

Baglerfaret 12 0677 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1931

BRA: 214 m²

BRA-i: 214 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

32

TG-3

3

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34749>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner er visuelt observert fra bakkeplan. Renner og nedløp fremstår med alder og slitasje, og er vurdert å ha passert normal forventet levetid. Det kan være risiko for lekkasjer, redusert bortledningsevne og skader på fasade/grunnmur ved manglende funksjon. Videre oppfølging og utskifting anbefales.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Takrenner og nedløp i plast: ca. 20–30 år.
- Takrenner og nedløp i stål/aluminium: ca. 25–40 år.

Anbefalte tiltak

Kostnadsestimat

Oppgitte kostnadsestimat er å anse som en generell vurdering basert på erfaringstall og normalprisnivå for tilsvarende arbeider. Estimaten er ikke bindende og kan avvike vesentlig fra reelle kostnader, da endelig pris vil avhenge av entreprenørens kalkyler, valgt løsning, materialvalg og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes under arbeid. Det anbefales alltid å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører før tiltak igangsettes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert taktekker for vurdering av nødvendige tiltak og eventuelt utskifting av skifertaket. Dette vil gi et bedre grunnlag for kostnadsoverslag og planlegging av vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Se over.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Anneks

Oppsummering

Annekset fremstår funksjonelt, men det er påvist forhøyede fuktverdier i yttervegger og vegg mot bad i underetasjen. Dette innebærer risiko for skjulte skader og forkortet levetid på konstruksjonene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og nødvendige tiltak.

Tilstandsgrad: TG3

Begrunnelse: TG3 settes på grunn av dokumenterte forhøyede fuktverdier og usikkerhet rundt konstruksjonenes tilstand.

Anbefalte tiltak

Oppgitte kostnadsestimat er å anse som en generell vurdering basert på erfaringstall og normalprisnivå for tilsvarende arbeider. Estimaten er ikke bindende og kan avvike vesentlig fra reelle kostnader, da endelig pris vil avhenge av entreprenørens kalkyler, valgt løsning, materialvalg og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes under arbeid. Det anbefales alltid å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører før tiltak igangsettes.

Anbefaling:

- Ny drenering rundt annekset bør etableres.
- Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfanget av fukt i vegg inn mot badet.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og påviste fuktutslag i rom under terreng. Fuktnivåene vurderes å være forenlige med konstruksjonens alder og byggemåte, og gir ikke indikasjoner på akutt svikt i drenering.

Kjellerveggene er kontrollert med overflatesøk ved protimeter. Målingene viste forhøyede fuktverdier i grunnmur. Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkес uten destruktive inngrep.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Drenering: ca. 20–40 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.
- Fuktsperre i grunnmur: ca. 40–60 år.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – på grunn av alder og registrerte fuktutslag.

Anbefalte tiltak

Tidligere eier opplyser at drenering av boligen ble gjennomført i 2007/2008. Ved befaring er det gjort utslag i flere av rommene under bakkenivå. I en av bodene er det montert fukttørkesystem som er tilkoblet for å dekke kjelleren. Denne løsningen vil bidra til bedre luftkvalitet, men utskifting eller utbedring av dreneringen må påregnes i løpet av de nærmeste årene.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmurer av stablestein/gråstein er en eldre konstruksjonsmetode med sviktende fuktsikring eller kapillærbrytende sjikt. Det er synlig knatteplast på grunnmuren, men fuktmålinger innvendig viser tegn på svikt, ukorrekt utførelse, forhøyede fuktverdier i tilstøtende rom under terreng er vanlig. Plassert på sprengstein og byggegrunn antas løsmasser, stein og fjell.

Begrunnelse for TG 2:

- Konstruksjonen har overskredet normal forventet levetid.
- Det foreligger ingen dreneringssystem etter dagens standard (TEK17).
- Muren har økt risiko for fuktvandring, saltutslag og sprekkdannelser.

Tilstandsgrad (TG):

TG 2 settes da muren har redusert funksjon etter dagens krav, og det er forhøyet risiko for fuktproblematikk selv om det ikke nødvendigvis er registrert alvorlige konstruktive skader.

Støttemur

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – på grunn av alder og konstruksjonstype for stablesteinsmurer.
- TG 2 – murkant med riss.
- TG 2/3 – på rekkverk ved bålpanne grunnet for stor åpning mellom rekkverk og mur.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er lokalisert fukt med fuktmåler i yttervegg flere steder. Det er varierende utslag med Poitimeteret fra høyt til middels avhengig av hvor på veggen man måler. Det er høyere fuktighet jo nærmere gulvet man kommer. Se vedlagt bilde av måling.

