsoppbygningen er ikke entydig kjent, men antas å bestå av en kombinasjon av eldre laft/reisverk og bindingsverk. Eksakt oppbygning kan ikke verifiseres uten bygningsmessige inngrep.

Fasaden har malt trekledning, med hovedsakelig liggende weatherboard-kledning i 1. etasje og stående trekledning på loftsetasjen.
Kledningens eksakte alder er ukjent, men antas å være skiftet/fornyet omkring 1980-/1990-tallet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tidspunktet.

Yttervegger og fasader er hovedsakelig vurdert fra bakkenivå, med visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater og detaljer. Inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset.

Eldre trekonstruksjoner kan erfaringsmessig ha skjulte fukt- og råteskader, særlig i utsatte områder ved overgang mot grunnmur, rundt vinduer og andre konstruksjonsdetaljer.
Tilstanden til skjulte deler av veggkonstruksjonen kan ikke fastslås uten bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert generell alders- og værslitasje på trekledningen.
Det er registrert punktvise fukt- og råteskader i enkelte bord.
Trekledningen har behov for lokal utskifting og fornyet overflatebehandling.
Det er registrert begrenset eller manglende lufting bak deler av kledningen.
Det er ikke registrert tilfredsstillende gnagesikring ved nedkant av kledningen.
Kledningen er enkelte steder avsluttet ca. 10 cm over terrenget.
Det er registrert fukt- og råteskader i enkelte områder.
Ved stikkprøver med Protimeter MMS3 ble det målt fuktinnhold på opptil ca. 21 vektprosent i kledningen enkelte steder.
Måleresultatet viser forhøyet fuktinnhold på befaringstidspunktet.

Årsak
Skadene skyldes alder, værbelastning, mangelfullt vedlikehold og gjentatt fuktbelastning.
Kort avstand mellom kledning og terreng gir økt belastning fra regn, snø, sprutvann og vegetasjon.
Begrenset eller manglende lufting reduserer muligheten for uttørking av kledningen.
Manglende gnagesikring skyldes eldre utførelse.

Tiltak
Skadeomfanget må undersøkes nærmere.
Fukt- og råteskadede bord må repareres eller skiftes ut lokalt.
Kledningen må skrapes, forbehandles og overflatebehandles med et system som er tilpasset eksisterende materialer og bygningens vernestatus.
Avstanden mellom terreng og kledning bør økes der dette er mulig.
Terrenget og vegetasjonen må holdes unna kledningen for å redusere fuktbelastningen.
Luftingen bak kledningen må kontrolleres og forbedres der den er utilstrekkelig.
Det bør etableres lufting og gnagersikring.
Tiltak må utføres med materialer og metoder som er tilpasset den eldre og verneverdige bygningen.

Konsekvens
Vedvarende høy fuktbelastning kan føre til videre utvikling av sopp- og råteskader.
Skadene kan spre seg til bakenforliggende lekter, sviller og veggkonstruksjoner.
Mangelfull lufting kan føre til langsom uttørking og økt risiko for skjulte fuktskader.
Manglende gnagesikring kan gi mus og andre gnagere tilgang til veggkonstruksjonen.
Skadeomfanget og utbedringskostnadene kan øke dersom forholdene ikke utbedres.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av punktvise fukt- og råteskader, forhøyede fuktverdier, mangelfull lufting, manglende gnagesikring og utilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

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 befaring.
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: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avflassing av maling på utvendige lister og vannbrett.
Vannbrettene er utført uten metallbeslag og har behov for vedlikehold og overflatebehandling.
Vinduer på kaldtloftet mangler stedvis innvendige utforinger og lister.
Det er registrert åpninger og mangelfull tetting mellom vinduskarmene og tilstøtende konstruksjoner.

Årsak
Avflassingen skyldes alder, værbelastning og mangelfullt vedlikehold av overflatebehandlingen.
Vannbrett uten metallbeslag er særlig avhengige av jevnlig overflatebehandling for å motstå fuktbelastning.
Åpningene rundt loftsvinduene skyldes mangelfull eller uferdig tetting og innvendig komplettering.

Tiltak
Løs og avflasset maling må fjernes.
Lister og vannbrett må undersøkes for fukt- og råteskader før de forbehandles og males.
Skadet treverk må repareres eller skiftes ut lokalt.
Det bør vurderes å montere metallbeslag på vannbrettene dersom dette kan utføres i samsvar med bygningens opprinnelige uttrykk og vernestatus.
Åpningene rundt vinduene på kaldtloftet må tettes med materialer og løsninger som er tilpasset den eldre konstruksjonen.
Manglende utforinger og lister bør kompletteres.
Utvendig tetting, beslag og vannavrenning rundt vinduene må samtidig kontrolleres.

Konsekvens
Mangelfull overflatebehandling og vannbrett uten tilstrekkelig beskyttelse kan føre til økt fuktopptak og utvikling av råteskader.
Utette overganger rundt vinduene kan føre til trekk, vanninntrengning, varmetap og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Åpningene kan også fungere som inntrekksveier for insekter og gnagere.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av avflasset overflatebehandling, vedlikeholdsbehov på lister og vannbrett samt mangelfull tetting og uferdige tilslutninger rundt vinduene på kaldtloftet.

TG 3 Vinduer 2

Beskrivelse

Boligen har vinduer med enkle glass og karm/ramme i tre ved toalettrommet, i kjeller og i en ytterdør.
Antatt fra ca 1930.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Glassene er vurdert visuelt – mindre riper og falming kan forekomme uten at det nødvendigvis er kommentert i rapporten.
Vinduer med enkeltglass har lav isolasjonsevne sammenlignet med moderne løsninger og medfører ofte økt varmetap og fare for innvendig kondens. De gir liten lydisolasjon og svekket energieffektivitet.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre merker og hakk kommenteres ikke særskilt.
Det forutsettes regelmessig vedlikehold av treverk med maling eller overflatebehandling.

Normal levetid: 25–45 år
Normal tid før justering: 2–6 år

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert flere vinduer med sprukket glass.
Enkelte vinduer lar seg ikke lukke tilfredsstillende.
Det er registrert skjeve rammer og vindusrammer som subber mot karmene.
Det er registrert utettheter og åpninger mellom vindusrammer og karmer.
Vinduene har generell alders- og bruksslitasje.
Vinduene har nådd eller passert forventet funksjonstid.

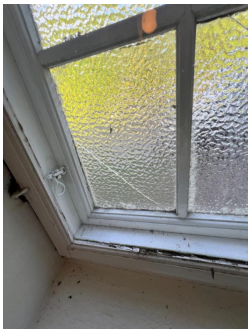
Årsak
Avvikene skyldes alder, langvarig værbelastning, bevegelser i treverket og slitasje på beslag og lukkemekanismer.
Skjeve rammer kan også ha sammenheng med setninger, deformasjoner eller utilstrekkelig vedlikehold.
Sprekkene i glassene kan skyldes mekanisk belastning, temperaturspenninger eller bevegelser i vindusrammene.

Tiltak
Sprukne glass må skiftes.
Vinduer som ikke kan lukkes må justeres og repareres.
Rammer, karmer, hengsler, beslag og lukkemekanismer må kontrolleres og utbedres.
Utettheter mellom rammer og karmer må tettes med løsninger som ikke hindrer nødvendig bevegelse og uttørking.
Det må undersøkes om skjevhetene skyldes deformasjoner i vinduene eller bevegelser i tilstøtende konstruksjoner.
Vinduer som ikke lar seg reparere må skiftes eller istandsettes med materialer og utførelse tilpasset bygningens vernestatus.

Konsekvens
Sprukne glass kan utvikle seg videre og medføre risiko for personskade.
Mangelfull lukke- og tettefunksjon kan føre til trekk, varmetap og vanninntrengning.
Fuktinntrengning kan føre til skader på karmer, rammer og tilstøtende veggkonstruksjoner.
Skjeve rammer og mangelfull funksjon kan føre til ytterligere slitasje og redusert levetid.

Tilstandsgrad
TG3 settes på grunn av flere sprukne glass, vinduer som ikke lar seg lukke og omfattende funksjonssvikt i rammer og karmer.
Forholdene krever utbedring for å redusere risikoen for vanninntrengning og videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Utvendige dører er utført i malt tre.
Dørene har ulik alder og tilstand.

Venstre entrédør antas å være fra 1990-/2000-tallet.
Høyre entrédør antas å være eldre, mulig fra ombyggingen omkring 1930.
Det er utført stikkprøvekontroll av tilgjengelige dører med hensyn til åpne-/lukkefunksjon.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes av normal alders- og bruksslitasje. Mindre hakk, merker og kosmetiske forhold kommenteres ikke særskilt.

Normal forventet levetid for ytterdører i tre er ca. 20–40 år.
Normalt intervall for kontroll og justering er ca. 2–8 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Den eldste ytterdøren, antatt fra ca. 1930, fremstår utett og trekkfull.
Døren har glassfelt med enkelt glass og begrenset varmeisolerende evne.
Det mangler tettelister mellom dørblad og karm.
Døren har skader og slitasje på karm og dørblad.
Døren har kun en enkel vippelås og begrenset funksjon i låskassen.
Den nyere ytterdøren har merker og slitasje på karm og dørblad.
Den nyere døren mangler beslag ved nedre del av dør og terskel.
Dette kan gi økt fuktbelastning og risiko for vanninntrengning.

Årsak
Avvikene på den eldste døren skyldes alder, eldre utførelse, langvarig bruk og mangelfull tetting.
Enkelt glass og manglende tettelister er vanlig for eldre dører, men gir redusert tetthet og isolasjonsevne.
Skadene på den nyere døren skyldes bruksslitasje og mangelfull beskyttelse av nedre del av døren og terskelen.
Den begrensede låsefunksjonen skyldes feil på låskassen.

Tiltak
Den eldste ytterdøren bør rehabiliteres eller skiftes ut.
På grunn av bygningens vernestatus bør muligheten for antikvarisk istandsetting vurderes før utskifting.
Det bør monteres tettelister og innvendig vareglass eller annen tilpasset løsning dersom døren skal bevares.
Låskassen må repareres eller skiftes ut slik at døren får tilfredsstillende lukke- og låsefunksjon.
Skader i karm og dørblad må repareres.
Det bør etableres egnet beslag eller annen fuktsikker løsning ved nedre del av døren og terskelen.
Tiltakene må tilpasses dørenes utførelse og bygningens vernestatus.

Konsekvens
Utette dører og manglende tettelister kan føre til kald trekk, varmetap og kondens.
Mangelfull tetting og beslag kan føre til fuktopptak og utvikling av råteskader i dørblad, karm, terskel og tilstøtende konstruksjoner.
Begrenset funksjon i låskassen gir redusert innbruddssikkerhet og kan gjøre døren vanskelig å lukke og sikre.
Skadeomfanget og utbedringskostnadene kan øke dersom forholdene ikke utbedres.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av utetthet, manglende tettelister, skader og slitasje på karm og dørblad, begrenset låsefunksjon på den eldre døren, samt manglende beslag ved nedre del av den nyere døren.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, 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 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: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert mangelfull utførelse ved balkongdørens nedre avslutning.
Det mangler beslag ved nedre del av døren og terskelen.
Det er montert et trebord over terskelen som tetting.
Det er registrert fuktmerker på terskelen.
Det ble ikke målt forhøyet fukt ved befaringen.
Forholdet og eventuelle skjulte skader er ikke nærmere undersøkt.

Årsak
Fuktmerkene skyldes sannsynligvis gjentatt vannbelastning og mangelfull bortledning ved terskelen.
Manglende beslag gjør treverket mer utsatt for nedbør, snø og smeltevann.
Trebordet over terskelen kan holde på fukt og redusere uttørkingen.

Tiltak
Trebordet og terskelløsningen bør demonteres og undersøkes nærmere.
Terskel, karm og tilstøtende konstruksjoner må kontrolleres for skjulte fukt- og råteskader.
Det må etableres et egnet beslag med tilstrekkelig fall og kontrollert vannavrenning.
Eventuelt skadet treverk må repareres eller skiftes ut.
Tiltaket må tilpasses balkongdørens utførelse og bygningens vernestatus.

Konsekvens
Mangelfull tetting og beslag kan føre til vanninntrengning i terskel, karm og tilstøtende vegg- og gulvkonstruksjoner.
Vedvarende fuktbelastning kan føre til råteskader, redusert funksjon og økt skadeomfang.
Skjulte skader kan foreligge selv om det ikke ble målt forhøyet fukt på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av manglende beslag, mangelfull terskelløsning og registrerte fuktmerker.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på ca 7m2 med rekkverk av malt tre og utgang fra stue, via balkongdør.
Gulv av beiset/impregnert terrassebord, og trapp av malt/beiset impregnert trevirke.
Normal tid før utskifting av balkong/terrasse i betong er 15 - 30 år.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert værslitasje, riss, sprekker og avskalling i terrassebord og øvrig treverk.
Overflatebehandlingen er slitt og gir redusert beskyttelse mot fukt.
Trappen fra terrassen til terrenget har værslitt treverk.
Trappen har rekkverk og håndløper på kun én side.
Det er registrert avskalling og sprekker i fundamentet og betongsøylene under terrassen.
Omfanget og dybden av sprekkene i betongen er ikke nærmere undersøkt.

Årsak
Skadene i treverket skyldes alder, værbelastning og mangelfullt vedlikehold av overflatene.
Riss, sprekker og avskalling i fundamentet og betongsøylene kan skyldes frostpåvirkning, fuktbelastning, bevegelser eller aldring av betongen.
Manglende håndløper på én side skyldes eldre eller mangelfull utførelse.

Tiltak
Treverket må rengjøres og undersøkes for fukt- og råteskader.
Skadet treverk må repareres eller skiftes ut.
Terrassebord, trapp og øvrige trekonstruksjoner må overflatebehandles for å redusere videre nedbrytning.
Det bør monteres håndløper på begge sider av trappen.
Fundamentet og betongsøylene må undersøkes nærmere for å avklare skadeomfang og årsak.
Løs betong må fjernes og skadede områder må repareres med egnet reparasjonssystem.
Eventuelle bevegelser eller svekkelser i fundamenteringen må avklares før reparasjon.
Tiltakene må tilpasses bygningens vernestatus og eksisterende utførelse.

Konsekvens
Fortsatt vær- og fuktbelastning kan føre til videre oppsprekking og utvikling av råteskader i treverket.
Manglende håndløper på én side gir økt risiko for fall og personskade.
Sprekker og avskalling i fundament og betongsøyler kan føre til videre frostskader og redusert bæreevne dersom skadene utvikler seg.
Løse betongbiter kan medføre risiko for nedfall og personskade.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av værslitt treverk, riss og sprekker, mangelfull overflatebehandling, håndløper på kun én side samt avskalling og sprekker i fundament og betongsøyler.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er:
-Laminatgulv i oppholdsrom, opplyst skiftet i 2015/2016.
-Gulvbelegg i entré.
-Fliser på bad og toalettrom.

Overflater er skjønnsmessig 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.

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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert knirk i større deler av gulvet.
Gulv og overflater i boligen har generell bruks- og aldersslitasje.
Det er behov for vedlikehold og oppgradering av flere gulvflater.

Årsak
Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulvbord, undergulv, bjelker eller innfestinger.
Den generelle overflateslitasjen skyldes alder og normal bruk.

Tiltak
Underlaget må undersøkes for skader, ujevnheter og bevegelser før ny overflate etableres.
Årsaken til knirk bør undersøkes nærmere.
Gulv og innfestinger bør utbedres der det er mulig og nødvendig.
Slitte gulvflater bør vedlikeholdes eller fornyes.

Konsekvens
Bevegelser og knirk kan føre til økt slitasje på gulvoverflaten og underliggende konstruksjoner.
Skadeomfanget og kostnadene kan øke dersom løse overflater ikke utbedres.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av slitte gulvflater, knirk i større deler av gulvet og behov for vedlikehold og oppgradering.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater er:
Vegger:
-Malte slette plateflater og malt trepanel.
-Flislagte vegger på bad og toalettrom.

Himlinger:
-Sparklede og malte plateflater.
-Malt trepanel.

Vegg- og himlingsoverflatene er opplyst sist malt i 2015.

Overflater er skjønnsmessig 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.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er registrert bruksslitasje og merker på vegger og himlinger.
Det er registrert enkelte lokale overflateskader.
Flere overflater har behov for vedlikehold og oppussing.
Det er ikke registrert tegn til omfattende skader eller funksjonssvikt i de undersøkte overflatene.

Årsak
Avvikene skyldes alder, normal bruksslitasje og tidligere innfestinger eller påvirkninger.
Enkelte skader kan også skyldes bevegelser i underlaget.

Tiltak
Skadede områder bør repareres og klargjøres før ny overflatebehandling.
Vegger og himlinger bør flekksparkles, pusses og males etter behov.
Før oppussing bør det kontrolleres at skadene ikke skyldes aktive bevegelser eller fuktpåvirkning.
Materialer og behandling må tilpasses eksisterende overflater og bygningens vernestatus.

Konsekvens
Avvikene har hovedsakelig estetisk betydning.
Skadene kan utvikle seg og gi økt vedlikeholdsbehov dersom årsaken skyldes bevegelser eller fukt og ikke blir avklart.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av lokale overflateskader og behov for vedlikehold og oppussing.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene er utført som trebjelkelag fra byggeåret. Etasjeskillet mellom boligen og loftet er isolert med eldre stubbloftsleire og stedvis sementholdige fyll-/rivningsmasser. Materialenes eksakte sammensetning og innhold er ikke kjent eller nærmere undersøkt.

Konstruksjonen er i hovedsak lukket/skjult, og oppbygning og tilstand kan derfor ikke kontrolleres fullt ut uten bygningsmessige inngrep.

Det er utført stikkprøvemessige målinger av gulvenes planhet:
Målingene er utført punktvis etter stikkprøveprinsippet, med målepunkter i tilgjengelige deler av rommene.
Målingene gir en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv-/etasjeskilleren, men lokale svanker, forhøyninger eller andre ujevnheter mellom målepunktene kan forekomme.
Målt planhet er vurdert både over en lengde på 2 meter og gjennom hele rommet i henhold til rapportens målemetode.

Etasjeskillene er eldre konstruksjoner, og store deler er ikke tilgjengelige for visuell kontroll. Det kan derfor forekomme skjulte forhold, herunder lokale svekkelser, fukt-/råteskader eller andre aldersrelaterte forhold som ikke lar seg avdekke uten åpning av konstruksjonen.

Normal forventet levetid før større reparasjoner av etasjeskiller med trebjelkelag er ca. 40–80 år.
Oppgitt levetid er veiledende og innebærer ikke i seg selv at konstruksjonen har funksjonssvikt når angitt alder er nådd.

Vurdering av avvik:

• Etasjeskillere og gulvkonstruksjoner mot grunn er ikke inspisert i sin helhet på grunn av manglende tilgang til konstruksjonene. Bjelkelag og øvrig underliggende oppbygning er i hovedsak skjult.
Det er registrert knirk i gulvene enkelte steder. Knirken oppstår ved belastning og vanlig ferdsel.
Det er registrert nivåforskjeller på over 25 mm mellom enkelte rom og en samlet høydeforskjell på over 30 mm gjennom etasjen. Målingene er utført stikkprøvevis på tilgjengelige gulvflater.
Fordi konstruksjonene ikke er åpnet, kan det foreligge skjulte avvik eller skader som ikke kunne avdekkes ved befaringen.