Anbefalte tiltak

Anbefales å gjennomgå dreneringssystemet rundt boligen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er oppført terrasse på ca. 48 m² rundt boligen. Terrassen har synlig overflateslitasje samt enkelte skjevheter i området ved utvendig varmepumpe.

Foran foldedørene fra kjøkken er det plassert en flyttbar trapp/benk som fungerer som adkomst ned fra terrassen. Denne vurderes ikke som en forskriftsmessig trapp, da den ikke er fastmontert, mangler rekkverk og ikke har dimensjoner i samsvar med krav til trappeløp. Etter TEK17 skal trapper ha forsvarlig utforming med hensyn til sikkerhet, stigning, inntrinn, repos og rekkverk. Det anbefales å etablere en fastmontert trapp i korrekt konstruksjon og utførelse.

På eiendommens nedre del er det etablert et sitteområde med bål plass. Dette området er ikke vurdert teknisk. Rundt sitteplassen er det montert glassrekkverk. Det er observert feil utførelse ved åpning i rekkverket mot fjellvegg. Dette anses å være et avvik fra forskriftsmessig sikker utførelse, jf. TEK17 om rekkverk, og kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er registrert vinduer fra ulike tidsepoker. TG settes på grunn av alder, og de eldste vinduene vurderes å være nær eller forbi forventet levetid. Utskifting av disse må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å planlegge utskifting av de eldste vinduene, da disse vurderes å være nær eller forbi forventet levetid. Utskifting vil bidra til bedre isolasjonsevne, redusert varmetap og økt bokomfort. Ved utskifting bør nye vinduer tilfredsstille dagens forskriftskrav til energieffektivitet (ref. TEK17 §14-3), og samtidig utføres med korrekt beslag, vannbord og tetting for å hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Yttervegger

Oppsummering

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Trekledning: ca. 40–60 år, avhengig av vedlikehold og klima.
 - Overflatebehandling av trekledning: ca. 6–12 år før behov for ny behandling, avhengig av produkt og værforhold.
 - Lakkert stålplateledning: ca. 30–50 år.
-

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Settes på grunn av alder. Eldre loft, med lufting i hver gavelvegg. På loftet er sentralstøvsuger plassert. Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert taktekker for vurdering av nødvendige tiltak og eventuelt utskifting av undertak i forbindelse med utskifting av taktekkning. Dette vil gi et bedre grunnlag for kostnadsoverslag og planlegging av vedlikehold.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er registrert manglende snøfanger på taket. Etter TEK17 om sikkerhet mot takras skal bygninger ha nødvendige tiltak for å hindre at snø og is raser ned og utgjør fare for personer eller materielle verdier. På takflater med adkomstsoner, inngangspartier eller områder med ferdsel anbefales det å etablere snøfangere.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – manglende sikkerhetsutstyr. Montering av snøfangere anbefales.

Anbefalte tiltak

Montere snøfangere.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Boligen er oppført som en eldre konstruksjon og er oppgradert i flere epoker. Det er gjennomført punktvis kontrollmålinger med laser. Målingene viser nivåforskjeller både mellom rom og innad i enkelte rom. Slike avvik vurderes å være normale for byggets alder, konstruksjonsmetode og oppbygging, og anses ikke å ha vesentlig negativ betydning utover det som er forventbart i eldre boliger.

Ved vindu/hjørne i hovedrommet i 2. etasje er det observert synlige fuktskader på gulv. Opprinnelsen er uklar, men det kan ha sammenheng med at vann tidligere har kommet inn via vindu og blitt liggende på gulvflaten.

Det er utført fuktmåling med overflatesøk (protimeter) i området. Det ble ikke påvist pågående fuktighet ved befaring. Skaden vurderes derfor som eldre og ikke aktiv.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – på grunn av registrerte nivåforskjeller, men forholdet vurderes som normalt for byggets alder.
-

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorsteinen er vurdert med tilstandsgrad på grunn av alder. Feieluke lokalisert i kjeller og tilgjengelighet for tilsyn og feiling vurderes som sikker. Skorsteinen er inspisert fra loft, hvor det ble registrert synlige avvik innenfor normal alder og slitasje.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – alder på skorstein og anbefalt oppgradering med stålrør.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere montere stålrør/foringsrør i pipa for å oppnå forskriftsmessig brannsikkerhet og funksjon, jf. TEK17 om brannsikkerhet. Videre oppfølging av autorisert fagperson anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Settes på grunn av alder.

Trapp: Til underetasje

Oppsummering

Settes på grunn av alder.

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

TG settes på grunn av alder.

Avløpsrør

Oppsummering

TG 2 – tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.

Vannledninger

Oppsummering

Settes på grunn av uviss alder.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG):

- TG 1 – ny utedel luft-vann varmepumpe (2022).
 - TG 2 – øvrig anlegg settes på grunn av ukjent alder
-

Ventilasjon

Oppsummering

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – grunnet begrenset effekt sammenlignet med dagens krav i TEK17 om ventilasjon.
-

Våtrom: Underetasje

Oppsummering av overflater

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av ventilasjon

Eldre avtrekk fra elicent

Oppsummering av fukt

Vegger er pusset på innside av betongkonstruksjon. Hulltaking er ikke gjennomførbart grunnet konstruksjonens oppbygging.

Det er observert fukt i yttervegg av betong. Fukt kan skyldes kapillæroppsgug, mangelfull drenering eller naturlig fuktvandring i eldre kjellerkonstruksjoner. Tilstanden vurderes som normalt for bygg av denne alder og utførelse, men innebærer økt risiko for skader ved bruk av rommet som varig oppholdsareal.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Drenering: ca. 20–60 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.
- Pussede betongvegger: normalt varig konstruksjon, men med behov for vedlikehold og sikring mot fukt.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – påvist fukt i yttervegg og begrenset kontrollmulighet.
-

Våtrom: 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er observert bom i enkelte gulvfliser. I tillegg er én gulvflis sprukket, trolig som følge av hard igjenlukking av dusjdør. Bom i fliser kan gi redusert heft til underlaget og økt risiko for skader ved belastning eller fuktinntrenging. Sprukket flis innebærer også svekket tetthet i overflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Det er observert bom i enkelte gulvfliser. I tillegg er én gulvflis sprukket, trolig som følge av hard igjenlukking av dusjdør. Bom i fliser kan gi redusert heft til underlaget og økt risiko for skader ved belastning eller fuktinntrenging. Sprukket flis innebærer også svekket tetthet i overflaten.

Anbefaling:

Det anbefales å skifte dusjdør for å hindre videre belastning på gulvet, samt å erstatte knekt flis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG settes på grunn av alder og ukjent oppbygging.

Oppsummering av sanitærutstyr

Tilstandsgrad settes på grunn av alder på badet og manglende dreksåpning ved sistene.

Oppsummering av ventilasjon

Eldre avtrekk fra elicent

Oppsummering av fukt

Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater. Det ble indikert noe forhøyede verdier i gulv, men ikke unormalt høye verdier for et våtrom. Målingen er kun retningsgivende og gir ikke sikkert grunnlag for å fastslå skjulte skader.

Hulltaking for nærmere kontroll lot seg ikke gjennomføre fra tilstøtende rom på grunn av fastmontert skap. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging og eventuelle skader i underliggende lag er derfor ikke kontrollert. Slike forhold kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG settes på grunn av alder.

Oppsummering av ventilasjon

Anbefales mekanisk avtrekk på vaskerom.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Se over.

Oppsummering av fukt

Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater. Målingen ga normale utslag for fukt.

Hulltaking for nærmere kontroll var ikke mulig på grunn av betongvegg. Skjulte konstruksjoner og eventuell fuktoppbygging i underliggende lag er derfor ikke kontrollert, og slike forhold kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke montert sanitærutstyr på vaskerom.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er innredet soverom i kjeller. Rommet har ikke tilfredsstillende rømningsvei i henhold til krav i TEK17 om rømning og redning. Vindusåpning eller alternativ rømningsløsning oppfyller ikke gjeldende krav til størrelse og tilgjengelighet.

Takstmannen har kontrollert byggemeldte tegninger, og det er ikke godkjent som soverom i kommunale papirer i kjeller. Manglende rømningsvei innebærer at rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav for varig oppholdsrom. Rommet står oppført i godkjente byggetegninger som "brennselsrom".

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.8.2025

Rapportdato
24.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Nicolas Baptiste Lemarchand
Navn: Nora Thorp Bjørnstad

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sondre Ellingsen
Firma: Takst Nor AS
Adresse: Øvre Skallstadvei 17, 3340 Åmot

Telefon: 47651560
Epost: post@takstnor.no

Egne premisser:

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600:2018 – Tilstandsanalyse av bolig, og oppfyller kravene i forskrift til avhendingslova (FOR-2021-06-08-1850). Rapporten danner grunnlag for eierskifte og beskriver boligens tekniske tilstand slik den fremstår ved befaring.