Årsak
Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulvbord, gulvplater, festemidler og underliggende bjelkelag. Mulige årsaker er krymping og deformasjoner i treverket, utilstrekkelig innfesting, manglende liming eller bevegelser i tilfarere og bjelker.
Nivåforskjellene kan skyldes bygningens alder, tidligere setninger, deformasjoner i bjelkelaget, varierende dimensjoner eller eldre byggemåte. Sett i lys av bygningens alder er mindre skjevheter og knirk ikke uvanlig. Årsaken til de registrerte nivåforskjellene er imidlertid ikke endelig avklart.

Tiltak
Årsaken til knirk og nivåforskjeller bør undersøkes nærmere, særlig dersom gulvene skal rehabiliteres.
Ved oppussing eller åpning av gulvkonstruksjonene bør bjelkelag, opplegg, innfestinger og skjulte konstruksjonsdeler kontrolleres for deformasjoner, fukt, mugg, råte, skadedyr og andre skader.
Eventuelle skader eller svekkelser må utbedres før nye gulvoverflater etableres. Behovet for oppretting av gulvene må vurderes ut fra planlagt bruk og omfanget av de registrerte skjevhetene.

Konsekvens
Knirk og nivåforskjeller kan gi redusert brukskomfort og føre til økt slitasje på gulvoverflater og sammenføyninger.
Dersom skjevhetene skyldes svekkelser, setninger eller skader i bjelkelaget, kan forholdet utvikle seg og medføre behov for mer omfattende utbedringer.
Ved åpning eller rehabilitering kan det avdekkes skjulte fukt-, mugg-, råte- eller skadedyrskader som ikke var synlige ved befaringen.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av registrert knirk, nivåforskjeller på over 25 mm mellom enkelte rom, samlet høydeforskjell på over 30 mm og begrensede muligheter for kontroll av den underliggende konstruksjonen.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller på at bygningen har radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.
Krypkjelleren ventileres med mekanisk, fuktstyrt avtrekksvifte.
Ventileringen kan også bidra til å redusere opphopning av radonholdig jordluft i krypkjelleren.
Det er imidlertid ikke dokumentert at viften er prosjektert eller etablert som radontiltak, og effekten på radonnivået i boligen er ikke kontrollert. Viften kan derfor ikke betegnes som et dokumentert radonavtrekk.

For private boliger som ikke leies ut, foreligger det ikke et generelt krav om radonmåling.
Måling anbefales likevel, da langvarig eksponering for forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko.
Ifølge NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Kartet er overordnet og kan ikke benyttes til å fastslå radonnivået i den enkelte bygningen.
Radonnivået kan bare dokumenteres gjennom måling.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler tiltak dersom målt årsmiddelverdi overstiger 100 Bq/m³. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og ikke overstige 200 Bq/m³ i oppholdsrom. www.dsa.no
Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligens oppholdsrom i vinterhalvåret. Målingen bør foregå over en periode på minst to måneder.
Dersom det registreres forhøyede verdier, bør ventilasjons- og trykkforholdene i krypkjelleren undersøkes av radonfagkyndig før eventuelle tiltak gjennomføres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller på at bygningen har radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har murte teglsteinspiper fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Pipene har pusset og malt overflate i boligen og er synlige på loftet.
Det er tilknyttet eldre frittstående ildsteder/ovner.
Ildstedenes alder og innvendige tilstand er ukjent.
Synlige og tilgjengelige deler av piper, røykrør og ildsteder er visuelt besiktiget fra boligen og loftet.
Pipene er ikke røyktrykksprøvd eller kamerakontrollert ved befaringen.
Pipeløpenes innvendige og branntekniske tilstand er derfor ikke undersøkt eller verifisert.
Eventuelle rapporter fra feiing og branntilsyn er ikke fremlagt.

Normal forventet levetid for teglsteinspipe er ca. 50–100 år, avhengig av utførelse, bruk, vedlikehold og ytre påvirkninger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert oppsprekking og avskalling av puss rundt røykrørets innføring i pipe.
Det er flere synlige riss og sprekker i pipenes pussede overflater.
Det er registrert sot- og tjærelignende utfellinger samt misfarging under sotlukene på loftet.
Pipene har eldre lokale reparasjoner og pussutbedringer.
Ubrennbar gulvplate mangler foran ildstedene.
Avstanden mellom pipene og brennbare trekonstruksjoner på loftet er ikke dokumentert eller nærmere kontrollert.
Pipeløpenes innvendige og branntekniske tilstand er ikke undersøkt eller verifisert.

Årsak
Riss og avskalling kan skyldes alder, temperaturbevegelser, bevegelser mellom pipe og røykrør eller tidligere mangelfulle reparasjoner.
Sot- og tjærelignende utfellinger kan skyldes utettheter, kondens, lav røykgasstemperatur eller mangelfull tetthet rundt sotlukene.
Endelig årsak er ikke avklart.

Tiltak
Piper, røykrørsinnføringer, sotluker og avstander til brennbare materialer må undersøkes av feiervesenet, brannforebyggende avdeling eller annet kvalifisert fagpersonell.
Det anbefales kamerakontroll og tetthets- eller røyktrykksprøving av pipeløpene.
Riss, skadet puss og eventuelle utettheter må utbedres fagmessig.
Årsaken til sot- og tjæreutfellingene må avklares.
Det må monteres ubrennbar gulvplate med tilstrekkelig utstrekning foran ildstedene.
Ildstedene bør ikke benyttes før forholdene er nærmere undersøkt og nødvendige tiltak er gjennomført.

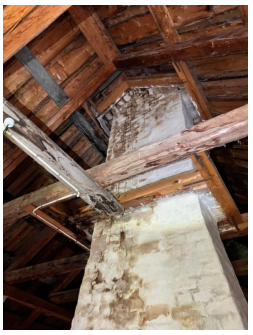
Konsekvens
Sprekker og utettheter i pipene eller rundt røykrørsinnføringene kan føre til utslipp av røyk og varme røykgasser til boligen eller omkringliggende konstruksjoner.
Dette kan medføre fare for brann og kullosforgiftning.
Sot- og tjæreavsetninger kan være brennbare og øke risikoen ved pipebrann.
Manglende ubrennbar gulvplate gir risiko for at glør eller varme kan antenne eller skade brennbart gulv.
Mangelfull avstand til brennbare materialer kan gi økt brannrisiko.

Tilstandsgrad
TG3 settes på bakgrunn av oppsprekking og avskalling ved røykrørsinnføringene, flere riss i pipene, sot- og tjærelignende utfellinger ved sotlukene samt manglende ubrennbar gulvplate foran ildstedene.
Forholdene medfører mulig brann- og helsefare og krever nærmere fagkontroll før videre bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport







TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren ligger helt/delvis under terreng og har eldre konstruksjoner mot grunn og terreng.
Kjellervegger består hovedsakelig av mur-/natursteinskonstruksjoner med synlige mineralske overflater.
Støpt gulv og jord enkelte steder.

Det er foretatt enkelte senere arbeider og utbedringer i kjelleren, blant annet i forbindelse med etablering/oppgradering av tekniske installasjoner og avløpsanlegg.
Kjelleren ventileres med fuktstyrt avtrekksvifte.
Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for fuktbelastning fra grunnen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert og tidligere dokumentert fukt- og vanninnsig i kjelleren, særlig mot nordsiden av bygningen.
Det er renne- og fuktmerker på grunnmurens overflater.
Grunnmuren består av naturstein med stedvis store åpninger mellom steinene og mellom grunnmuren og bunnsvillen.
Det er registrert punktvise salt- og kalkutslag på grunnmuren.
Det er ikke registrert fuktsperre mot grunnen.
Samlet tilluft og luftutskifting vurderes som utilstrekkelig i kjeller.
Det er registrert typisk kjellerlukt.
Konstruksjonene er åpne og tilgjengelige, men skjulte deler og bjelkeopplegg er ikke fullstendig undersøkt.
Ved befaringen ble det målt en relativ luftfuktighet på ca. 75 prosent ved en temperatur på ca. 16 °C.
Beregnet duggpunkt var ca. 11,6 °C.
Ved stikkprøver ble det målt fuktinnhold på opptil ca. 24,7 vektprosent i bjelkelaget.
Målt fuktnivå i treverket er høyt og innebærer risiko for utvikling av sopp- og råteskader ved vedvarende belastning.

Årsak
Fuktbelastningen skyldes sannsynligvis innsig av vann og fukt fra grunnen og omkringliggende terreng.
Mangelfull drenering og utilstrekkelig bortledning av tak- og overflatevann kan bidra til vanninnsiget.
Forholdet mot nord kan forsterkes av terrengfall, begrenset opptørking og høy fuktbelastning mot grunnmuren.
Manglende fuktsperre mot grunnen kan bidra til fordamping av fukt til kjellerrommet.
Begrenset ventilasjon reduserer uttørkingen av kjelleren.
Åpninger i natursteinsmuren og mellom grunnmur og bunnsvill kan bidra til lokal fuktbelastning og luftlekkasjer.
Endelig årsak og skadeomfang er ikke avklart.

Tiltak
Årsaken til vanninnsiget må kartlegges nærmere.
Drenering, terrengfall og bortledning av tak- og overflatevann må undersøkes og utbedres.
Det bør vurderes å etablere avskjærende drenering på nordsiden dersom terreng- og grunnforholdene tilsier dette.
Behovet for fuktsperre mot grunnen må vurderes som del av en helhetlig fuktsikring.
Ventilasjonen i kjelleren må kartlegges og tilpasses slik at fuktbelastningen reduseres uten å tilføre kondensfukt i varme og fuktige perioder.
Bjelkelag, bunnsviller og opplegg mot grunnmuren må undersøkes nærmere for sopp- og råteskader.
Åpninger i grunnmuren og mellom grunnmur og bunnsvill må vurderes og utbedres med materialer og metoder som er tilpasset natursteinsmuren.
Salt- og kalkutslag bør ikke overflatebehandles før fuktårsaken er avklart og redusert.
Det anbefales utvidede fuktmålinger over tid for å kartlegge variasjoner gjennom året.
Tiltak må prosjekteres med hensyn til bygningens alder, konstruksjonsmåte og vernestatus.

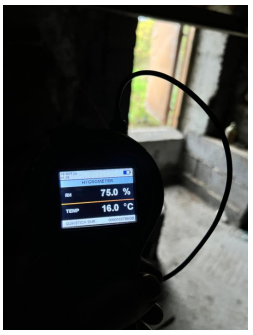
Konsekvens
Vedvarende høy fuktbelastning kan føre til utvikling av mugg, sopp og råteskader.
Fuktskader i bjelkelag, bunnsviller og opplegg kan redusere konstruksjonenes bæreevne.
Høy luftfuktighet og kjellerlukt kan påvirke inneklimaet i boligen.
Fukttransport gjennom grunnmur og etasjeskiller kan føre til skader i tilstøtende konstruksjoner og rom.
Salt- og kalkutslag kan føre til videre nedbrytning og avskalling av fuger og overflater.
Skadeomfanget og utbedringskostnadene kan øke dersom vanninnsiget fortsetter.

Tilstandsgrad
TG3 settes på bakgrunn av dokumentert vanninnsig, fuktmerker, høy relativ luftfuktighet og målt fuktinnhold på opptil ca. 24,7 vektprosent i bjelkelaget.
Forholdene innebærer risiko for sopp-, råte- og konstruksjonsskader og krever nærmere undersøkelser og fuktreduserende tiltak.

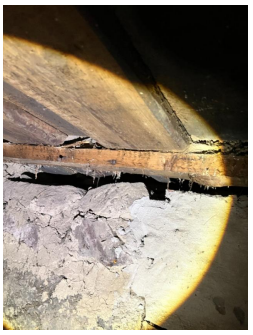
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en innvendig tretrapp/stige som adkomst til kaldtloftet.
Trappen antas å være etablert i forbindelse med tilbygget fra 1933.
Trappen har åpne opptrinn og håndløper på én side.
Det er montert rekkverk rundt trappeåpningen på loftet.
Synlige og tilgjengelige deler av trappen og rekkverket er visuelt undersøkt.

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.

Vurdering av avvik:
• Trappen er svært bratt og har smale inntrinn.
Utformingen gjør trappen vanskelig å gå i og gir redusert sikkerhet ved opp- og nedstigning.
Det mangler håndløper på én side av trappen.
Rekkverket rundt trappeåpningen har store lysåpninger og fremstår lavt sammenlignet med dagens krav.

Årsak
Avvikene skyldes hovedsakelig trappens alder og eldre utførelse.
Trappen og rekkverket er etablert etter tidligere krav og byggeskikk.

Tiltak
Det bør monteres håndløper på begge sider av trappen.
Rekkverket rundt trappeåpningen bør oppgraderes med tilstrekkelig høyde og mindre lysåpninger.
Det bør vurderes å etablere en sikrere trappeløsning med bredere inntrinn og mindre bratt stigning.
Inntil trappen er oppgradert må den benyttes med forsiktighet.
Tiltakene må tilpasses bygningens konstruksjon og vernestatus.

Konsekvens
Bratt stigning, smale inntrinn og manglende håndløper på én side gir økt risiko for fall og personskade.
Store lysåpninger og mulig utilstrekkelig høyde på rekkverket øker risikoen for fall ned gjennom trappeåpningen.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av trappens dårlige funksjonalitet med bratt stigning og smale inntrinn.
Manglende håndløper og avvik ved rekkverket registreres i tillegg som forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører av malt tre, med ulik utførelse og alder.
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:

• Enkelte innvendige dører har treg eller mangelfull åpne- og lukkefunksjon.
Det er registrert skader og sprekker i enkelte dørblad og karmer.
Overflatebehandlingen har slitasje og stedvis avflassing av maling.
Enkelte dørvridere og låskasser fungerer ikke tilfredsstillende.

Årsak
Avvikene skyldes hovedsakelig alder, langvarig bruk, slitasje og bevegelser i dørblad, karmer eller tilstøtende konstruksjoner.
Avflassing kan også skyldes mangelfullt vedlikehold eller tidligere overflatebehandling.

Tiltak
Dørblad og karmer må justeres slik at dørene kan åpnes og lukkes tilfredsstillende.
Skader og sprekker må repareres.
Løs maling må fjernes, og overflatene må forbehandles og males.
Defekte dørvridere, beslag og låskasser må repareres eller skiftes.
Eldre dører med antikvarisk verdi bør så langt som mulig istandsettes og bevares.

Konsekvens
Mangelfull funksjon kan føre til ytterligere slitasje og skader på dørblad, karmer, hengsler og beslag.
Dører som ikke kan lukkes eller låses tilfredsstillende, kan gi redusert bruksfunksjon.
Sprekker og skadet overflatebehandling kan utvikle seg dersom vedlikehold ikke utføres.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av treg og mangelfull åpne- og lukkefunksjon, skader og sprekker i dørblad og karmer, slitt overflatebehandling samt mangelfull funksjon i enkelte dørvridere og låskasser.
Det er behov for vedlikehold og lokale reparasjoner.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er utført visuell kontroll for tegn til skadedyr og fuktkrevende insekter på tilgjengelige områder og konstruksjoner.
Kontrollen er begrenset til synlige og tilgjengelige bygningsdeler.
Skjulte konstruksjoner er ikke undersøkt, og eventuell aktivitet i slike områder kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert ekskrementer fra gnagere i kjøkkenskapet.
Det er usikkert om ekskrementene stammer fra mus eller rotte.
Det er påvist åpninger i kjelleren som kan fungere som inntrekksveier for gnagere.
Omfanget av eventuell aktivitet og skade er ikke kjent.
Det er ikke avklart om det foreligger aktiv forekomst av gnagere.
Det er ikke registrert vesentlige skader på synlige konstruksjoner ved befaringen.
Skjulte skader på isolasjon, treverk, rør og elektriske ledninger kan ikke utelukkes.

Årsak
Forholdet skyldes åpninger og utettheter som gir gnagere tilgang til bygningen.
Tilgang til mat, varme og skjulesteder kan bidra til aktivitet i boligen.

Tiltak
Det anbefales nærmere undersøkelse av godkjent skadedyrbekjemper.
Omfanget av eventuell aktivitet og skade må kartlegges.
Inntrekksveier i kjelleren, ved gjennomføringer og i øvrige overganger må tettes med gnagersikre løsninger.
Tettingen bør gjennomføres i samråd med skadedyrbekjemper slik at dyr ikke stenges inne i konstruksjonen.
Kjøkkenskap og andre berørte områder må rengjøres og desinfiseres på forsvarlig måte.
Elektriske ledninger, isolasjon og skjulte konstruksjoner bør kontrolleres der det avdekkes aktivitet.

Konsekvens
Gnagere kan føre til hygieniske problemer, lukt og forurensning av matvarer og overflater.
Gnagere kan skade isolasjon, treverk, rør og elektriske ledninger.
Skader på elektriske ledninger kan medføre funksjonsfeil og økt brannrisiko.
Skadeomfanget kan øke dersom inntrekksveiene ikke blir tettet og eventuell aktivitet ikke blir stanset.

Tilstandsgrad
TG2 settes fordi det er registrert spor etter gnagere av ukjent omfang og påvist inntrekksveier i kjelleren.
Det er ikke konstatert vesentlige skader eller vesentlig svekkelse av konstruksjonene som gir grunnlag for TG3.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

Det er enkelte rom som ikke har fastmontert varmekilde.
Selv om det ikke foreligger forskriftskrav om varmekilde i hvert enkelt rom, skal rom for varig opphold kunne varmes opp til en tilfredsstillende temperatur. (+20C)
Det anbefales å etablere egnet varmekilder i rom som ikke har det for å sikre tilfredsstillende bruk og komfort i rommet.
Elektriske panelovner, eller lignende.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badets alder er ikke dokumentert. Basert på materialbruk, utførelse og synlige installasjoner antas badet å være etablert før innføringen av TEK97 og dermed før år 2000.

Badet var i bruk og fremstod som funksjonelt på befaringstidspunktet. En tilfredsstillende bruksfunksjon dokumenterer imidlertid ikke tilstanden til skjulte tettesjikt eller tilslutninger.
Badet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, flislagte vegger og malt betonghimling.
Fliser og fuger er senere overmalt.

Sanitærutstyret består av:
-Dusjkabinett
-Servant med speil og belysning

Tilstandsrapport

-Opplegg for vaskemaskin

Synlige vannledninger er utført i forkrommede kobberrør, mens synlige avløpsrør er av plast.
Avløpsvann fra servant og dusjkabinett er ført til sluket.
Badet har naturlig avtrekk over tak. Tilluft tilføres gjennom spalte under døren.

Registrerte avvik:
-Det er registrert sprekker og misfarging i enkelte fliser og fuger.
-Fliser og fuger er senere overmalt. Dette reduserer muligheten for å vurdere underliggende overflater og tidligere reparasjoner.
-Det er registrert lokal muggsopp-/svertesoppvekst i silikonfuger.
-Rørgjennomføringer i vegg har ikke synlige eller dokumenterte tetteløsninger med mansjetter.
-De elektriske varmekablene ga ikke varme ved enkel funksjonsprøving. Årsaken er ikke kjent.
-Badet har kun naturlig avtrekk. Avtrekkets kapasitet og luftmengde er ikke dokumentert.
-Gulvet har fall mot sluket, men målingene viser begrenset fall og lokale ujevnheter.
-Det er målt ca. 6 mm fall i kontrollert område rundt sluket, oppgitt til ca. 0,8 prosent.
-På øvrige deler av gulvet er det registrert ujevnheter som kan føre til lokale vannansamlinger.
-Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell fra toppen av slukristen til toppen av flisen ved døren.
-Det er ikke registrert synlig membranoppbrett eller annen dokumentert vanntett løsning ved terskelen.
-Målt høydeforskjell er mindre enn dagens preaksepterte ytelse på minst 25 mm fra toppen av sluket til toppen av membranen ved døråpningen.

Sluk og vanntett sjikt
Badet har plastsluk med vannlås, plassert ved døren/sentralt i rommet. Det er registrert klemring i sluket. Det kan se ut til å være en mansjett eller et påstrykningsmembransystem tilsluttet sluket, men løsningen var ikke tilstrekkelig synlig til at utførelsen og tettheten kunne bekreftes.
Tettesjiktets type, alder, utstrekning og tilslutning til sluk, terskel, vegger og rørgjennomføringer er ikke dokumentert. Basert på badets antatte alder legges det til grunn at det vanntette sjiktet er etablert før år 2000.

Årsak
Avvikene vurderes hovedsakelig å ha sammenheng med våtrommets alder, eldre utførelse, mangelfulle fallforhold og begrenset ventilasjon. Lokal vekst i silikonfuger kan også skyldes mangelfull rengjøring og vedlikehold.
Det er ikke grunnlag for å fastslå tilstanden til skjulte konstruksjoner uten ytterligere undersøkelser.

Konsekvens
Våtrommets alder og manglende dokumentasjon innebærer usikker gjenværende funksjon for tettesjiktet.
Mangelfulle eller udokumenterte tilslutninger rundt sluk, terskel og rørgjennomføringer øker risikoen for at vann trenger inn i gulv- og veggkonstruksjoner
Begrenset fall, lokale ujevnheter og liten høydeforskjell ved døren kan føre til at bruksvann eller lekkasjevann blir stående på gulvet eller renner ut av rommet.
Eventuelle lekkasjer kan oppstå uten tydelige forvarsler og medføre fukt-, mugg- eller råteskader i skjulte og tilstøtende konstruksjoner.
Mangelfull uttørking kan bidra til kondens, overflatevekst og økt fuktbelastning.

Tiltak
Badet bør totalrehabiliteres. Ved rehabilitering må det etableres dokumentert vanntett sjikt med fagmessig tilslutning til sluk, terskel og samtlige gjennomføringer. Gulvet må bygges opp med tilfredsstillende fall og tilstrekkelig høydeforskjell ved dør.
Inntil rehabilitering gjennomføres, bør dusjkabinettet beholdes og dagens bruksmønster videreføres.
Direkte dusjing på gulv og vegger bør unngås for å redusere vannbelastningen.

Sluk, rørkoblinger, silikonfuger og tilstøtende konstruksjoner bør kontrolleres jevnlig. Avtrekksfunksjonen bør undersøkes nærmere, og mekanisk avtrekk bør vurderes.
Varmekablene må undersøkes av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad
Vanntett sjikt, sluk og gjennomføringer: TG3.
TG3 settes fordi det vanntette sjiktet antas å være etablert før år 2000, har usikker gjenværende funksjon og ikke er dokumentert. I tillegg er det registrert rørgjennomføringer uten synlig eller dokumentert tett tilslutning.

Overflater – gulv: TG2.
TG2 settes på grunn av begrenset og ujevnt fall, lokale områder hvor vann kan bli stående, liten høydeforskjell mellom sluk og dør samt manglende synlig eller dokumentert membranoppbrett ved terskelen.

Overflater – vegger og himling: TG2.
TG2 settes på grunn av sprekker og misfarging i fliser og fuger, overmalte overflater og lokal muggsopp-/svertesoppvekst i silikonfuger.

Ventilasjon - TG2.
TG2 settes på grunn av svakt avtrekk ved enkel funksjonsprøving og registrerte symptomer på utilstrekkelig luftutskifte.

Forventet normal levetid:

-Bad generelt: ca. 15–25 år
-Sluk: ca. 30–60 år
-Membran/tettesjikt: ca. 20–25 år
-Armaturer: ca. 10–30 år
-Klosetter og servanter: ca. 25–45 år

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets etablering, utførelse eller eventuelle senere arbeider.
Badet antas å være etablert før dagens krav og praksis for dokumentasjon og sporbarhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Type, alder og utstrekning på det vanntette sjiktet er ikke dokumentert.
Tilslutningen mellom tettesjikt, sluk, terskel og rørgjennomføringer kan ikke verifiseres.
Det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering, utførelse eller kontroll av våtromsarbeidene.

Årsak
Dokumentasjon fra etablering eller eventuell rehabilitering av våtrommet er ikke tilgjengelig.
Våtrommet antas å være etablert før dagens krav til dokumentasjon og sporbarhet.

Tiltak
Det bør undersøkes om tidligere eiere, utførende foretak eller kommunen har dokumentasjon på våtromsarbeidene.
Skjulte løsninger må undersøkes nærmere dersom tilstanden skal dokumenteres.
Ved totalrehabilitering må utførelsen dokumenteres med produktdokumentasjon, bilder, samsvarserklæringer og kontrollerklæringer.

Konsekvens
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om materialvalg, utførelse og tetthet.
Det kan foreligge skjulte feil eller mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Eventuelle lekkasjer kan føre til fukt-, mugg- og råteskader i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad
TG2 settes fordi dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kriteriene for TG0.

1.ETASJE > BAD

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.

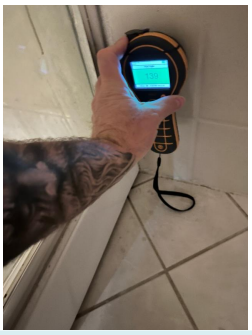
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Målingene viser følgende:
RH 68%, temperatur 16 grader C og duggpunkt 9,9 grader
I konstruksjoner her så måler jeg ca 8 vektprosent.

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

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst installert i 2015.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og frittstående hvitevarer.
Rustfri benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Synlige vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør i plast.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det mangler to dører på overskapene.
Det er registrert skader og avflassing på skroget i skapet under kjøkkenvasken.
Det er registrert en mindre lekkasje fra avløpsrøret eller vannlåsen.
Omfanget av eventuell fuktpåvirkning i skjulte og tilstøtende konstruksjoner er ikke avklart.

Årsak
Manglende skapdører skyldes ufullstendig innredning eller tidligere demontering.
Skader og avflassing på skroget skyldes sannsynligvis fuktbelastning fra lekkasjen og normal bruksslitasje.
Lekkasjen skyldes trolig slitasje, utetthet eller feil ved vannlåsen eller avløpsforbindelsene.

Tiltak
Vannlåsen og utette avløpsforbindelser må skiftes eller utbedres snarest.
Avløpsinstallasjonen må funksjonsprøves etter reparasjonen.
Skadede deler av skapstammen repareres eller skiftes ut.
Manglende skapdører bør kompletteres dersom innredningen skal beholdes.

Konsekvens
Fortsatt lekkasje kan føre til ytterligere svelling, avflassing og nedbrytning av kjøkkeninnredningen.
Vann kan trenge inn i gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner og føre til fukt- og muggsoppskader.
Skadeomfanget og utbedringskostnadene kan øke dersom lekkasjen ikke stanses.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av manglende skapdører og fuktrelaterte skader på skapstammen.
Lekkasjen vurderes særskilt under "Innvendige avløpsrør"

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over platetopp med ukjent alder.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Vurdering av avvik:
• Ventilatoren fungerer ved enkel funksjonsprøving.
Det er ikke registrert avtrekkskanal som fører matos og fukt ut av bygningen.
Avtrekksluften ser ut til å bli ført inn i eller tilbake fra overskapet.
Det er ikke dokumentert eller registrert kullfilter i ventilatoren.
Det er mangelfull tilluft til kjøkkenet.
Ventilatoren har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har usikker gjenværende levetid.

Årsak
Avvikene skyldes mangelfull eller ufullstendig etablering av kjøkkenavtrekket.
Manglende tilluft reduserer ventilatorens kapasitet og avtrekkseffekt.
Ventilatorens alder medfører økt risiko for slitasje og funksjonssvikt.

Tiltak
Det må avklares om ventilatoren er beregnet for kanaltilkobling eller resirkulering med kullfilter.
Det bør etableres avtrekkskanal som fører matos og fukt til det fri dersom dette er teknisk og antikvarisk gjennomførbart.
Dersom ventilatoren skal benyttes som resirkulasjonsventilator må korrekt kullfilter monteres og skiftes regelmessig.
Det må sikres tilstrekkelig tilluft til kjøkkenet.
Ventilatoren og viftemotoren bør skiftes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering av kjøkkenet.
Eventuelle nye gjennomføringer i yttervegg eller tak må avklares med hensyn til bygningens vernestatus.

Konsekvens
Mangelfullt avtrekk kan føre til at matos, fett og fukt spres i kjøkkenet og øvrige deler av boligen.
Dette kan føre til lukt, tilsmussing, kondens og økt fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.
Manglende tilluft kan redusere avtrekkskapasiteten og gi utilfredsstillende inneklima.
En eldre ventilator har økt risiko for driftsstans og behov for utskifting.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av manglende dokumentert avtrekkskanal, manglende registrert kullfilter, utilstrekkelig tilluft og ventilatorens alder.
Det er behov for oppgradering for å oppnå tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har ukjent byggeår, men antas etablert før 2000.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Gulvet og veggene er flislagt, og himlingen er malt.
Oppvarming via elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• De elektriske varmekablene ga ikke varme ved enkel funksjonsprøving, termostat lyser ikke ved test.
Årsaken til funksjonssvikten er ikke kjent.
Det er registrert bomlyd under enkelte gulvfliser.
Toalettrommet er eldre og har generell alders- og bruksslitasje.
Rommet har ikke eget avtrekk.
Ventilasjonen skjer ved overstrømning til naborommet eller badet.
Tilluft tilføres gjennom spalte under dørbladet.
Ventilasjonsløsningens kapasitet og funksjon er ikke dokumentert.

Årsak
Manglende varme kan skyldes feil på termostat, føler, strømtilførsel eller varmekabler.
Bomlyd kan skyldes mangelfull vedheft mellom flis og underlag eller bevegelser i konstruksjonen.
Ventilasjonsforholdene skyldes rommets eldre og enkle utførelse.

Tiltak
Varmekablene må undersøkes av registrert elektrovirksomhet.
Løse fliser og områder med bomlyd bør undersøkes og utbedres.
Ventilasjonsforholdene bør vurderes nærmere og oppgraderes dersom luftutskiftingen ikke er tilfredsstillende.
Det må sikres at overstrømningen til naborommet ikke hindres.
Renovering av toalettrommet må påregnes på sikt.
Elektriske installasjoner gis ikke tilstandsgrad etter NS 3600:2025.

Konsekvens
Funksjonssvikt i varmekablene gir redusert komfort og kan medføre behov for inngrep i gulvkonstruksjonen.
Bomlyd kan utvikle seg til løse eller sprukne fliser.
Mangelfull luftutskifting kan føre til lukt, kondens og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
Skadeomfanget og utbedringsbehovet kan øke dersom avvikene ikke følges opp.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av bomlyd i gulvfliser, eldre overflater og en ventilasjonsløsning med usikker kapasitet.
Funksjonssvikten i de elektriske varmekablene er ikke lagt til grunn for tilstandsgraden og må vurderes særskilt av registrert elektrovirksomhet.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med gulvstående WC.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyret har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
Det er registrert merker, riper og generell bruksslitasje på overflatene.
Utstyret fungerte ved enkel funksjonsprøving på befaringstidspunktet.
Gjenværende funksjonstid er usikker.

Årsak
Avvikene skyldes alder, normal bruk og langvarig slitasje.
Overflateskadene kan også skyldes rengjøring, kjemikalier eller mekanisk påvirkning.

Tiltak
Sanitærutstyret bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.
Koblinger, ventiler og avløpsforbindelser bør holdes under oppsikt for tegn til lekkasje.
Utskifting av sanitærutstyret må påregnes ved funksjonssvikt eller i forbindelse med renovering av toalettrommet.

Konsekvens
Eldre sanitærutstyr har økt risiko for lekkasjer, funksjonssvikt og behov for reparasjoner.
Lekkasjer kan føre til fuktskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Merker og riper har hovedsakelig estetisk betydning, men kan gjøre overflatene vanskeligere å rengjøre.

Tilstandsgrad
TG2 settes fordi sanitærutstyret har passert mer enn halvparten av forventet funksjonstid og har synlig bruks- og overflateslitasje.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrommet har naturlig avtrekk. (overstrømming via bad i naborom)
Luftespalte for tilluft under døra.

Vurdering av avvik:
• Toalettrommet har kun naturlig avtrekk gjennom overstrømmingsventil via bad i naborom.
Det er ikke installert mekanisk avtrekksvifte.
Ventilasjonsløsningens kapasitet og funksjon er ikke dokumentert.
Naturlig avtrekk kan variere med temperatur, vindforhold og trykkforskjeller i bygningen.

Årsak
Ventilasjonsløsningen skyldes rommets eldre utførelse.
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk ved senere oppgraderinger.

Tiltak
Avtrekksventilen og kanalen bør kontrolleres og rengjøres.
Det bør utføres funksjonskontroll for å avklare om det naturlige avtrekket gir tilfredsstillende luftutskifting.
Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk med tilstrekkelig kapasitet.
Det må samtidig sikres tilstrekkelig tilluft til rommet.
Eventuelle nye gjennomføringer må tilpasses bygningens konstruksjon og vernestatus.

Konsekvens
Utilstrekkelig luftutskifting kan føre til lukt, kondens og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner.
Naturlig avtrekk kan ha begrenset effekt i perioder med små temperatur- og trykkforskjeller.
Mangelfull ventilasjon kan gi redusert inneklima og økt vedlikeholdsbehov.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk og usikker kapasitet i den naturlige ventilasjonen.
Ventilasjonsfunksjonen bør undersøkes nærmere og oppgraderes dersom luftutskiftingen ikke er tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens ledningsnett for forbruksvann består av rørinstallasjoner fra ulike tidsepoker.

Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Det er registrert mykglødde kobberrør med plastkappe, tynnveggede harde kobberrør med kapillærloddede skjøter samt rør-i-rør-system.
Vanninntaket er utført med PE-rør. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Røropplegg og installasjoner er kun vurdert ved visuell kontroll og enkel funksjonstesting av tilgjengelige installasjoner, herunder vanntrykk/tappetrykk ved kraner og kontroll av tilgjengelige koblinger og vannlåser for synlige lekkasjer.
Skjulte rørføringer er ikke kontrollert.
En mer omfattende vurdering av røroppleggets tekniske tilstand og utførelse krever undersøkelse av kvalifisert VVS-fagperson.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Vurdering av avvik:
• Synlige vannledninger er stedvis mangelfullt isolert og merket.
Varmtvannsledninger mangler stedvis termisk isolasjon.
Kaldtvannsledninger mangler stedvis kondensisolasjon.
Rørinstallasjonene har ulik alder, materialbruk og utførelse.
Deler av det eldre røranlegget har usikker gjenværende funksjonstid.
Det er registrert PEX-rør og avløpsrør som kommer opp gjennom gulvet i den vestre delen av boligen.
Rørene er plugget, men ligger løst og er ikke tilfredsstillende klamret eller sikret.
Det kan tidligere ha vært kjøkken på dette stedet, men dette er ikke bekreftet.
Vannledninger i kjelleren er stedvis mangelfullt klamret og festet.
Det er registrert irr og misfarging på enkelte eldre kobberrør.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av alle rørarbeidene i boligen.

Årsak
Avvikene skyldes rørinstallasjoner fra ulike perioder og mangelfull ferdigstilling av enkelte tidligere arbeider.
Irr og misfarging på kobberrør kan skyldes alder, kondens, fuktbelastning eller mindre lekkasjer.
Manglende isolasjon og klamring skyldes eldre eller ufullstendig utførelse.
De løse og pluggede rørene kan stamme fra en tidligere installasjon som er tatt ut av bruk.

Tiltak
Rørnettet bør gjennomgås av autorisert rørlegger.
Vannledninger må merkes slik at funksjon og tilhørighet fremgår.
Varmtvannsledninger må isoleres for å redusere varmetap.
Kaldtvannsledninger må kondensisoleres der det er risiko for kondens.
Løse PEX- og avløpsrør må klamres, sikres og avsluttes fagmessig.
Det må avklares om rørene fortsatt er tilkoblet eller kan fjernes.
Vannledningene i kjelleren må klamres og festes med egnet materiell.
Kobberrør med irr og misfarging må undersøkes for lekkasje og materialnedbrytning.
Eldre og svekkede rørdeler må skiftes ut etter behov.
Dokumentasjon på nye og tidligere rørarbeider bør innhentes dersom den finnes.

Konsekvens
Mangelfull klamring kan føre til bevegelser, mekanisk belastning og lekkasjer i rør og koblinger.
Manglende isolasjon av varmtvannsrør gir økt varmetap og energibruk.
Manglende kondensisolasjon på kaldtvannsrør kan føre til kondens og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.
Irr og misfarging kan være tegn på korrosjon eller lekkasje og kan utvikle seg til vannskader.
Eldre rør med usikker gjenværende funksjon kan svikte uten tydelige forvarsler.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av mangelfull isolering, merking og klamring, løse og pluggede rør, irr og misfarging på eldre kobberrør samt usikker gjenværende funksjon på deler av anlegget.
Det er behov for nærmere kontroll og lokale utbedringer, men det er ikke konstatert omfattende lekkasjer eller vesentlig funksjonssvikt.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligens avløpsanlegg består av rørinstallasjoner fra ulike tidsepoker.
Synlige innvendige spillvannsledninger er hovedsakelig utført med sorte PP-rør.
Bunnledninger for spillvann består av eldre støpejernsrør (SA-rør) og nyere PVC-grunnavløpsrør.
De nyere rørene antas å være fra etableringen av gråvanns-/svartvannsanlegget omkring 2013.
Det er utført enkelte oppgraderinger av avløpsinstallasjonene i forbindelse med rehabilitering av bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

Avløpsrør og installasjoner er kun vurdert ved visuell kontroll og enkel funksjonstesting av tilgjengelige installasjoner, herunder avrenning og kontroll av tilgjengelige vannlåser og koblinger for synlige lekkasjer. Skjulte rørføringer og bunnledninger er ikke undersøkt innvendig.

En nærmere vurdering av avløpsrørenes innvendige tilstand, herunder eventuell korrosjon, avleiringer, skader eller redusert kapasitet, krever nærmere undersøkelser, eksempelvis kamerakontroll utført av kvalifisert fagperson.

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

Vurdering av avvik:
• Det er konstatert lekkasje og utetthet i avløpsinstallasjonen under kjøkkenbenken.
Oppheng og klamring av spillvannsledninger i kjelleren og på kaldtloftet er ikke tilfredsstillende dokumentert eller kontrollert.
Avløpsledninger i kalde soner er stedvis mangelfullt isolert.
Deler av avløpsanlegget har usikker gjenværende funksjonstid.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vedlikehold eller service av avløpsrenseanlegget og pumpekummen.
Skjulte avløpsledninger og eventuelle følgeskader er ikke fullstendig undersøkt.