Generelt:

- Rapporten beskriver kun avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggetiden. Rapporten fremhever ikke positive sider ved boligen utover det som nevnes eksplisitt.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen.
- Avvik er i hovedsak vurdert ut fra byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføring. Enkelte bygningsdeler er vurdert etter gjeldende forskrift, for eksempel våtrom, brannsikkerhet og rømningsforhold.
- Der bygningsdeler ikke kan vedlikeholdes, og hvor utskiftning er eneste alternativ, benyttes kort forventet gjenværende brukstid (<10 år) som grunnlag for tilstandsgrad, selv uten påviste symptomer (gjelder f.eks. membraner, takteking, drenering, isolerglass, varmtvannsbereder, varmekabler m.m.).
- Rapporten gjelder hovedbygning. Eventuelle tilleggsbygg (garasje, boder m.m.) gis kun enkel beskrivelse uten tilstandsgrad med mindre annet fremgår.

Befaring og metode

- Befaring er gjennomført med visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige flater. Det er ikke utført destruktive inngrep eller åpninger.
- Skjulte bygningsdeler eller arealer som ikke var tilgjengelig ved befaring, er ikke vurdert. TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt) er benyttet der nødvendig.
- Takkonstruksjoner og takteking vurderes normalt fra bakkenivå/tilgjengelige steder. Der visuell inspeksjon ikke lar seg gjøre, vurderes tilstanden ut fra alder, materiale og synlige forhold.
- Funksjonsprøving er ikke utført på bygningsdeler som isolasjon, røranlegg, varmekilder, el-anlegg, ventilasjon, pipe og ildsted.
- Snødekkede eller utilgjengelige flater er ikke vurdert.
- Det gis ingen vurdering av hvitevarer, brunevarer eller løst inventar.

Kostnadsanslag og tiltak

- For alle tilstandsgrader 3 skal det angis et anslag på utbedringskostnad. Anslaget er basert på registrert avvik, foreslåtte tiltak og bygningsdelens standard og kvalitet. For tilstandsgrad 2 oppgis mulig årsak og konsekvens.
- Anslaget må ikke forveksles med pristilbud fra håndverker. Sluttkostnad kan avvike betydelig avhengig av valgt løsning, kvalitet og markedspriser.

Viktig informasjon til kjøper

- Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumenter og denne rapporten. Slike forhold kan ikke påberopes som mangel, jf. avhendingslova § 3-10.
- Visuelle overflater og tekniske inntrykk inngår i kjøpers undersøkelsesplikt.
- Kjøper anbefales å gjennomføre egen befaring, gjerne med fagkyndig, før bud inngis. Kjøp av bolig uten besiktigelse svekker klagerett ved skjulte eller åpenbare avvik.
- Informasjon gitt av selger og tredjepart (f.eks. håndverkere eller utbygger) er vurdert der det er hensiktsmessig, men det tas forbehold om riktigheten.

Informasjon om boligen

Adresse: Baglerfaret 12, 0677 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 150 Bruksnr: 50 Festenr:

Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:
Byggeår:	1931	
Boligtype:	Enebolig	

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i bindingsverk, tekket med skifertakstein. Rundt boligen er det lagt skiferheller. Eiendommen har terrasse og opparbeidet uteområde. Solfanger montert på tilbygg. Grunnmur antas å være pusset gårsteinsmur.

Boligen inneholder flere soverom, to bad, kjøkken og stue. I tillegg finnes anneks med kjøkken, bad og hems.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Varmepumpe vann til luft, utedel byttet, i den forbindelse ble også solfanger systemer reparert. Faktura fra Envieco AS foreligger, datert 31.07.2020	Nei
2022	Vinduer på barnerom byttet: Total Hus Bygg AS: Faktura Datert 14.02.2023	Nei
2022	Solfanger reparert	Nei
2024	Sykkelbod ved veien, trapp og gelender steinsatt trapp med skifer. Total Hus Bygg AS: Faktura Datert 17.08.2023	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	71	71	0	0	0
1. etasje	83	83	0	0	47
2. etasje	60	60	0	0	0
Totalt m²	214	214	0	0	47

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	71	49	22		
1. etasje	83	83	0		
2. etasje	60	60	0		
Totalt m²	214	192	22		

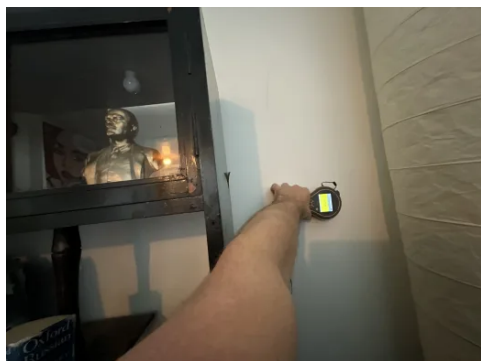
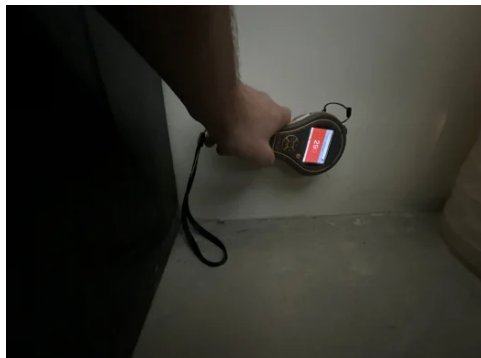
Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.

Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Eldre grunnmur med pusset stablestein.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Nei

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ukjent

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og påviste fuktutslag i rom under terreng. Fuktnivåene vurderes å være forenlige med konstruksjonens alder og byggemåte, og gir ikke indikasjoner på akutt svikt i drenering.

Kjellerveggene er kontrollert med overflatesøk ved protimeter. Målingene viste forhøyede fuktverdier i grunnmur. Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert, og skjulte skader kan derfor ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Drenering: ca. 20–40 år, avhengig av utførelse og grunnforhold.
- Fuktsperre i grunnmur: ca. 40–60 år.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – på grunn av alder og registrerte fuktutslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tidligere eier opplyser at drenering av boligen ble gjennomført i 2007/2008. Ved befaring er det gjort utslag i flere av rommene under bakkenivå. I en av bodene er det montert fukttørkesystem som er tilkoblet for å dekke kjelleren. Denne løsningen vil bidra til bedre luftkvalitet, men utskifting eller utbedring av dreneringen må påregnes i løpet av de nærmeste årene.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av pukk/stein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Grunnmurer av stablestein/gråstein er en eldre konstruksjonsmetode med sviktende fuksikring eller kapillærbrytende sjikt. Det er synlig knatteplast på grunnmuren, men fuktmålinger innvendig viser tegn på svikt, ukorrekt utførelse, forhøyede fuktverdier i tilstøtende rom under terreng er vanlig. Plassert på sprengstein og byggegrunn antas løsmasser, stein og fjell.

Begrunnelse for TG 2:

- Konstruksjonen har overskredet normal forventet levetid.
- Det foreligger ingen dreneringssystem etter dagens standard (TEK17).
- Muren har økt risiko for fuktvandring, saltutslag og sprekkdannelse.

Tilstandsgrad (TG):

TG 2 settes da muren har redusert funksjon etter dagens krav, og det er forhøyet risiko for fuktproblematikk selv om det ikke nødvendigvis er registrert alvorlige konstruktive skader.

6.3 Støttemur

Beskrivelse**Støttemurer og rekkverk**

Det er etablert støttemurer både i framkant og bakkant av boligen.

- Bakkant/inngangsparti: Stablesteinsmur opp mot vei. Muren er delvis forbandt. Ved visuell inspeksjon fremstår den som funksjonell. Nåværende eier opplyser at arbeidene ikke er utført i deres eiertid.
- Fremside/terrasse: Pusset murkant under og rundt terrasse. Ved visuell inspeksjon fremstår muren som normal, med enkelte mindre riss. Nåværende eier opplyser at arbeidene ikke er utført i deres eiertid.
- Ytterkant/nedre terrasse: Eldre stablesteinsmur antatt fra byggeår. Denne er kun visuelt inspisert fra nedre terrasse ved bålplate. På muren er det etablert rekkverk. Rekkverkshøyden vurderes å tilfredsstille datidens krav, men ikke dagens krav etter TEK17.

Det er registrert avvik ved glassrekkverk på terrasse rundt bålplate. Avstanden mellom rekkverk og mur er for stor, og dette innebærer sikkerhetsmessig risiko for gjennomfall.

Vurdering:

Støttemurer av stablestein har begrenset stabilitet sammenlignet med moderne konstruksjoner og mangler drenerende tiltak. Riss i pusset murkant må følges opp for å hindre videre nedbrytning. Rekkverk rundt terrasser skal i dag ha minimum 1,0 m høyde og være utført uten åpninger større enn 0,10 m (TEK17). Dagens utførelse har avvik fra disse kravene.

Forventet levetid:

- Stablesteinsmur: ca. 40–60 år, men sterkt avhengig av grunnforhold og vedlikehold.
- Pusset murkant: ca. 30–60 år, avhengig av utførelse og vedlikehold.
- Rekkverk i tre/glass: ca. 20–40 år, avhengig av materialvalg og vedlikehold.