Årsak
Lekkasjen under kjøkkenbenken skyldes sannsynligvis slitasje, utetthet eller feil ved vannlås, pakninger eller avløpsforbindelser.
Mangelfullt oppheng kan skyldes eldre eller ufullstendig utførelse.
Manglende isolasjon i kalde soner kan skyldes at rørene ikke er tilpasset dagens bruk og temperaturforhold.

Tiltak
Lekkasjen under kjøkkenbenken må utbedres straks.
Vannlås, pakninger og avløpsforbindelser må kontrolleres og skiftes etter behov.
Avløpsinstallasjonen må funksjonsprøves etter reparasjonen.
Spillvannsledningene i kjelleren og på kaldtloftet må kontrolleres, klamres og festes fagmessig.
Avløpsledninger i kalde soner må isoleres der det er risiko for frost eller kondens.
Eldre avløpsledninger bør undersøkes nærmere med kamerakontroll dersom alder, lukt eller funksjon tilsier dette.
Dokumentasjon på service og vedlikehold av avløpsrenseanlegget og pumpekummen må innhentes.
Anleggene må kontrolleres og ha service dersom dette ikke er utført innen anbefalt intervall.

Konsekvens
Fortsatt lekkasje kan føre til fuktskader, muggvekst og nedbrytning av kjøkkeninnredning, gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Utette avløpsinstallasjoner kan føre til kloakklukt og hygieniske ulemper.
Mangelfullt oppheng kan føre til bevegelse, feil fall, utette skjøter og redusert avløpskapasitet.
Manglende isolasjon i kalde soner kan føre til frostskader og driftsstans.
Manglende service på renseanlegg og pumpekum kan føre til funksjonssvikt, tilbakeslag eller utslipp.

Tilstandsgrad
TG3 settes på grunn av konstatert lekkasje fra avløpsinstallasjonen under kjøkkenbenken.
Usikker gjenværende funksjon, mangelfullt oppheng og manglende dokumentert service på renseanlegg og pumpekum understøtter behovet for nærmere kontroll og utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen og avtrekk på våtrom/kjøkken.
Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Ventilasjonsanlegget er kun vurdert ved enkel visuell kontroll og funksjonskontroll av tilgjengelige ventiler. Luftmengder og kapasitet er ikke målt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Enkelte rom mangler ventiler eller har utilstrekkelig luftgjennomstrømning. Boligens luftutskifting skjer i stor grad ved åpning av vinduer og gjennom tilfeldige utettheter i bygningskonstruksjonen.
Flere vinduer ble skiftet til 2-lags isolerglassvinduer omkring 2012. Det er ikke registrert tilstrekkelige tilluftsventiler i vinduskarmene eller ytterveggene.
Det er montert en eldre avtrekksvifte på ventilasjonssjakten ved kjøkkenet. Denne viften var defekt og fungerte ikke ved befaringen. Viften må ikke forveksles med kjøkkenventilatoren over platetoppen, som er vurdert under eget punkt.
Ventilasjonsanleggets kapasitet og samlede luftutskifting er ikke dokumentert eller målt.

Årsak
Boligen har i hovedsak en eldre ventilasjonsløsning basert på naturlig ventilasjon og lufttilførsel gjennom ventiler, åpning av vinduer og utettheter i konstruksjonen.
De opprinnelige vinduene med koblede glass hadde normalt større luftlekkasjer gjennom rammer og karmer. Utskifting til tettere vinduer med 2-lags isolerglass kan ha redusert den utilsiktede tilluften. Det er ikke registrert at redusert lufttilførsel er tilstrekkelig kompensert med nye tilluftsventiler.
Den defekte avtrekksviften kan skyldes alder, slitasje eller feil på viftemotoren, styringen eller strømtilførselen.

Tiltak
Ventilasjonsforholdene og luftgjennomstrømningen i boligen bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson.
Den defekte avtrekksviften må undersøkes og repareres eller skiftes ut.
Det bør etableres tilstrekkelig og kontrollert tilluft i oppholdsrom og tilfredsstillende avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom. Aktuelle løsninger kan være ventiler i yttervegger eller vinduskarmer, dersom dette er teknisk og antikvarisk gjennomførbart.
Ventilasjonstiltakene må vurderes samlet og tilpasses bygningens konstruksjon, bruk og vernestatus.

Konsekvens
Utilstrekkelig luftutskifting kan føre til dårlig inneklima, lukt og opphopning av fuktighet.
Redusert tilluft kan svekke funksjonen til naturlige avtrekkskanaler og mekaniske avtrekksvifter.
Økt fuktbelastning kan føre til kondens, misfarging og utvikling av mugg- og fuktskader på overflater og i konstruksjoner.
Mangelfullt avtrekk fra kjøkkenet kan føre til at matos, fett og fukt spres til andre deler av boligen.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av manglende eller utilstrekkelig ventilasjon i enkelte rom, mangelfull kontrollert tilluft etter utskifting til tettere vinduer og defekt avtrekksvifte ved kjøkkenet.
Det er behov for nærmere kontroll og tiltak for å oppnå tilfredsstillende og balansert luftutskifting.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe, registrert produsert i 2017.
Innedelen og utedelen er visuelt besiktiget. Anlegget ble ikke funksjonstestet under befaringen.
Normal forventet levetid for en luft-til-luft-varmepumpe er vanligvis ca. 12–15 år, avhengig av bruk, belastning, plassering og vedlikehold.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på regelmessig service eller vedlikehold av varmepumpen.
Det er ikke dokumentert at anlegget har hatt service i løpet av de siste to årene.
Varmepumpen ble ikke funksjonstestet under befaringen. Anleggets kapasitet, varmeeffekt, kjølefunksjon og tekniske tilstand er derfor ikke kontrollert.
Gjenværende funksjonstid er usikker.

Årsak
Avviket skyldes manglende fremlagt service- og vedlikeholdsdokumentasjon samt at anlegget ikke ble funksjonstestet.
Manglende service kan føre til tilsmussing og slitasje på filtre, varmevekslere, viftekomponenter og øvrige bevegelige deler.

Tiltak
Dokumentasjon på tidligere service og vedlikehold bør innhentes dersom den finnes.
Varmepumpen bør kontrolleres og funksjonsprøves av kvalifisert fagperson. Det bør utføres service med rengjøring av filtre, varmevekslere, kondensavløp og øvrige komponenter.
Eventuelle feil, unormal støy, vibrasjoner eller redusert varmeeffekt må undersøkes og utbedres.

Konsekvens
Mangelfullt vedlikehold kan føre til redusert varmeeffekt, høyere energiforbruk, dårligere inneklima og forkortet levetid.
Dersom kondensavløpet er tett eller mangelfullt, kan det oppstå vannlekkasje og fuktskader.
Fordi anlegget ikke er funksjonstestet, kan skjulte feil eller funksjonssvikt ikke utelukkes.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon på service og vedlikehold, usikkerhet om service de siste to årene og fordi anleggets funksjon og tekniske tilstand ikke er kontrollert.
Nærmere kontroll og service anbefales for å avklare anleggets funksjon og gjenværende brukstid.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en 300-liters varmtvannstank, plassert i kjeller.
Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er eldre enn 20 år og har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Berederen fungerte ved befaringen, men fremtidig funksjon er usikker.
Berederen er plassert i grovkjeller uten sluk eller annen dokumentert lekkasjesikring.

Årsak
Forholdene skyldes berederens alder og manglende tilrettelegging for sikker bortledning eller registrering av lekkasjevann.

Tiltak
Berederen bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.
Utskifting må påregnes på grunn av alder og usikker gjenværende brukstid.
Det bør etableres lekkasjesikring med oppsamlingsløsning og automatisk vannstopp eller annen egnet løsning.

Konsekvens
Alder øker risikoen for funksjonssvikt og lekkasje.
Manglende sluk eller lekkasjesikring kan medføre at lekkasjevann ikke oppdages eller ledes bort.
Dette kan føre til fuktskader på bygningen og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av berederens alder, usikre gjenværende brukstid og manglende sluk eller dokumentert lekkasjesikring.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vannbehandlingsanlegg er montert på boligens vanninntak, bestående av partikkelfilter og UV-desinfeksjonsanlegg.
Anlegget er tilknyttet privat vannforsyning/brønn. Anlegget er plassert i krypkjeller.
Det er oplyst av eier at det er skiftet pumpe i brønnen i 2026.

Tilstandsrapport

Partikkelfilter skal rengjøres eller skiftes regelmessig avhengig av vannkvalitet, belastning og produsentens anbefalinger.
UV-anlegg krever også regelmessig vedlikehold, herunder kontroll/rengjøring av kvartsglass og periodisk utskifting av UV-lampe.
For mange anlegg anbefales utskifting av UV-lampe ca. én gang per år, men produsentens serviceintervall skal legges til grunn.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på siste service, filterskift eller utskifting av UV-lampe.
Anleggets renseeffekt og vannkvaliteten er ikke kontrollert som en del av befaringen.
Ved privat vannforsyning anbefales regelmessig kontroll av vannkvaliteten ved vannprøve.

Forventet teknisk levetid for selve vannbehandlingsanlegget er normalt ca. 10–20 år, avhengig av type, vannkvalitet, bruk og vedlikehold. Filterelementer og UV-lampe er forbruks-/servicedeler med kortere utskiftingsintervall.

Vurdering av avvik:
• En rød varsellampe lyste på anleggets kontrollpanel ved befaringen.
Årsaken til varselet er ikke avklart.
Anleggets funksjon, renseeffekt og vannkvaliteten er ikke kontrollert eller dokumentert.

Årsak
Varsellampen kan skyldes utløpt UV-lampe, redusert UV-effekt, behov for rengjøring eller filterskift, teknisk feil eller manglende tilbakestilling etter utført service.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anlegget er vedlikeholdt i samsvar med produsentens anbefalinger.

Tiltak
Anlegget må kontrolleres og vedlikeholdes av kvalifisert fagperson før bygningen tas i bruk.
Årsaken til den røde varsellampen må avklares.
Partikkelfilter, UV-lampe og kvartsglass må kontrolleres og ved behov rengjøres eller skiftes.
Produsentens service- og utskiftingsintervaller må følges.
Det bør tas vannprøve ved godkjent laboratorium for å dokumentere at vannet har tilfredsstillende kvalitet.
Anleggets alder og forventede gjenværende brukstid bør avklares.

Konsekvens
Mangelfullt vedlikehold eller svikt i UV-anlegget kan føre til utilstrekkelig desinfeksjon av drikkevannet.
Et mettet eller tilstoppet filter kan redusere vannmengden og renseeffekten.
Dersom vannet inneholder sykdomsfremkallende mikroorganismer, kan utilstrekkelig behandling medføre helserisiko.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av rød varsellampe, manglende servicedokumentasjon og usikkerhet om anleggets funksjon og renseeffekt.
Forholdet krever snarlig kontroll, service og dokumentasjon av vannkvaliteten.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligens elektriske anlegg er hovedsakelig utført med åpent ledningsopplegg.
Sikringsskap med automatsikringer og hovedsikring er plassert i plan 1.
På loftet er det plassert en inntaksboks hvor hovedkabelen er tilkoblet og videreført til sikringsfordelingen i plan 1.

Det elektriske anlegget består av installasjoner fra ulike tidsepoker. Deler av anlegget antas å kunne være fra 1950-tallet, med senere endringer, utskiftninger og oppgraderinger utført over tid. Eksakt alder og omfanget av de forskjellige arbeidene er ikke kjent.

Belysningen består av en blanding av eldre glødelamper, lysrørarmaturer og eventuelt nyere lyskilder.
Eldre belysningsutstyr kan med fordel erstattes med nyere LED-belysning ved fremtidig oppgradering, men dette anses i hovedsak som et moderniseringstiltak.

På bakgrunn av antatt alder på deler av det elektriske anlegget anbefales en utvidet kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Ved en eventuell større rehabilitering av det elektriske anlegget bør også kapasitet og utførelse av eksisterende inntak vurderes av elektriker opp mot dagens og fremtidig effektbehov.

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporten kun omfatter en forenklet visuell kontroll av tilgjengelige deler av det elektriske anlegget. Det er ikke foretatt elektrotekniske målinger, belastningsprøving eller kontroll av anleggets forskriftsmessige utførelse. En fullstendig vurdering av anleggets sikkerhet og tekniske tilstand krever kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Forventet teknisk levetid for elektriske installasjoner er normalt ca. 30–50 år, avhengig av komponenttype, belastning, bruk og utførte oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte kabler med sprø og alderssvekket isolasjon, slitte brytere og en koblingsboks uten deksel i kjelleren.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Anlegget er kun visuelt undersøkt, og det er ikke utført kontrollmålinger eller elektroteknisk funksjonstesting.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.
Skadede kabler og slitte brytere må skiftes, og koblingsboksen må sikres med egnet deksel.
Samsvarserklæringer bør innhentes dersom de finnes.
Forholdene kan medføre risiko for elektrisk støt, kortslutning og brann.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarslere er installert i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens oppbygning er ikke dokumentert. Kartgrunnlag viser at eiendommen ligger i et område hvor det kan forekomme marine avsetninger og mulig marin leire.
Kartopplysningene er veiledende og dokumenterer ikke de faktiske grunnforholdene på eiendommen.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, prøvegraving eller kontroll av fundamenteringen.
Det er registrert enkelte skjevheter i grunnmur og fundamenter, men det ble ikke observert entydige tegn til pågående setningsbevegelser ved befaringen.
Ved terrenginngrep, fundamenteringsarbeider eller andre tiltak som kan påvirke grunnen, bør grunnforholdene undersøkes nærmere av geoteknisk fagkyndig. Tiltak må også avklares med hensyn til gjeldende regulering og verneforhold.
På generelt grunnlag anbefales det å gjøre seg kjent med tilgjengelige opplysninger om grunnforhold og eventuelle fare-/aktsomhetsområder i kommunens kartgrunnlag og relevante temakart fra NVE.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Tilstandsrapport

Alder, oppbygning og utførelse er ikke kjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på etablering eller eventuell senere utskifting av dreneringen.

Det foreligger tidligere dokumentasjon på vanninnsig/fuktbelastning i kjelleren, særlig på nordsiden av bygget.
I tidligere vurdering er det beskrevet vanninnsig fra grunnen og anbefalt drenering og/eller etablering av avskjærende drensgrøft på nordsiden av bygget.

På bakgrunn av registrert vanninnsig og tilgjengelige opplysninger vurderes det å være indikasjoner på at eksisterende drenering, utvendig fuktsikring og/eller håndtering av overflatevann ikke har tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:
• Utvendig fuktsikring med grunnmursplate og topplist er ikke synlig.
Fuktsikringen kan mangle eller være avsluttet under terreng.
Dreneringens alder, utførelse og fremtidige funksjon er usikker.
Det er registrert fuktinntrengning gjennom åpninger i grunnmuren av naturstein.
Det er registrert forhøyede fuktindikasjoner i kjellervegger, yttervegger og kjellergulv.
Innvendige kjellerflater har vesentlige salt- og kalkutslag.
Se også punktet «Rom under terreng».

Årsak
Fuktbelastningen kan skyldes manglende eller utilstrekkelig utvendig fuktsikring, svekket drenering og utettheter i natursteinsmuren.
Mangelfull bortledning av tak- og overflatevann kan ha økt belastningen mot grunnmuren.
Salt- og kalkutslag oppstår når fukt transporterer mineralske forbindelser gjennom muren og fordamper på innsiden.
Dreneringens og fuktsikringens faktiske utførelse og tilstand er ikke avklart.

Tiltak
Drenering, utvendig fuktsikring, terrengfall og bortledning av tak- og overflatevann må undersøkes nærmere.
Det må påregnes oppgraving og utbedring eller utskifting av drenering og utvendig fuktsikring.
Grunnmursplate må avsluttes over terreng med egnet topplist.
Åpninger og skader i natursteinsmuren må repareres med materialer og metoder som er tilpasset den eldre konstruksjonen.
Fuktnivå og skadeomfang bør kartlegges nærmere før tiltak prosjekteres.
Tiltakene må ses i sammenheng med forholdene beskrevet under «Rom under terreng» og tilpasses bygningens vernestatus.

Konsekvens
Vedvarende fuktinntrengning kan føre til ytterligere saltutslag, nedbrytning av fuger og overflater samt fukt- og råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner.
Høy fuktbelastning kan gi kjellerlukt, mikrobiell vekst og redusert inneklima.
Skjulte skader kan ha større omfang enn det som var synlig ved befaringen.

Tilstandsgrad
TG3 settes på grunn av registrert fuktinntrengning, forhøyede fuktindikasjoner og vesentlige salt- og kalkutslag på innvendige kjellerflater.
Forholdene viser at fuktsikringen og dreneringen ikke har tilfredsstillende funksjon, og det må påregnes undersøkelser og utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i betong og/eller naturstein. Eksakt konstruksjonsoppbygning er ikke kjent.
Det er registrert enkelte senere endringer i kjelleren, herunder utbedring/forsterkning av deler av grunnmuren og støpt kjellergulv. Arbeidene antas å være utført i forbindelse med etablering av nytt avløpssystem.

Utvendige grunnmursflater har pusset og malt overflate.
Det er opplyst at grunnmuren ble pusset og malt omkring 2015/2016.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tidspunkt, omfang eller utførelse av disse arbeidene.

Grunnmuren er visuelt vurdert på tilgjengelige og synlige områder.
Deler av konstruksjonen ligger mot terreng eller er på annen måte skjult og har derfor ikke vært tilgjengelig for kontroll.

På bakgrunn av byggets alder, skjulte konstruksjoner og manglende dokumentasjon er vurderingen basert på tilgjengelige observasjoner ved befaringen.
Grunnmurens fulle konstruksjonsoppbygning, fundamentering og tilstand på skjulte/terrengdekkede områder kan ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser eller bygningsmessige inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avflassing av maling og puss på grunnmuren.
Grunnmuren av naturstein har stedvise åpninger og utettheter med tegn til fuktpåvirkning.
Det er registrert skjevheter i grunnmur og fundamenter.
Det er ikke avklart om skjevhetene skyldes eldre, stabiliserte setninger eller om det fortsatt foregår bevegelser.
Fundamentenes oppbygning og tilstand under terreng er ikke undersøkt.

Årsak
Avflassing og fuktskader kan skyldes fukttransport gjennom natursteinsmuren, mangelfull drenering, utettheter og bruk av overflatebehandling med begrenset uttørkingsevne.
Skjevhetene kan skyldes eldre setninger, varierende grunnforhold, utilstrekkelig fundamentering eller bevegelser i natursteinsmuren.
Endelig årsak og omfang er ikke avklart.

Tiltak
Grunnmur, fundamenter og registrerte skjevheter bør undersøkes nærmere av bygningskyndig eller rådgivende ingeniør.
Det bør gjennomføres nivellering eller annen oppfølging for å avklare om det foregår aktive bevegelser.
Løse puss- og malingssjikt må fjernes, og skadede fuger og åpninger i natursteinsmuren må utbedres med materialer tilpasset den eldre konstruksjonen.
Årsaken til fuktbelastningen må avklares og utbedres før overflatene repareres.
Tiltakene må ses i sammenheng med drenering og fuktsikring og tilpasses bygningens vernestatus.