Konsekvens:

- Stablesteinsmurer kan medføre økt risiko for utglidning eller setninger over tid.
- Riss i pusset murkant kan gi vanninntrengning og frostskafer.
- Avvik i rekkverk innebærer manglende personsikkerhet.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-2

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – på grunn av alder og konstruksjonstype for stablesteinsmur.
- TG 2 – murkant med riss.
- TG 2/3 – på rekkverk ved bålpanne grunnet for stor åpning mellom rekkverk og mur.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er lokalisert fukt med fuktmåler i yttervegg flere steder. Det er varierende utslag med Poitimeteret fra høyt til middels avhengig av hvor på veggen man måler. Det er høyere fuktighet jo nærmere gulvet man kommer. Se vedlagt bilde av måling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales å gjennomgå dreneringssystemet rundt boligen.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Det er oppført terrasse på ca. 48 m² rundt boligen. Terrassen har synlig overflateslitasje samt enkelte skjevheter i området ved utvendig varmepumpe.

Foran foldedørene fra kjøkken er det plassert en flyttbar trapp/benk som fungerer som adkomst ned fra terrassen. Denne vurderes ikke som en forskriftsmessig trapp, da den ikke er fastmontert, mangler rekkverk og ikke har dimensjoner i samsvar med krav til trappeløp. Etter TEK17 skal trapper ha forsvarlig utforming med hensyn til sikkerhet, stigning, inntrinn, repos og rekkverk. Det anbefales å etablere en fastmontert trapp i korrekt konstruksjon og utførelse.

På eiendommens nedre del er det etablert et sitteområde med bål plass. Dette området er ikke vurdert teknisk. Rundt sitteplassen er det montert glassrekkverk. Det er observert feil utførelse ved åpning i rekkverket mot fjellvegg. Dette anses å være et avvik fra forskriftsmessig sikker utførelse, jf. TEK17 om rekkverk, og kjøper gjøres oppmerksom på dette.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Eier opplyser at vinduer på soverom ble skiftet i 2022. Disse vurderes som nye og innenfor normal forventet levetid.

Kjellerdør med glassfelt er opplyst skiftet 11.06.2010. Døren anses å være i normal brukstilstand, men er kommet et stykke ut i forventet levetid.

Vindusfelt på bad i kjeller er opplyst skiftet 27.09.2007. Dette vinduet har passert halvparten av forventet levetid og må påregnes utskifting på sikt.

Det er i tillegg registrert eldre tolags vinduer uten isoleringsevne. Disse er av eldre standard, har vesentlig dårligere energiegenskaper enn dagens krav og er nær eller forbi forventet brukstid. Disse anbefales byttet.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Vinduer/dører med isolerglass: ca. 20–40 år, avhengig av kvalitet, klima og vedlikehold.
- Eldre vinduer uten isolerglass: normalt under 30 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er registrert vinduer fra ulike tidsepoker. TG settes på grunn av alder, og de eldste vinduene vurderes å være nær eller forbi forventet levetid. Utskifting av disse må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å planlegge utskifting av de eldste vinduene, da disse vurderes å være nær eller forbi forventet levetid. Utskifting vil bidra til bedre isolasjonsevne, redusert varmetap og økt bokomfort. Ved utskifting bør nye vinduer tilfredsstille dagens forskriftskrav til energieffektivitet (ref. TEK17 §14-3), og samtidig utføres med korrekt beslag, vannbord og tetting for å hindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Stående kledning, Annet
-------------	---------------------------------------

Det er trekledning på av hovedkroppen av bygget. Kledningen har stedvis oppflassing av maling og fremstår med behov for vedlikehold og ny behandling. Det anbefales overflatebehandling (skraping, rengjøring, grunning og påføring av dekkende maling/beis) for å beskytte trevirket mot fuktpåvirkning, råte og videre nedbrytning.

Tilbygg og anneks er kledd med lakkerte stålplater. Disse vurderes som vedlikeholdsvennlige, men bør følges opp med jevnlig kontroll av overflatebelegg og skjøter for å unngå rustdannelse og skader.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
---	----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
--	----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
---	----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
--	----

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Trekledning: ca. 40–60 år, avhengig av vedlikehold og klima.
- Overflatebehandling av trekledning: ca. 6–12 år før behov for ny behandling, avhengig av produkt og værforhold.
- Lakkert stålplatekledning: ca. 30–50 år.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
--	----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Settes på grunn av alder. Eldre loft, med lufting i hver gavelvegg. På loftet er sentralstøvsuger plassert. Sentralstøvsuger er ikke funksjonstestet.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Takrenner er visuelt observert fra bakkeplan. Renner og nedløp fremstår med alder og slitasje, og er vurdert å ha passert normal forventet levetid. Det kan være risiko for lekkasjer, redusert bortledningsevne og skader på fasade/grunnmur ved manglende funksjon. Videre oppfølging og utskifting anbefales.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Takrenner og nedløp i plast: ca. 20–30 år.
- Takrenner og nedløp i stål/aluminium: ca. 25–40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kostnadsestimat

Oppgitte kostnadsestimat er å anse som en generell vurdering basert på erfaringstall og normalprisnivå for tilsvarende arbeider. Estimaten er ikke bindende og kan avvike vesentlig fra reelle kostnader, da endelig pris vil avhenge av entreprenørens kalkyler, valgt løsning, materialvalg og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes under arbeid. Det anbefales alltid å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører før tiltak igangsettes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Flatt tak
-----------------	-------------------

Hovedbygningen har saltak og tilbygg flatt.