Konsekvens
Vedvarende fuktbelastning kan føre til ytterligere avskalling, frostsprengning og nedbrytning av fuger og naturstein.
Bevegelser i fundamentene kan føre til økte skjevheter og sprekker i grunnmur og øvrige bygningsdeler.
Dersom setningene er aktive, kan konstruksjonens stabilitet og bæreevne bli påvirket.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av avflassing, fuktpåvirkning, åpninger og registrerte skjevheter i grunnmur og fundamenter.
Det er behov for nærmere undersøkelser for å avklare årsak, skadeomfang og om skjevhetene er stabile.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen har hovedsakelig opparbeidet naturtomt med plen, gruslagte partier, busker og større trær.
Terrenget rundt boligen er forholdsvis flatt og har stedvis begrenset fall bort fra grunnmuren.
Enkelte områder fremstår med fall inn mot bygningen.
Taknedløpene avsluttes over terreng nær grunnmuren.
Det er ikke registrert eller dokumentert en samlet løsning for kontrollert bortledning av tak- og overflatevann.
Vegetasjon og enkelte større trær står nær boligen.

Vurdering av avvik:

• Terrenget har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren på alle sider av bygningen. Takvann ledes ikke tilfredsstillende bort, og overflatevann kan samle seg ved eller renne inn mot grunnmuren.
Vegetasjon og større trær nær bygningen kan begrense opptørkingen og gjøre kontroll og vedlikehold av grunnmur og fasader vanskeligere.
Det er tidligere registrert fukt- og vanninnsig i kjelleren. Terrengforholdene og bortledningen av takvann kan bidra til fuktbelastningen.

Årsak
Forholdene skyldes mangelfull terrengopparbeidelse og utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløpene. Setninger og endringer i terrenget over tid kan også ha redusert opprinnelig fall bort fra bygningen.

Tiltak
Terrenget bør opparbeides med fall bort fra grunnmuren. Som utgangspunkt bør det etableres fall på minst 1:50 over en avstand på minst 3 meter der dette er praktisk mulig.
Dersom tilstrekkelig fall ikke kan etableres, bør overflatevannet ledes kontrollert til lavereliggende terreng eller en egnet overvannsløsning. Taknedløpene må forlenges eller tilkobles en løsning som fører vannet sikkert bort fra bygningen.
Vegetasjon bør holdes unna grunnmur og fasader. Større trær nær bygningen bør vurderes med hensyn til røtter, nedfall og fremtidig vedlikehold.
Tiltakene må samordnes med eventuell utbedring av drenering og utvendig fuktsikring og tilpasses eiendommens vernestatus.

Konsekvens
Mangelfullt terrengfall og utilstrekkelig bortledning av takvann kan føre til økt vannbelastning mot grunnmuren og bidra til fuktinntrengning i kjelleren.
Vedvarende fuktbelastning kan medføre saltutslag, avskalling, frostskader og nedbrytning av grunnmur samt fukt- og råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner.

Tilstandsgrad
TG2 settes på grunn av utilstrekkelig terrengfall, mangelfull bortledning av takvann og registrert fuktinntrengning i kjelleren. Forholdene krever terrengmessige og fuktreduserende tiltak

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det er opplyst at det er etablert et privat gråvanns- og svartvannsanlegg/renseanlegg på eiendommen som betjener boligen. Anlegget antas å være etablert omkring 2013.

Det er videre opplyst at anlegget har utslippstillatelse dimensjonert for inntil 5 personer, og at det er krav om serviceavtale for anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utslippstillatelse, etablering, utførelse eller servicehistorikk ved befaringstidspunktet. Opplysningene er derfor ikke verifisert.

Det er opplyst at serviceavtalen skal opprettholdes, blant annet fordi eventuelle driftsfeil eller utilstrekkelig rensing kan ha betydning for nærliggende drikkevannskilde.

Private renseanlegg krever regelmessig ettersyn, service og vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon. Anlegget bør følges opp i henhold til produsentens anvisninger og eventuelle vilkår i utslippstillatelsen. Servicehistorikk, eventuell slamtømming og øvrig dokumentasjon bør innhentes og kontrolleres.

Bunnledninger tilknyttet anlegget antas å være etablert omkring 2013. Eksakt alder og utførelse er ikke dokumentert.

Vanninntaket er utført med PE-rør. Vannforsyningen er fra privat brønn. Utv stoppekran er plassert utenfor luke til krypkjeller.
Det er i 2026 utført arbeider som skifte av pumpe i brønn og vedlikehold på vanninntaket.
Det ble ikke fremlagt dokumentasjon for disse arbeidene, men selger opplyser om at dette kan fremlegges.

Det er montert partikkelfilter og UV-filter på vanninntaket.
Vannforsyning og vannbehandling er nærmere omtalt under eget punkt.

Forventet teknisk levetid for private avløps-/renseanlegg kan variere betydelig, avhengig av anleggstype, belastning, utførelse og vedlikehold. Tekniske komponenter som pumper, styringer, alarmer og filter-/rensekomponenter vil normalt ha kortere levetid enn selve tank-/anleggskonstruksjonen og må påregnes vedlikeholdt eller skiftet underveis.

Anleggets tekniske funksjon og renseeffekt er ikke kontrollert som en del av tilstandsrapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om vannkvaliteten, med mulig risiko for helseskadelige forhold.

• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å avklare kvalitet og behov for eventuelle tiltak.

TG IU Septiktank

Beskrivelse

Eiendommen har ikke tradisjonell septiktank/slamavskiller.
Avløpsvann håndteres via eget privat gråvanns-/svartvannsrenseanlegg.
Renseanlegget er nærmere beskrevet og vurdert under punktet Utvendige vann- og avløpsledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller på at bygningen har radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.

• Det er registrert enkelte kabler med sprø og alderssvekket isolasjon, slitte brytere og en koblingsboks uten deksel i kjelleren.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Anlegget er kun visuelt undersøkt, og det er ikke utført kontrollmålinger eller elektroteknisk funksjonstesting.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.
Skadede kabler og slitte brytere må skiftes, og koblingsboksen må sikres med egnet deksel.
Samsvarserklæringer bør innhentes dersom de finnes.
Forholdene kan medføre risiko for elektrisk støt, kortslutning og brann.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
For tiden brukes bygget til lager/bod

Byggeår

Kommentar
Byggeår Ukjent. Det er ikke fremlagt tegninger, byggesaksopplysninger eller annen dokumentasjon som fastslår garasjens/uthusets byggeår. Bygningen fremstår som eldre, men alder kan ikke fastsettes sikkert ut fra visuell befaring alene.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse.

Bygningsstruktur
Garasje/Uthus

Eldre frittstående garasje/uthus oppført i trekonstruksjoner over grunnmur.
Yttervegger har stående, malt trekledning, og saltaket er tekket med eldre takstein.
Bygningen har eldre trevinduer samt porter og dører av tre.

Innvendig er konstruksjonene i hovedsak synlige og består av eldre trekonstruksjoner med bordkledning.
Deler av bygningen har tregulv, mens andre partier fremstår som enklere lager-/uthusarealer.
Innerst i bygningen er det etablert et mindre rom som er benyttet som utedo.

Bygningen fremstår generelt med betydelig alder, slitasje og et omfattende vedlikeholds- og utbedringsbehov.
Beskrivelsen er basert på en enkel visuell besiktigelse og er ikke en fullstendig tilstandsrapport.

Registrerte avvik og merknader

Tak:
-Taktekking av eldre takstein har betydelig aldersslitasje og begroing.
-Det er registrert forskjøvede/skadde takstein og lokale åpninger i tekkingen.
-Taket bør undersøkes nærmere, og reparasjoner/utskifting må påregnes.
-Innvendig er takkonstruksjonen synlig. Det ses stedvis misfarging i treverket.
-Det synes ikke å være etablert takrenner og nedløp langs de viste takflatene.
-Takvann ledes dermed til terreng nær bygningen.

Yttervegger og trekonstruksjoner:
-Trekledningen har betydelig vær- og aldersslitasje med slitt overflatebehandling.
-Det er lokale skader og svekkelser i kledning og treverk, særlig nær bakken.
-Enkelte trekonstruksjoner har liten avstand til terreng, noe som medfører økt risiko for fukt- og råteskader.
-Det er registrert lokale åpninger og skader i nedre del av ytterveggene.
-Innvendig fremstår konstruksjonene som eldre og enkelt utført. Det er stedvis misfarging og slitasje i treverket.

Grunnmur:
-Grunnmuren har flere synlige riss/sprekker og generell aldersslitasje.
-Enkelte sprekker er også godt synlige fra innsiden.
-Årsak, dybde og eventuell utvikling av sprekkene er ikke undersøkt. Nærmere kontroll anbefales dersom bygningens konstruktive tilstand skal kartlegges.

Gulv:
-Tregulvene er betydelig slitt og har stedvis mørke misfarginger.
-Det er lokale skader, åpninger og manglende gulvbord. Enkelte områder fremstår provisorisk tildekket.
-I deler av bygningen er det åpne partier/nivåforskjeller i gulvet som kan medføre snuble- og fallfare.
-Gulvkonstruksjonens underside og eventuell tilstand på bjelkelag er ikke kontrollert.

Vinduer:
-Vinduer er av eldre utførelse med betydelig slitasje på rammer, karmer og overflatebehandling.
-Det er registrert knust/manglende glass i minst ett vindu.
-Vedlikehold, reparasjon og eventuelt utskifting må påregnes.

Dører og porter:
-Porter og dører er eldre og har generell slitasje, skjevheter og lokale skader.
-Det er store glipper og redusert tetthet flere steder.
-Beslag og hengsler har stedvis rust og slitasje.

Innvendige forhold:
-Innvendige overflater og konstruksjoner fremstår generelt som enkle og alderspregete.
-Det er registrert betydelig slitasje, åpninger og skader i enkelte konstruksjonsdeler.
-Elektriske installasjoner fremstår som eldre og enkelt utført. Disse er ikke kontrollert eller funksjonstestet som del av denne besiktigelsen.
-Innerste rom benyttes som utedo. Utedoen og eventuell løsning for oppsamling/avløp er ikke nærmere undersøkt eller vurdert.

Samlet vurdering:
Garasjen/uthuset fremstår som en eldre bygning med betydelig alders- og bruksslitasje.
Det må påregnes omfattende vedlikehold og flere reparasjoner. Særlig taktekking, nedre deler av yttervegger og trekonstruksjoner, vinduer, porter/dører, gulvkonstruksjoner og grunnmur bør følges opp.

På bakgrunn av bygningens alder og de registrerte skadene kan det også forekomme skjulte fukt-, råte- eller konstruksjonsskader som ikke lar seg avdekke ved en enkel visuell kontroll.

Begrensning:
Dette er en enkel beskrivelse basert på visuelt tilgjengelige forhold og fremlagte bilder.
Det er ikke utført konstruksjonsåpninger, fuktmålinger, kontroll av fundamentering eller andre inngående undersøkelser.
Beskrivelsen må derfor ikke oppfattes som en fullstendig tilstandsrapport for garasjen/uthuset.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

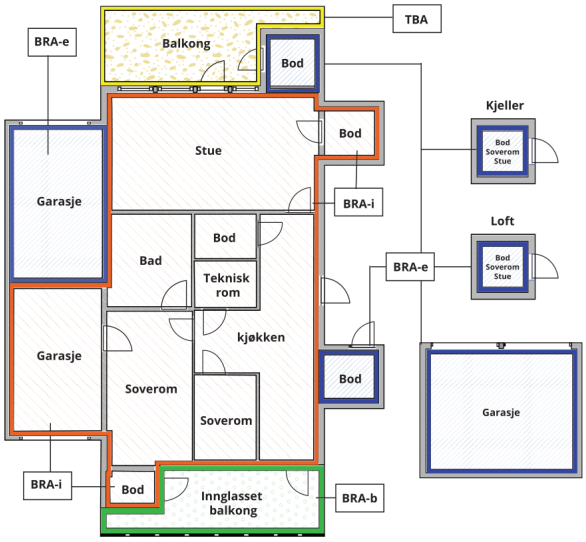
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	165			165	7
Loftsbod / Kaldtloft	37			37	
Krypkjeller					
SUM	**202**				**7**
SUM BRA	**202**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Bad, stue, kjøkken, entré 1, toalettrom, gang 1, spisestue, gang 2, soverom, entré 2, rom uten angitt funksjon		
Loftsbod / Kaldtloft	Loftsbod uisolert, kaldtloft		
Krypkjeller			

Kommentar

Loftsetasjen består av en loftsbod med trappeløp, og dør til øvrig kaldtloft.
Loftsboden har sammenhengende og gangbart gulv, innvendig belysning samt panelte, uisolerte vegg- og himlingsflater. Loftsboden er oppmålt til ca. 37 m², takhøyde ca 3m og medregnes som BRA-i.
Det øvrige kaldtloftet har en maksimal takhøyde på ca. 5,5 meter og et omtrentlig gulvareal på ca. 114 m².
Gulvet er ujevnt, og store deler har løse eller manglende gulvbord med stedvis synlig stubbloftsleire.
Kaldtloftet har derfor ikke et sammenhengende og sikkert gangbart gulv. Arealet er ikke medregnet i BRA.
Samlet gulvareal for loftsboden og det øvrige kaldtloftet er anslagsvis ca. 151 m².
Arealet på kaldtloftet er omtrentlig og må ikke forveksles med måleverdig bruksareal.
Oppmålingen er beheftet med usikkerhet på grunn av skjevheter, ujevnt og manglende gulv, varierende tilgjengelighet og uregelmessig utforming.

Arealoversikt Loft:
- Loftsbod: BRA-i 37 m²
- Øvrig kaldtloft: ikke medregnet i BRA, omtrentlig gulvareal ca. 114 m².
- Samlet fysisk gulvareal på loftet: ca. 151 m².

Under boligen er det to krypkjellere.
Den ene har adkomst gjennom gulvluke i entréen og et omtrentlig gulvareal på 57 m². Takhøyden varierer fra ca. 1,80 til 2,00 meter.
På grunn av varierende høyde, ujevne konstruksjoner og vanskelige måleforhold var det ikke mulig å fastslå hvor stor del som eventuelt oppfyller kravene til måleverdig areal.
Krypkjelleren er derfor ikke medregnet i BRA.
Vannbehandlingsanlegg, varmtvannsbereder, avtrekksvifte og øvrige tekniske installasjoner er plassert her.
Den andre krypkjelleren har adkomst gjennom utvendig luke mot hagen og et omtrentlig gulvareal på 58 m². Takhøyden varierer fra ca. 1,60 til 1,80 meter.
Denne krypkjelleren er ikke måleverdig og er ikke medregnet i BRA.
Oppgitte arealer for kaldtloft og krypkjellere er omtrentlige gulvarealer og må ikke forveksles med måleverdig bruksareal.
Arealangivelsen innebærer heller ikke at arealene er godkjent for varig opphold.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er mottatt plantegninger i digitalt format fra oppdragsgiver, som opplyses å være byggemeldte tegninger, og som i hovedsak samsvarer med dagens bruk.
Tegningene er datert 14.06.2024, merket eksistrende plan 1.
Tegningene er ikke verifisert mot byggesaksdokumenter eller godkjente tegninger hos offentlige myndigheter. Plantegninger fra byggeår stemmer ikke med dagens bruk.
Vurderingene i rapporten er basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og boligens faktiske utforming.
Rommet i 1. etasje, beliggende ved entréen på høyre side av plantegningen, fremgår uten angitt romfunksjon på de fremlagte tegningene, herunder byggetegninger og tegningen datert 14.06.2024.
Godkjent bruksformål for rommet er ikke dokumentert i det gjennomgåtte tegningsmaterialet, men brukes idag som soverom.
Det tas forbehold om at planløsning og arealbruk kan avvike fra godkjente tegninger.

Tilgjengelige opplysninger fra Oslo kommunes Saksinnsyn viser byggesak 193301494, "Gamle Maridalsvei 1 – Tilbygg våningshus".
I rapportens dokumentasjonsgrunnlag er det vist til et ekspedisjonsdokument datert 29.08.1933.
Saksbetegnelsen tyder på at saken gjelder tilbygg til en eksisterende bolig.
Dokumentasjonen fra 1933 legges derfor ikke til grunn som bekreftelse på opprinnelig byggeår for hele boligen.
Opprinnelig byggeår er ukjent, og den eldre bygningsdelens oppføringstidspunkt er ikke dokumentert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under konstruksjoner i rapporten.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		52		52	
SUM		**52**			
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje		Garasje / lager / boder	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesaksteginger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av bygget.
Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	62	12		0	2333.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamle Maridalsvei 1

Hjemmelshaver
Oslo Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Maridalen, i bydel Nordre Aker, omgitt av skog, jordbruksarealer og kulturlandskap, med nærhet til tur- og friluftsområder. Eiendommen ligger i et område med natur- og landskapsvern, registrert verdifullt kulturlandskap og særskilte hensyn knyttet til drikkevann. Kartgrunnlaget viser også forhold knyttet til mulig marin leire, radon og veitrafikkstøy. Opplysningene er basert på overordnede kartdata og må undersøkes nærmere dersom det planlegges terrenginngrep eller andre søknadspliktige tiltak.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Gamle Maridalsvei via lokal adkomstvei. Området har landlig veistandard, og fremkommeligheten kan påvirkes av vær- og vinterforhold. Veiens eierforhold, vedlikeholdsansvar og eventuelle tinglyste adkomstrettigheter er ikke undersøkt og bør avklares nærmere.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Det er opplyst at det er etablert et privat gråvanns- og svartvannsanlegg/renseanlegg på eiendommen som betjener boligen. Anlegget antas å være etablert omkring 2013.
Det er videre opplyst at anlegget har utslippstillatelse dimensjonert for inntil 5 personer, og at det er krav om serviceavtale for anlegget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) og innenfor hensynssone for nedbørsfelt til drikkevann. Eiendommen berøres også av natur- og landskapsvern samt kulturminnehensyn. Dette kan begrense mulighetene for ny bebyggelse, bruksendring, terrenginngrep og andre tiltak. Gjeldende planer og nødvendige tillatelser må avklares med Oslo kommune og relevante vernemyndigheter før tiltak igangsettes.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Oslo kommune signerer ikke egenerklæringer på utleieboligene de selger.	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	02.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	
2	02.10.2026	Lagt til Energiattest
3	02.10.2026	
4	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Gamle Maridalsvei 1

Nabolaget Nordmarka - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Hammeren Linje 51	4 min 0.3 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	6 min 4.8 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	7 min 5.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 11.6 km
Oslo Gardermoen	42 min

Skoler

Maridalen skole (1-7 kl.) 59 elever, 3 klasser	14 min 1.2 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	7 min 5.3 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	10 min 6.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	11 min 6.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 5.5 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

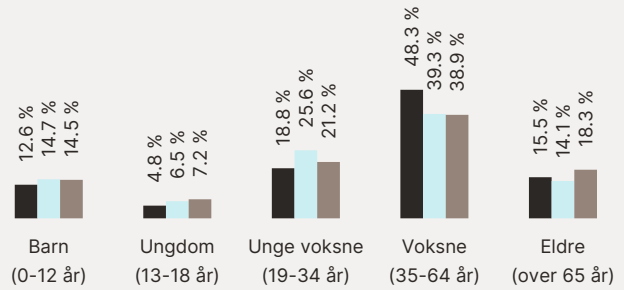
Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordmarka	334	180
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maridalen barnehage (1-5 år) 25 barn	19 min 1.7 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 4.3 km
Hansemyra friluftsbarnehage (4-5 år) 5 barn	6 min 4.7 km