Anneks har saltak.

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
--	----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

TG settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert taktekker for vurdering av nødvendige tiltak og eventuelt utskifting av undertak i forbindelse med utskifting av takteking. Dette vil gi et bedre grunnlag for kostnadsoverslag og planlegging av vedlikehold.

6.11 Takteking

Type teking Skiferstein, Lakkerte stålplater, Pappshingel

Hovedbygningen har saltak tekket med skiferheller. Skifer er en robust teking med svært lang levetid dersom steinene og festemidlene er intakte. Ved befaring ble det registrert alder og normal slitasje som tilsier at taket har passert deler av sin forventede levetid. Utskifting/rehabilitering av skifertaket må derfor påregnes over tid.

Tilbygg på boligen har flatt tak tekket med asfaltapp. Denne løsningen har kortere levetid og krever jevnlig kontroll for å avdekke skader eller lekkasjer.

Anneks har saltak tekket med lakkerte stålplater. Dette fremstår som vedlikeholdsvennlig, men må følges opp med jevnlig kontroll av overflate og skjøter for å unngå rustdannelse og svekket tetthet.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Skifertak: ca. 60–100 år eller mer, avhengig av kvalitet og festemidler.
- Flatt tak med asfaltapp: ca. 20–40 år.
- Lakkert stålplatetak: ca. 30–50 år

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ikke kontrollert

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av takteking

TG-3

Det anbefales å innhente tilbud fra kvalifisert taktekker for vurdering av nødvendige tiltak og eventuelt utskifting av skifertaket. Dette vil gi et bedre grunnlag for kostnadsoverslag og planlegging av vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se over.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er registrert manglende snøfanger på taket. Etter TEK17 om sikkerhet mot takras skal bygninger ha nødvendige tiltak for å hindre at snø og is raser ned og utgjør fare for personer eller materielle verdier. På takflater med adkomstsoner, inngangspartier eller områder med ferdsel anbefales det å etablere snøfangere.

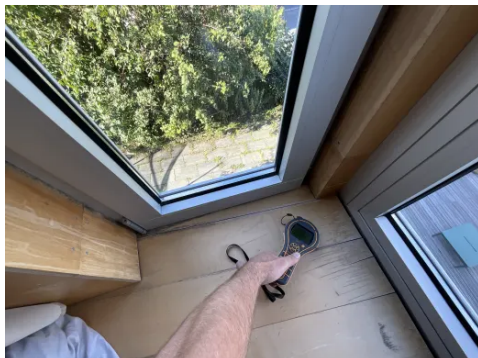
Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – manglende sikkerhetsutstyr. Montering av snøfangere anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snøfangere.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag, Betongdekke
------	---------------------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Boligen er oppført som en eldre konstruksjon og er oppgradert i flere epoker. Det er gjennomført punktvis kontrollmålinger med laser. Målingene viser nivåforskjeller både mellom rom og innad i enkelte rom. Slike avvik vurderes å være normale for byggets alder, konstruksjonsmetode og oppbygging, og anses ikke å ha vesentlig negativ betydning utover det som er forventbart i eldre boliger.

Ved vindu/hjørne i hovedrommet i 2. etasje er det observert synlige fuktskader på gulv. Opprinnelsen er uklar, men det kan ha sammenheng med at vann tidligere har kommet inn via vindu og blitt liggende på gulvflaten.

Det er utført fuktmåling med overflatesøk (protimeter) i området. Det ble ikke påvist pågående fuktighet ved befaring. Skaden vurderes derfor som eldre og ikke aktiv.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – på grunn av registrerte nivåforskjeller, men forholdet vurderes som normalt for byggets alder.

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn er plassert på glassplate på gulv. Avstand til brennbart materiale er kontrollmålt ved befarig, og vurderes å være innenfor krav i henhold til produsentens monteringsanvisning og gjeldende forskriftskrav.

Det er observert riss i brannmur bak ovnen. Riss kan svekke brannmurens funksjon og bør følges opp. Videre kontroll og eventuelle utbedringer anbefales utført av kvalifisert fagperson, jf. TEK17 om brannsikkerhet.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Skorsteinen er vurdert med tilstandsgrad på grunn av alder. Feiluke lokalisert i kjeller og tilgjengelighet for tilsyn og feiling vurderes som sikker. Skorsteinen er inspisert fra loft, hvor det ble registrert synlige avvik innenfor normal alder og slitasje.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – alder på skorstein og anbefalt oppgradering med stålør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere montere stålør/foringsør i pipa for å oppnå forskriftsmessig brannsikkerhet og funksjon, jf. TEK17 om brannsikkerhet. Videre oppfølging av autorisert fagperson anbefales.