Dagligvare

Joker Frysja Søndagsåpent	5 min 3.9 km
Rema 1000 Korsvoll PostNord	5 min 4.1 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 93/100

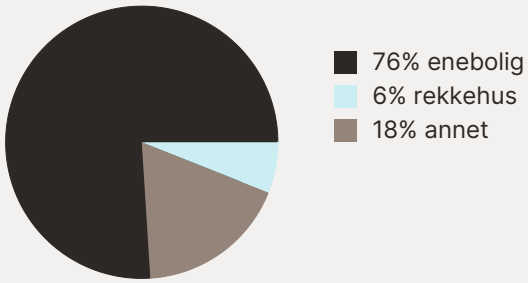
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Sport

Maridalen skole Aktivitetshall, fotball	14 min 1.2 km
Frysja - Sandvolleyballbane Sandvolleyball	5 min 4.4 km
EVO Frysja	5 min
Stadion Fysio/Treningssenter	5 min

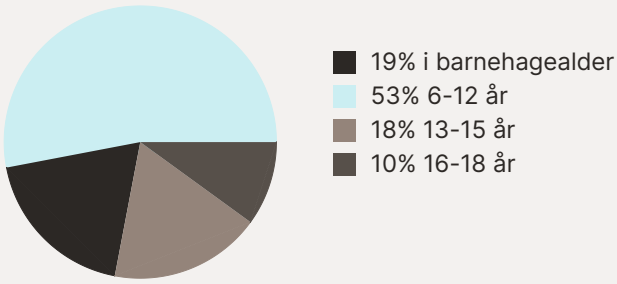
Boligmasse



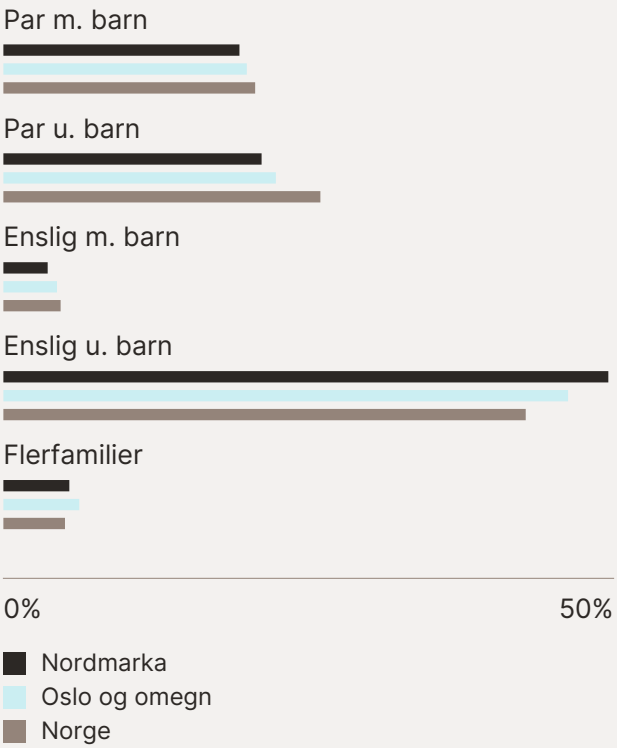
Varer/Tjenester

Tåsen Nærsenter	9 min
Vitusapotek Kjelsås	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



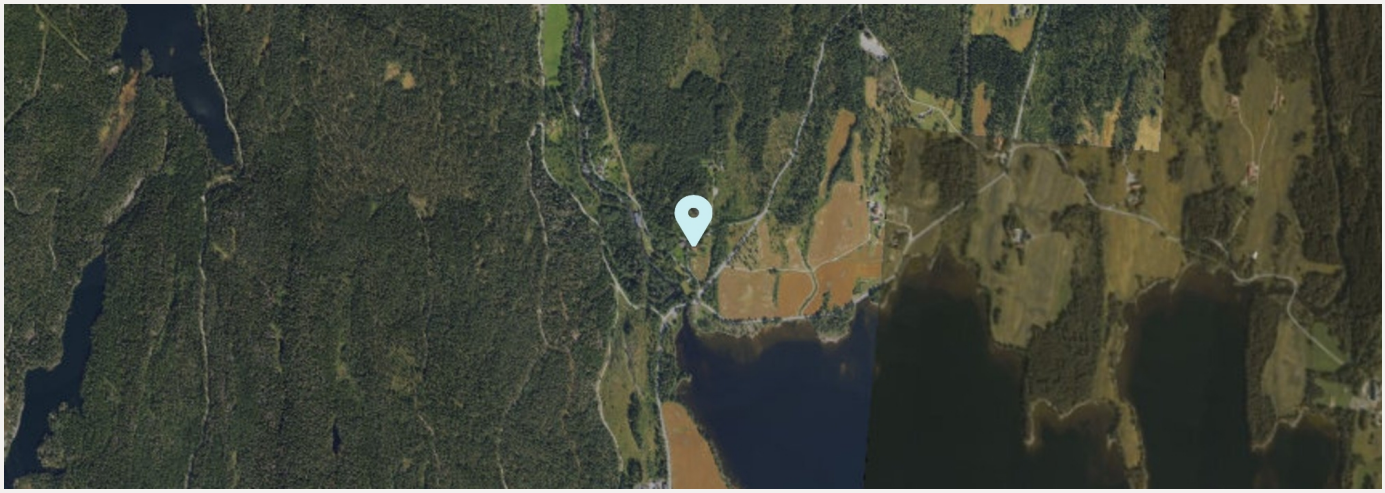
Familiesammensetning

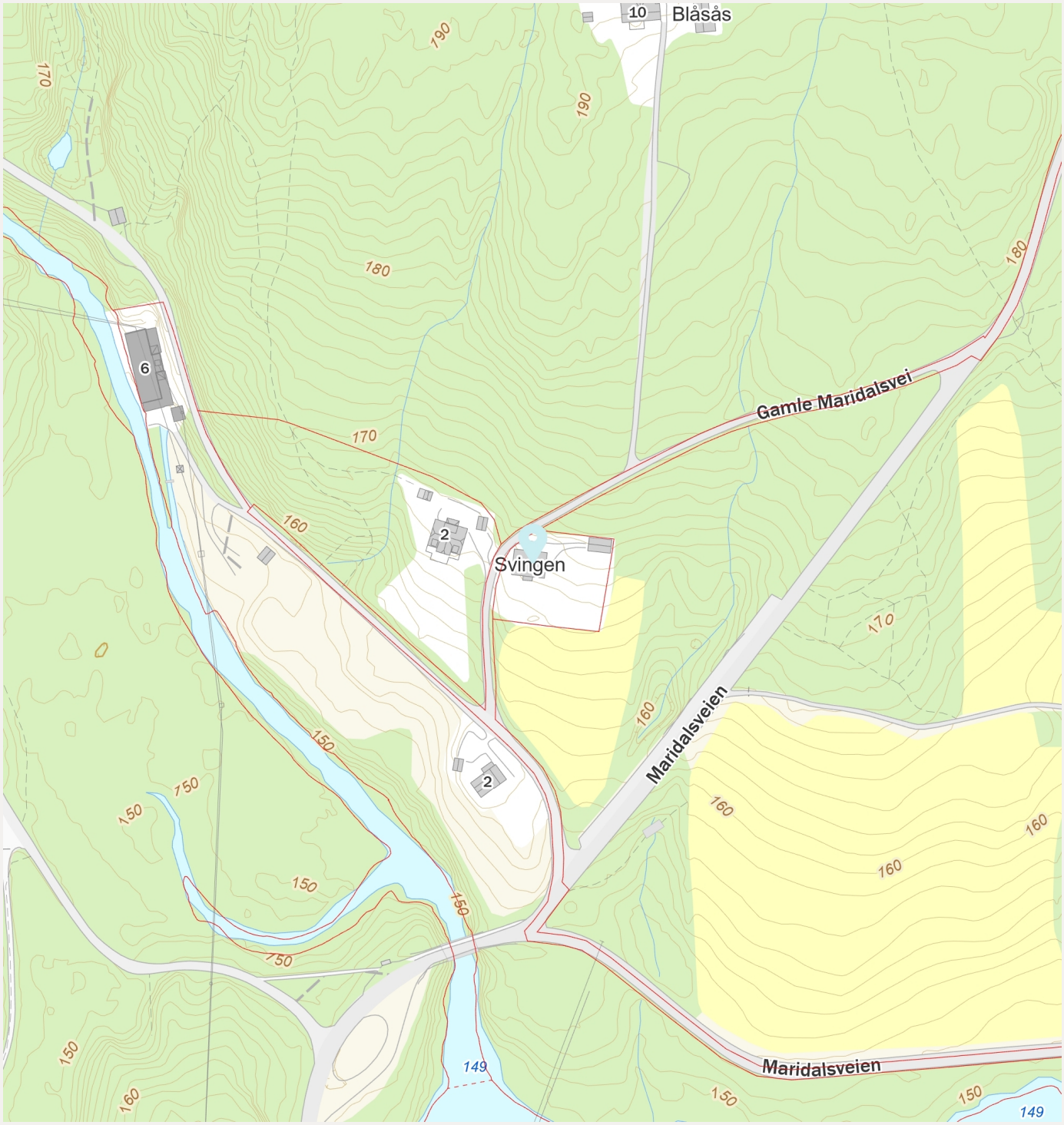


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Oslo

Utskriftsdato: 02.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 02.10.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-62/12 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Gamle Maridalsvei 1 0890 OSLO
Fakturamottaker:	Oslo Kommune Vann- og Avløpsetaten Postboks 73 Bryn 0611 OSLO
Eiernavn:	Oslo Kommune

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

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

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

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 62, Bruksnr 12	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	17	Marka
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Maridalsvei 1, gatenr 12167	**Grunnkrets:**	6002	Maridalen
	0890 Oslo	**Valgkrets:**	1702	Maridalen skole
Oppdatert:	11.06.2026	**Kirkesogn:**	1050502	Maridalen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.06.2026	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 333,7 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.05.2026	Berørt	0301/62/5	0,0
	Matrikkelført:	12.06.2026	Berørt	0301/62/12	0,0
			Berørt	0301/999/1	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	12.05.2026	Avgiver	0301/62/5	-2 333,7
	Matrikkelført:	11.06.2026	Berørt	0301/999/1	0,0
			Mottaker	0301/62/12	2 333,7

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Maridalsvei 1	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	253,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	253,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	20.11.1933
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	81550344			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		1,0		1,0			
H01	1	165,0		165,0			
H02		87,0		87,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 6002 71	Bolighus, Svingen	1800-1824
Nåværende funksjon:		Vannverksansatt	
Tidligere funksjon:		Husmannsplass	
Tilbygg/ombygging:		Bakerovner tatt ut før el. Ca 1930-tallet	

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.10.2024
Bygningsstatus:	Rammetillatelse	BRA bolig:	-67,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	67,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	81550344 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01		-67,0	67,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Boligbygg Oslo KF	974780747

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.01.1901
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.01.1901
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	23.11.1993
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	81550352			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	301 6002 72	Garasje/Vognskjul, Svingen	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Oversiktskart



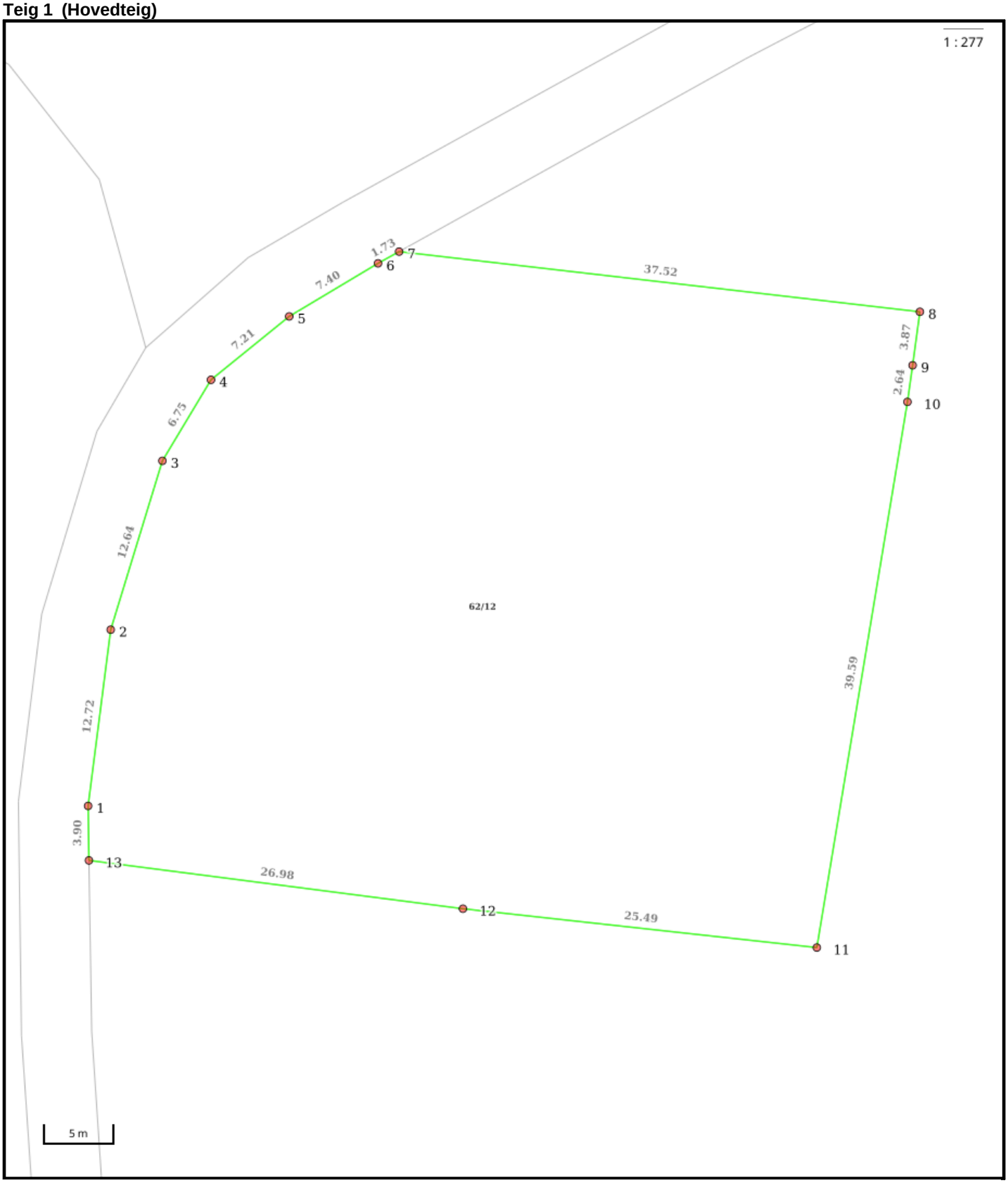
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 333,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 652 228,77	597 791,86	12,72m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 652 241,48	597 792,33	12,64m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 652 253,85	597 794,91	6,75m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 652 259,93	597 797,85	7,21m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 652 264,96	597 803,02	7,40m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 652 269,32	597 809,00	1,73m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 652 270,29	597 810,43	37,52m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 652 269,38	597 847,93	3,87m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 652 265,51	597 847,76	2,64m	Terrengmålt	8		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
10	6 652 262,88	597 847,64	39,59m	Terrengmålt	8		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
11	6 652 223,40	597 844,72	25,49m	Terrengmålt	8		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
12	6 652 223,87	597 819,23	26,98m	Terrengmålt	8		Annen terrengdetalj	Nei	Gjerdestolpe
13	6 652 224,89	597 792,28	3,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Rett kopi bekreftes.
Asbjørn Solås, 31.8.01

Miljøverndepartementet

tilrår

I medhold av lov om naturvern av 19. juni 1970 nr. 63, § 5, jfr. § 6 og §§ 21, 22 og 23 vernes Maridalen landskapsvernområde i Oslo kommune i samsvar med vedlagte forskrifter og kart.

TINGLYST
DAGBOKNR.: 74780
29 NOV 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 74780 Tinglyst: 29.11.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes.
Asbjørn Sollie, 31.08.01

MILJØVERNDEPARTEMENTET

FORSKRIFT OM VERN AV MARIDALEN LANDSKAPSVERN-OMRÅDE I OSLO KOMMUNE, OSLO

I

I medhold av Lov om naturvern av 19. juni 1970 nr 63, § 5, jfr § 6, samt §§ 21, 22 og 23, er Maridalen i Oslo kommune, Oslo fylke, vernet som landskapsvernområde ved kgl. res. av 31.8.2001, under navnet Maridalen landskapsvernområde.

II

Det vernede området omfatter hele eller deler av følgende gnr./bnr.:
47/31, 49/1, 52/10, 53/2, 53/3, 53/6, 53/150, 54/2, 54/4, 54/9, 59/9, 59/350, 59/398, 60/1, 60/3, 60/4, 60/5, 60/254, 61/1, 61/5, 62/1, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 63/1, 63/2, 63/5, 63/6, 63/7, 63/8, 64/1, 64/2, 64/3, 64/4, 64/6, 64/7, 64/8, 64/13, 65/1, 65/3, 65/4, 65/5, 65/6, 65/7, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, 65/13, 65/14, 65/15, 65/16, 65/17, 65/18, 65/19, 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/27, 65/28, 65/31, 65/32, 66/1, 66/2, 66/3, 66/5, 66/8, 66/11, 66/13, 66/14, 66/15, 66/17, 66/19, 66/20, 66/21, 66/23, 66/25, 66/27, 66/28, 66/29, 66/31, 66/32, 66/34, 66/35, 66/36, 66/38, 66/40, 66/41, 66/42, 66/43, 66/44, 66/45, 66/46, 66/47, 66/48, 66/49, 66/51, 66/52, 66/53, 66/59, 66/61, 66/65, 66/66, 66/67, 67/1, 67/2, 67/31, 69/1, 69/3, 69/4, 69/7, 69/8, 69/9, 69/11, 69/15, 69/16, 69/17, 69/19, 69/23, 69/18, 69/20, 69/21, 69/51, 69/52, 69/166, 69/167, 69/168, 69/212, 69/304, 69/312, 69/313, 69/318, 69/320, 69/322, 69/324, 69/325, 69/326, 69/344, 69/345, 70/1, 71/1, 71/2, 71/4, 71/5, 73/4, 75/25, 78/1, 88/2.

Landskapsvernområdet dekker et areal på ca. 28 000 daa., hvorav ca. 4 300 daa er vannareal.

Grensene er tegnet inn på kart i målestokk 1:10 000 og 1:20 000, datert Miljøverndepartementet august 2001. Kartet og forskriften oppbevares i Oslo kommune, hos Fylkesmannen i Oslo og Akershus, i Direktoratet for naturforvaltning og i Miljøverndepartementet. De nøyaktige grensene skal avmerkes i marka. Knekkpunktene skal koordinatfestes.

III

Formålet med vernet er å bevare det vakre og egenartede natur- og kulturlandskapet i Maridalen som en helhet, med særpreg fra tidligere tiders jordbrukslandskap, og med de biologiske, geologiske og kulturhistoriske elementer som bidrar til å gi området dets verdifulle karakter.

IV

For landskapsvernområdet gjelder følgende bestemmelser:

1. Alle inngrep som vesentlig kan endre naturmiljøet eller landskapets art eller karakter er forbudt, herunder:
Oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, tilbygg, ombygging og omfattende eksteriørmessige endringer av eksisterende bygninger og anlegg, fjerning eller inngrep i kulturminner som gamle

hustufter, hageanlegg, rydningsrøyser, steingjerder, heste- og kjerreveier, stier m.m., plassering av midlertidige eller transportable campingvogner, skur, opplag m.m., fremføring av luftledninger, opplegg av flomlys, drenering og annen form for tørrlegging, graving, uttak, utfylling, planering eller lagring av masse, lukking av bekker og kanaler, gjødsling og bruk av kjemiske bekjempningsmidler, henleggelse av avfall, utslipp av konsentrert forurensningstilførsel. Opplistingen er ikke fullstendig.

2. Oppdyrking av naturlig beitemark og voller, og tilplanting av dyrka mark, beitemark og voller er ikke tillatt.

3. Skogsdrift skal foregå etter plan godkjent av forvaltningsmyndigheten innenfor følgende rammer:

- Skogsdriften skal legge til rette for bevaring av et variert og flersjiktet skogbilde og et stabilt landskapsbilde, som samtidig bidrar til å opprettholde skogens biologiske mangfold.

- Biotoper med vesentlig betydning for skoglandskapet som, arealer med lang kontinuitet, fuktskog, bekkedaler, berghammere, arealer med edellauvskog, spillplasser og dagområde for storfugl, og reirtrær for rovfugl med nærområder, gamle lauvtrær, livsløpstrær m.m., skal bevares.

- Ved foryngelseshogst bør lukkede hogstformer eventuelt små frøtrestillinger eller småflater brukes. Plassering og utforming av eventuelle hogstflater og frøtrestillinger skal tilpasses terrengforholdene og de økologiske forholdene på stedet. Forhåndsgjenvekst, innslag av lauvskog og busker og døde og døende trær skal bevares. På koller, åsrygger og rabber skal skogbildet opprettholdes ved avvirkning.

- Forynging bør skje naturlig. Ved eventuell planting eller såing skal stedegne treslag benyttes. Planting er ikke tillatt etter avvirkning på områder som tidligere har vært dyrka mark eller åpen beitemark.

- Ungskogarealer og planta skog skal skjøttes i tråd med den naturlige treslagsdynamikken på stedet. Skjøtselen skal legge til rette for lukkede forygelseshogster der de naturlige forholdene ligger til rette for det.

- Ved skogsdrift skal terrengskader unngås. Hogst og framkjøring bør fortrinnsvis skje på frosset og snødekt mark.

- Ved skogsdrift og skogskjøtsel skal det tas hensyn til stier og løyper, slik at disse ikke ødelegges.

- Ved skogsdrift og skogskjøtsel skal det tas hensyn til kulturminner, slik at disse ikke ødelegges.

4. Kantsoner mot myr, fuktskog, innmark, vann, vassdrag, stier og veier skal bevares.

5. Egenartede og dekorative enkelttrær, tregrupper, trerekker og alleer skal bevares. Åkerholmer skal ikke fjernes.

V

Bestemmelsene i punkt III og IV er ikke til hinder for:

1. Gjennomføring av militær operativ virksomhet og tiltak i ambulanse-, politi-brannvern-, rednings-, oppsyns-, skjøtsels- og forvaltningsøyemed.

2. Tiltak for å sikre Maridalsvannet med nedslagsfelt som drikkevannskilde.

3. Vanlig jordbruksdrift på eksisterende dyrkede arealer, herunder nødvendig grøfting.

4. Vanlig vedlikehold av eksisterende hus, veier og anlegg, herunder drift og vedlikehold av jernbanens infrastruktur med tilgrensende stasjonsområder, samt vassdrags- og energianlegg og hydrologiske målestasjoner.

5. Vedlikehold av grøfter og kanaler.

6. Vedlikehold av eksisterende stier og løyper.

7. Drift, vedlikehold og fornyelse av eksisterende energi- og kraftanlegg. Med fornyelse av anlegg menes også ombygginger av kraftledninger for heving av spenningsnivå og øking av linetverrsnitt, når dette ikke vil være i strid med verneformålet.

VI

Forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer kan gi tillatelse til:

1. Oppsetting av belysning til offentlige veier, parkeringsplasser og andre fellesanlegg.

2. Oppføring av bygninger og anlegg som er nødvendige for landbruksdriften.
Etablering av et begrenset antall boliger i henhold til godkjent plan, inntil et antall boenheter tilsvarende 1.1.1975.
Tilbygg og eksteriørmessige endringer av eksisterende bygninger.
Lokalisering, utforming og volum på bygninger og anlegg må underordne seg hensynet til landskap, naturmiljø, kulturmiljø og byggeskikk i Maridalen.

3 Opprusting og istandsetting av kulturhistorisk viktige anlegg, bygninger, veier og stier.

4. Utbedring av offentlig vei.

5. Framføring av ledninger for lokal elektrisitet, telefon etc., samt opprustning av eksisterende anlegg.

6. Oppsetting av faste gjerder.

7. Skogbrukstiltak som ikke er i samsvar med godkjent plan i spesielle tilfeller.

8. Skilting.

9. Utbedring av jernbane, herunder investering i eksisterende infrastruktur med tilgrensende stasjonsområder.

10. Opprustning av eksisterende synlige anlegg og etablering av nye synlige anlegg i forbindelse med sikring av byens drikkevannsforsyning.

11. Enkle tiltak for friluftslivetsom ikke er i konflikt med verneformålet.

VII

Forvaltningsmyndigheten eller den forvaltningsmyndigheten bestemmer kan gjennomføre skjøtselstiltak for å fremme verneformålet. Det skal utarbeides forvaltningsplan som skal inneholde nærmere retningslinjer for forvaltningen av området.

VIII

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra vernebestemmelsene når formålet med vernet krever det, for vitenskapelige undersøkelser, arbeider og tiltak av vesentlig samfunnsmessig betydning og i spesielle tilfeller dersom det ikke strider mot formålet med vernet.

IX

Direktoratet for naturforvaltning fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskrift.

Forvaltningsmyndigheten oppnevner et rådgivende utvalg. Det rådgivende utvalget skal gi råd om planlegging og gjennomføring av skjøtseltiltak og i saker av prinsippiell betydning for forvaltningen av verneområdet.

X

Denne forskriften trer i kraft straks.

CO 048

CO 047

MARIDALEN LANDSKAPSVERNOMRÅDE

Oslo kommune

Rett kopi bekreftes.
Oslo, 31.08.01

Avgrensning: ----------

Kartblad: CO 046, 047 og 048

Målestokk: 1:12 500 (1 ruteside = 500 m) N

Miljøverndepartementet, august 2001

MILJØVERNDEPARTEMENTET

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 614 920 687
Vedlegg: Ja
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: NEI
874780782	OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN		Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO	
958935420	OSLO KOMMUNE		Postboks 2500 Vika, 0037 OSLO	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0301	62	5	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	OSLO KOMMUNE		Postboks 2500 Vika, 0037 OSLO	1 / 1
Kontaktinstans eier	OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORNYELSESETATEN		Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO	

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
0301	62	12

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 672889 Tinglyst: 16.06.2026
STATENS KARTVERK

Oslo Plan- og bygningsetaten

Oslo Plan- og bygningsetaten
RETT KOPI
12.06.2026

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2026/672889/200
Attesteringstidspunkt 2026-06-25 09:05
Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.06.2026
Kunde: Ann Kristin Gundersen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535694
Deres ref: 9309493

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 62, BNR. 12.

Vi viser til bestilling av 24.06.2026 for eiendom gnr. 62, bnr. 12.

GNR. 62 BNR. 12

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.06.2026.

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

2334 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

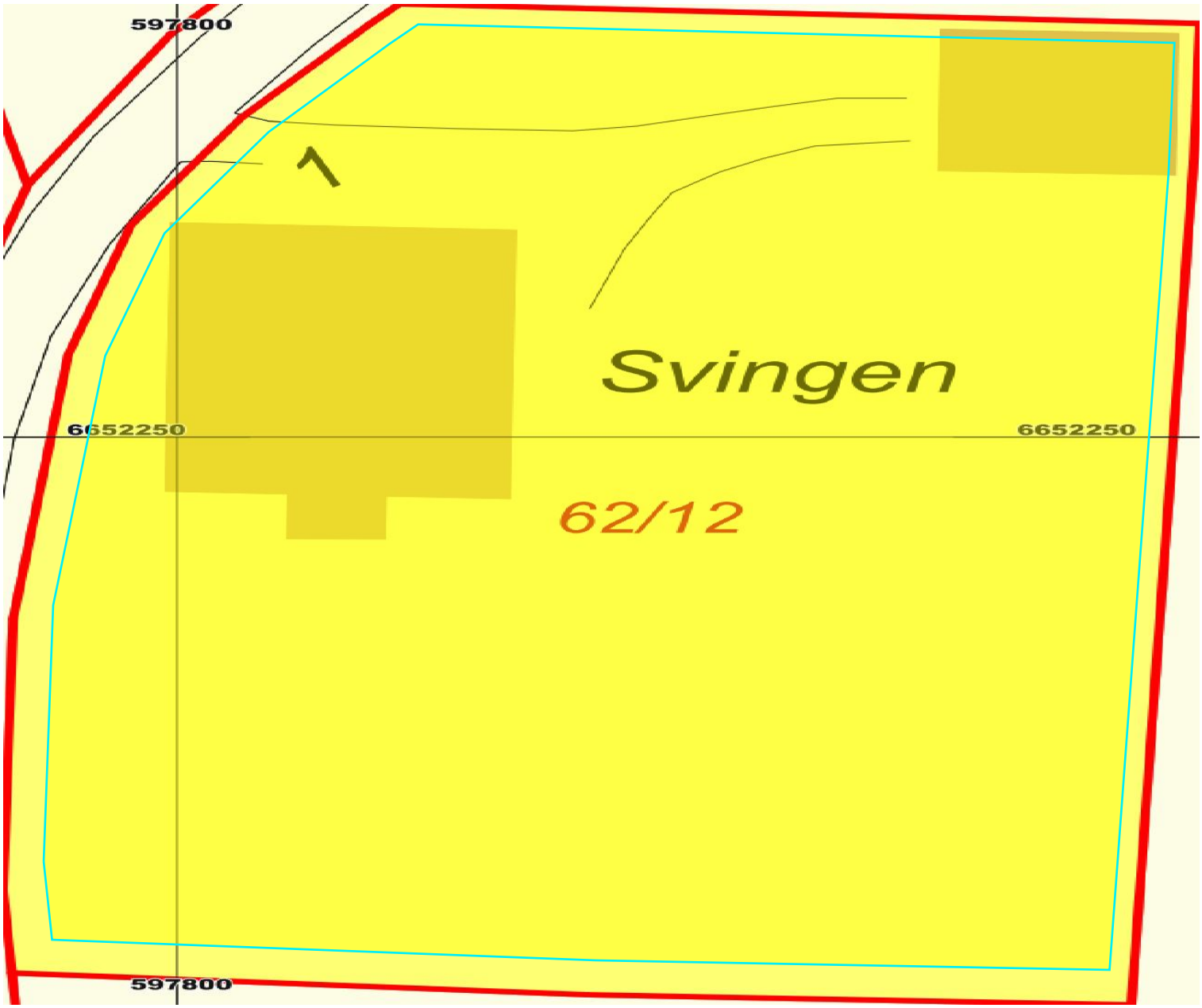
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

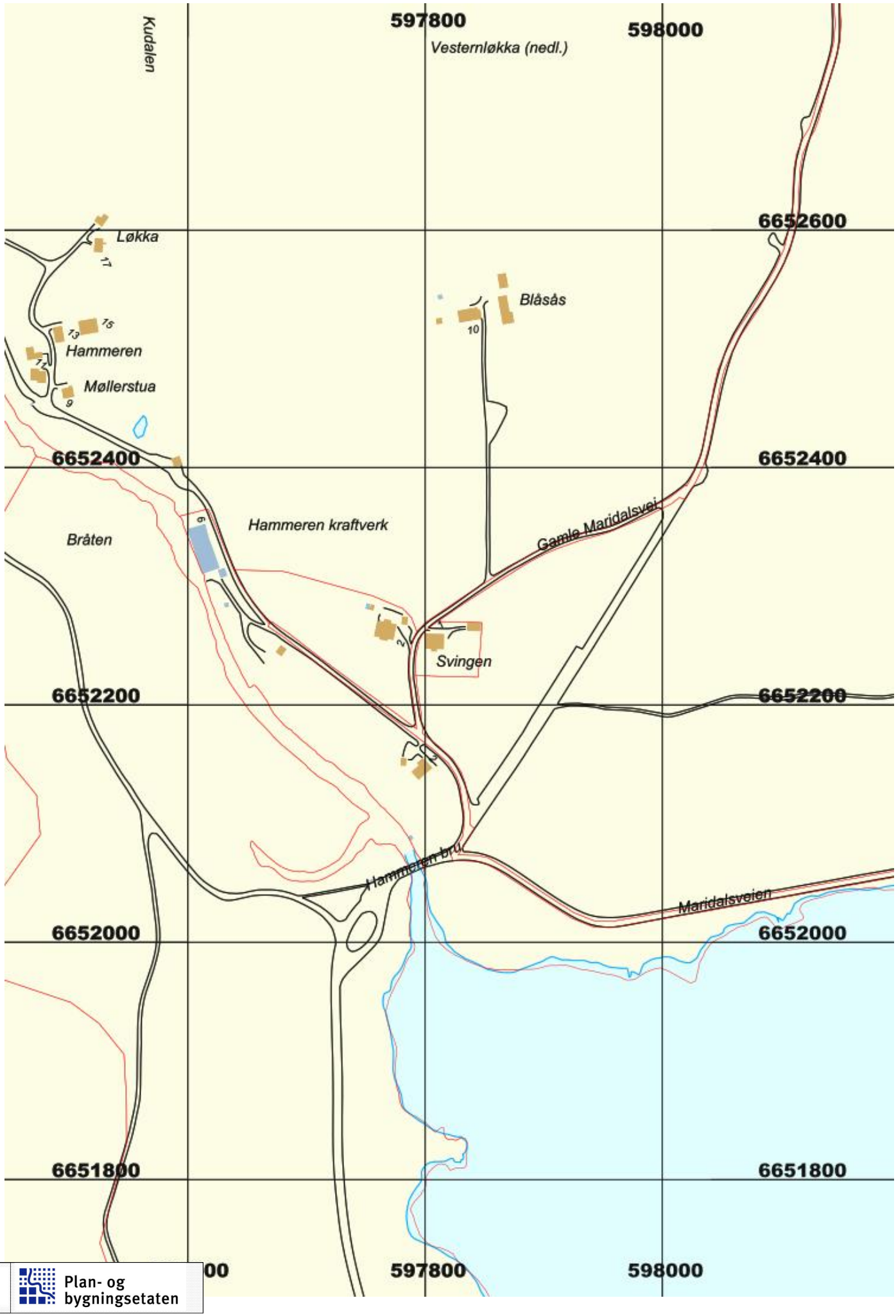
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



Plan- og bygningsetaten

597700 597800 597900

6652400 6652300 6652200 6652100

180 175 170 165 160 155

Gamle Maridalsvei

Nordmarkveien

62/6 62/12 62/5 62/3

Svingen

Skjersjøelva

nforsyning og drikkevann m.m.

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 159877/ 86535694
Adresse: Gamle Maridalsvei 1
Gnr/Bnr: 62/12

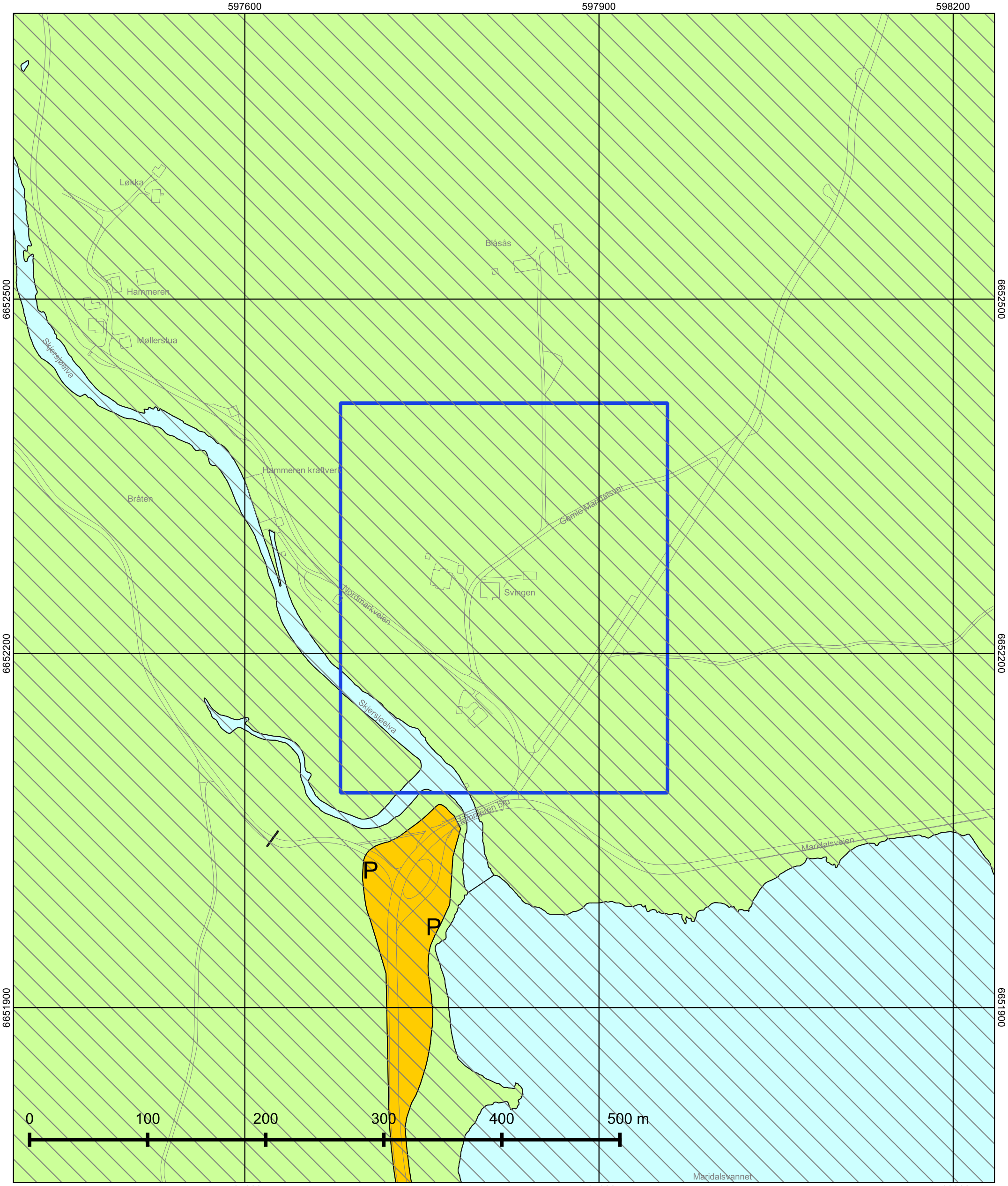
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159877/86535694
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

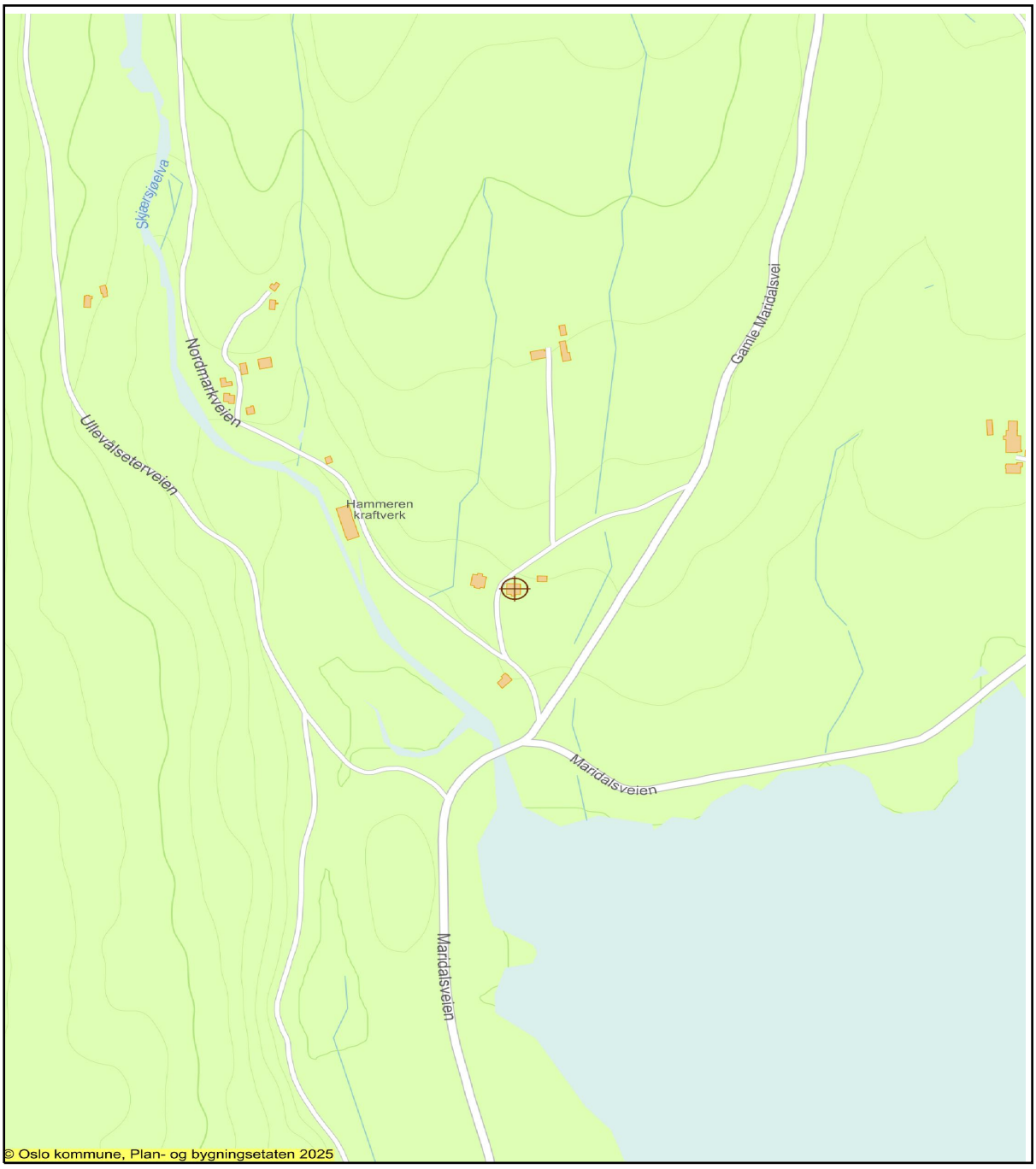


Gamle Maridalsvei 1

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 25.06.2026

Oversiktskart

Adr.:	Gamle Maridalsvei 1	**Bydel** :	NORDMARKA
Gnr bnr :	62 / 12	**Skolekrets (2020/2021):**	Maridalen



Dato: 25.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

G.nr. 62	B.nr. 5
Kartblad	
Bilag nr. 1.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1986. 1933
Dat. 20/5
Antall bilag 4

EKSPEDISJONS-DOKUMENT.

angående tilbygg samt innv. forandringer i eldre murbygning.

Eier:
Oslo Kommune

adr.

Anmelder:
Kommunalbestyret Aker
Oslo Vann og Kloakkvesen

adr.

Sted:
Gyngen
Murbygn.

Parsell nr.

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående ferdig attest sendt:

Tekn. dir. (ang. vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Ansvarshavende:
Murmester Harald Just,
Teatergaten 1.

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring —

Gebyr: 29/8 33.

Ferdigattest:

62	5	Bygherre: Oslo Kommune
		Arbeidssted: Tøyen

Maridalen

Forelukene i bjelden er nu ferdig, og efter hvad som kan sees er avstand fra pigen til bred i orden, Forandrings arbeidet utført og kunst lat i bruk. Ellers vask. har undersøkt, oplyst, at rabeids pinden paa kommer vogen ved forlukene i bygningen er 5 cm rabeids med nutting, og ønske at pleie ved forlukene er overflødig,

Vurdi

Besigtiget av: Hansen den 20/11 1933

Anb. utträtt av sine
9/4 84
kund. [illegible]

62	5

Bygherre: Oslo kommune

Anmelder: Vannverkskap Oslo
Oslo vann- & kloakkv.

Ansvarshavende: Forædl Jun &

ARKIV: 120

Tomt nr. til gate

Parsell nr. Sted: Svingen, Maridalen

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold	Eksp.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.
26/5-33	2765	1	Exp. Tilbygning samt sikkr. Forandr. i aldre v. hus	2/6-33																								
		2	Anm. skr.	"	Skj.	30/5																						
		3	Skr. fra regl. v.	"		30/6	—																					
		4	Tegning	"																								
22/8-33	4793	5	Ansvk 87/12	6/9-33																								
7/9-33		6	Vk ov. påo.	"																								
12/9-33	5257	7	Vk bygg. v. 14/9	26/9-33	Al	13/9	Ber	19/9																				
		8	Beregning	"		15/10		15/10	—																			
25/9-33	5551	9	Vk. Bygg v. 26/9	5/10-33																								
		10	Beregning	1	Al	26/9	Ber	29/9																				
		11	Tegning	"		15/10		15/10	—																			
16/11-33	6779	12	Forædl Bygg																									

S. & W. 11-31. II.

Datum	L.-nr.	Bilag	Innhold	Eksp.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.	Sig.	Dat.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dokumentsenteret

Notat

Til: **Dato: 29.10.2007**
Fra:
Saksbehandler: Siw Iren Holton Huse **Saksnr: 200109294-7**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE – Gamle Maridalsvei 1

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Dokumentsenteret
Restanseprosjektet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vann- og avløpsetaten v/ Egil Svien
Postboks 4704 Sofienberg
0506 OSLO

Dato: 11.03.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201308106-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Marianne Hogstad	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAMLE MARIDALSVEI 1	Eiendom:	62/5
Tiltakshaver:	Vann- og avløpsetaten v/ Jo Egil Sveen	Adresse:	Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Vann- og avløpsetaten v/ Egil Svien	Adresse:	Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO
Tiltakstype:	Avløpsrenseanlegg	Tiltaksart:	Endring av ledningsanlegg

FERDIGATTEST
GAMLE MARIDALSVEI 1 - SVINGEN - REHABILITERING AV GRÅVANNS- OG SVARTVANNSANLEGG

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

Det vises til søknad om ferdigattest mottatt 11.02.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201308106			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Kart			1/15
Som bygget VA-kart	H003-VA		15/10

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.03.2014 av:

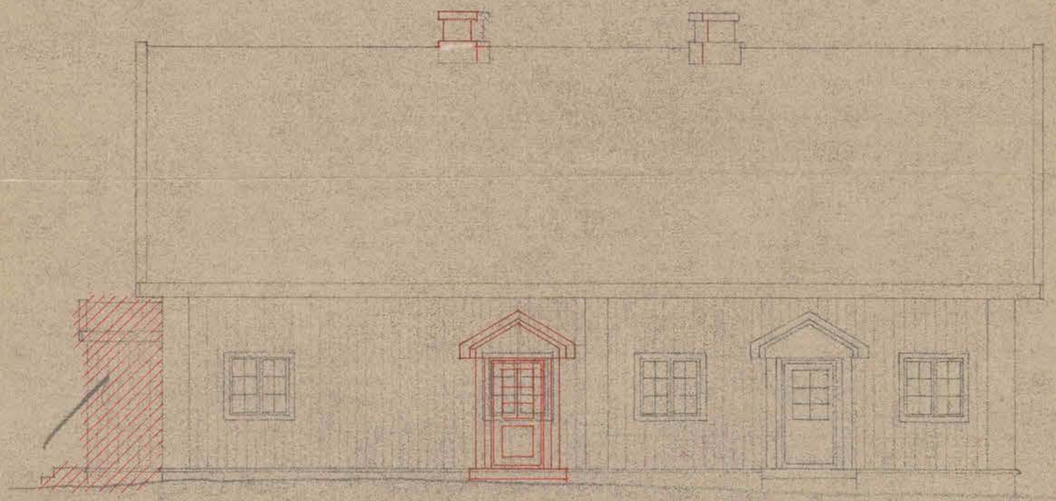
Marianne Hogstad - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

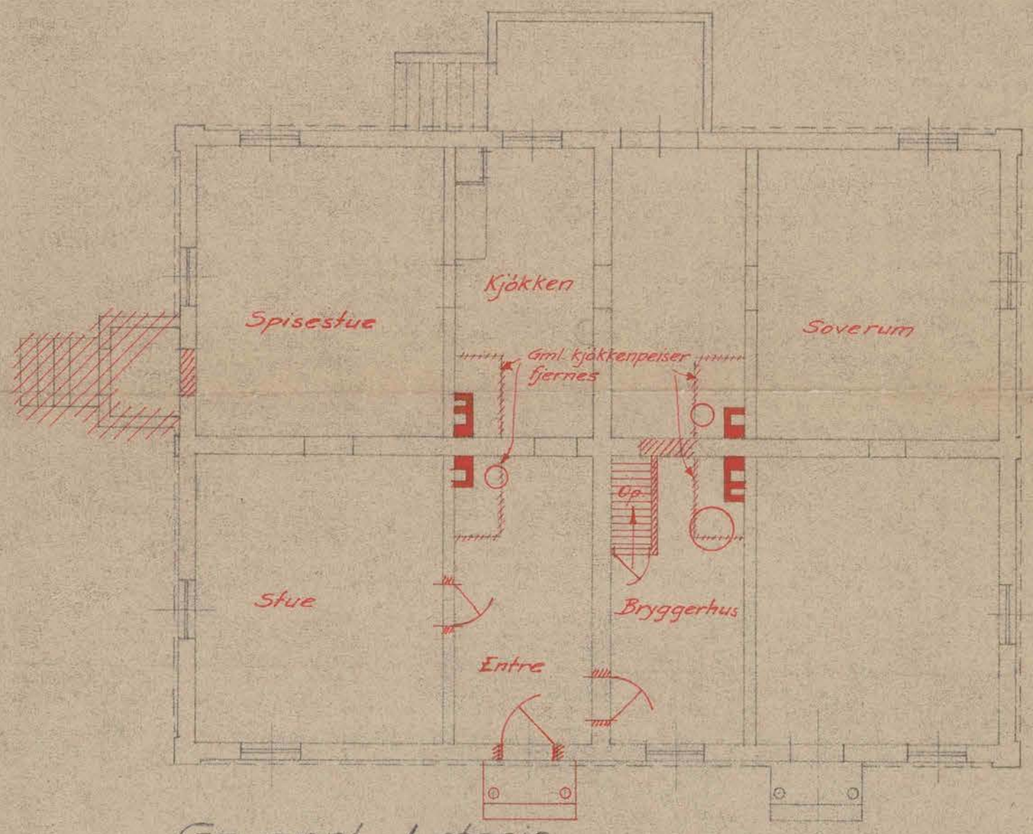
Kopi til:
Vann- og avløpsetaten v/ Jo Egil Sveen, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO,
postmottak@vav.oslo.kommune.no

Akers Byggingsk...
G. nr. 62 | B. nr. 5
Kartblad
Bilag nr. 4

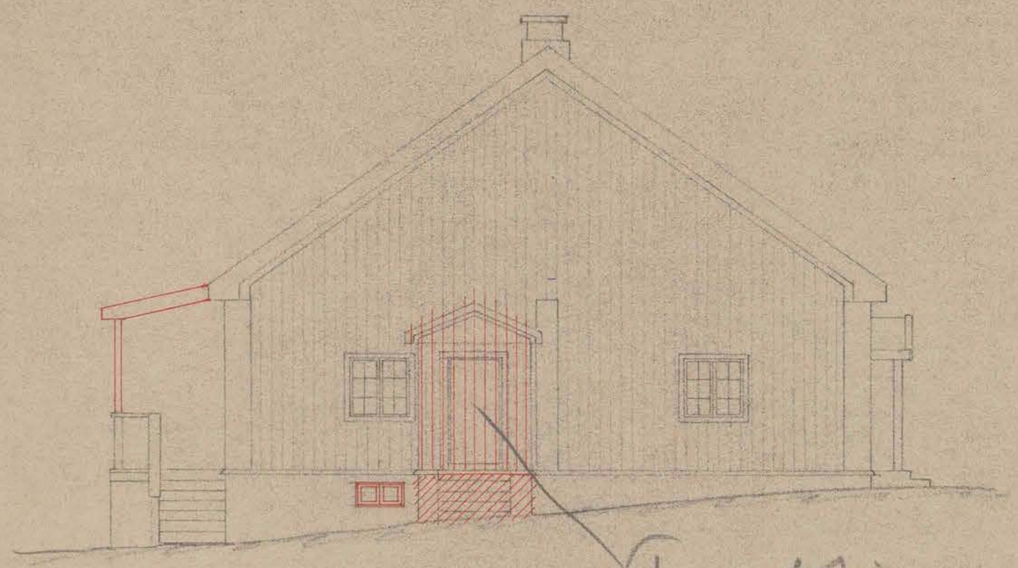
AKERS BYGNINGSKONTROLL
02765 * 26. MAJ. 1933
ANTALL BILAG



Fasade mot nord



Grunnpl. 1. etasje



Gavl mot öst.

Forevist Akers reguleringsvesen. 26/5-33

Svingen i Maridalen, Våningshus.

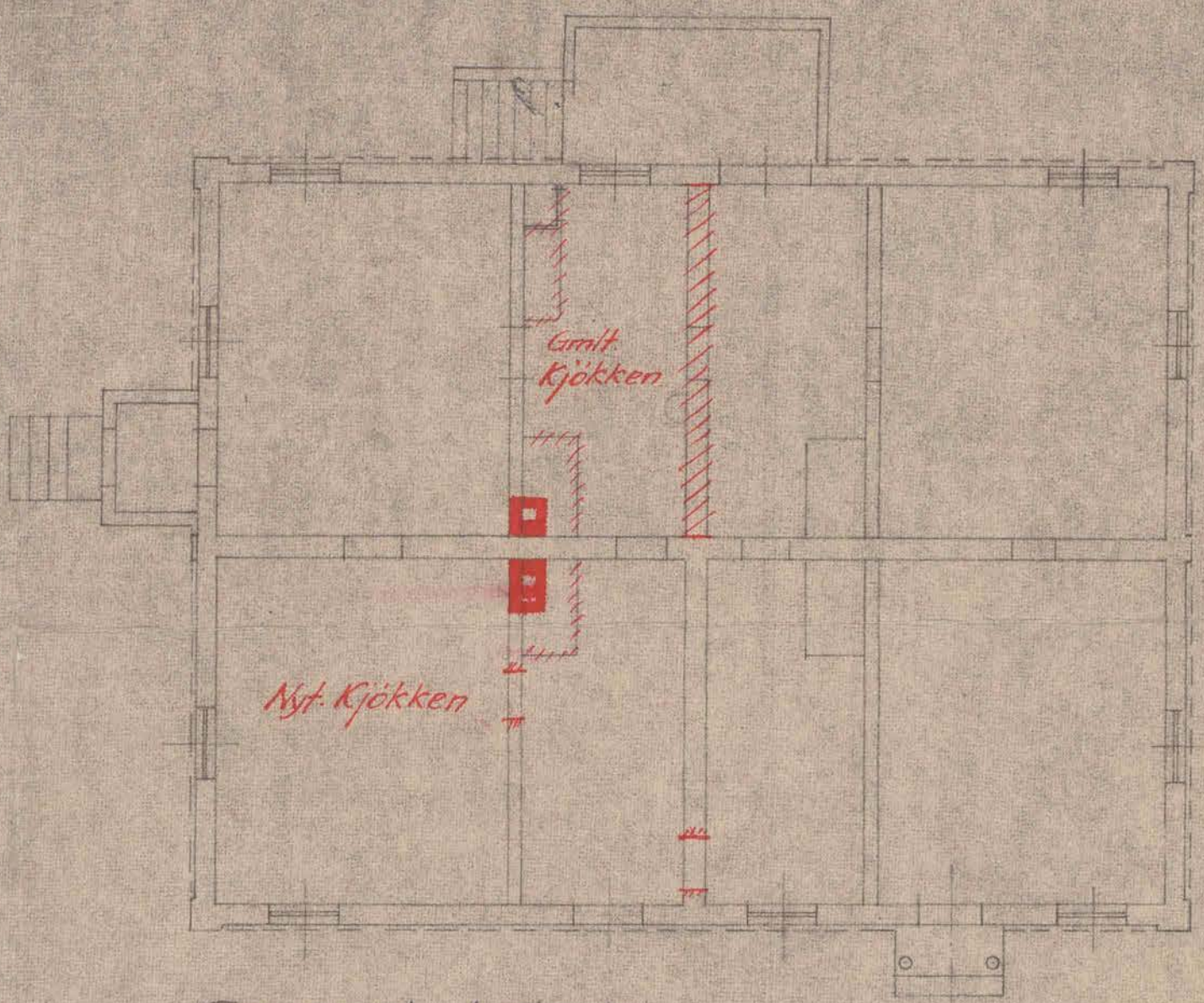
Gr. nr. 62, Br. nr. 5.

Opmålt 4/5-1933, M = 1:100

Tegn. nr. 937.

Oslo 9/5-1933.

G. Böhmer Knudsen



Grunnpl. 1. etasje

62 5
11

AKERS BYGNINGSKONTOR
05351 - 23 SEP 1933
ANTAL BILAG 3

Svingen i Maridalen, Våningshus.

Gr. nr. 62, Br. nr. 5.

Opmålt 4/5-1933, M = 1:100

Tegn. nr. 937.

Carl Andersen

Oslo 6/5-1933.

G. Bölmer Gundersen



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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