6.15 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkenet har innredning med glatte, moderne fronter og integrerte hvitevarer fra Gaggenau. Løsningen består av høyskap med integrerte stekeovner, samt kjøkkenøy med nedfelt platetopp, ventilator og grill-/stekeflate i rustfritt stål og nedfelt oppvaskkum.

Overflater på innredningen viser normal bruksslitasje uten vesentlige skader. Benkeplaten fremstår med noe slitasje etter alder og bruk. Fronter er jevne med enkelte merker etter normal bruk.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er montert avtrekk innfelt i platetoppen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Settes på grunn av alder.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Approbert 20.07. 1931 på hovedbolig og uthus.

Ferdigattest tilbygg foreligger, datert 08.02.2021

Ferdigattest for oppføring av terrasse foreligger, datert 12.02.2021

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Det er innredet soverom i kjeller. Rommet har ikke tilfredsstillende rømningsvei i henhold til krav i TEK17 om rømning og redning. Vindusåpning eller alternativ rømningsløsning oppfyller ikke gjeldende krav til størrelse og tilgjengelighet.

Takstmannen har kontrollert byggemeldte tegninger, og det er ikke godkjent som soverom i kommunale papirer i kjeller. Manglende rømningsvei innebærer at rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav for varig oppholdsrom. Rommet står oppført i godkjente byggetegninger som "brennselsrom".

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

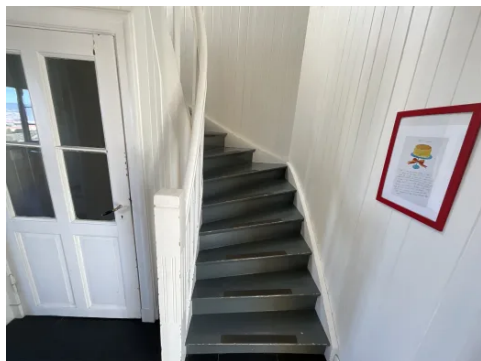
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.17 Trapp: Til underetasje



Synlig slitasje



Synlig slitasje i trinn og håndløper

Beskrivelse

Det er observert eldre tett tretrapp til underetasje. Trappen mangler rekkverk på begge sider. Utførelse er ikke i samsvar med dagens krav i TEK17 om trapper når det gjelder trinnhøyde, utforming og rekkverk. Avvik vurderes som normalt sett opp mot byggets alder og byggeforskrifter på oppføringstidspunktet.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Innvendige trapper i tre: ca. 30–50 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Settes på grunn av alder

6.18 Trapp: Til 2. etasje

Beskrivelse

Det er eldre tett tretrapp til 2. etasje. Trappen mangler rekkverk på begge sider. Utførelsen er ikke i samsvar med gjeldende krav i TEK17 § 12-15 om trapper, både når det gjelder trinnhøyde og rekkverk. Forholdet vurderes som normalt sett opp mot byggeår og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Innvendige trapper i tre: ca. 30–50 år, avhengig av bruk og vedlikehold

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

TG settes på grunn av alder.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er observert at det er utført diverse oppgraderinger av avløpsrør, gjennomført av tidligere eier i forbindelse med ombygging. Utførelsen er ikke dokumentert, og det foreligger ingen samsvarserklæringer eller kvitteringer som bekrefter arbeidets omfang og utførelse. Videre teknisk tilstand er derfor usikker, og skjulte feil kan ikke utelukkes. Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): • Avløpsrør i plast (soil): ca. 50 år. • Støpejernsrør: ca. 40–60 år, men ofte behov for utskifting etter 40 år.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG 2 – tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.	

6.20 Vannledninger



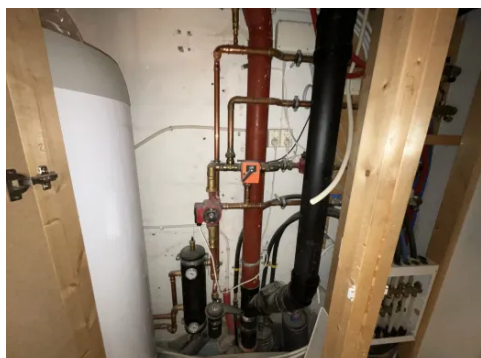
Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Tidligere eier har utført større oppgraderinger på vannrør. Det er etablert fordelerskap på vaskerom, og for synlige deler er det observert at anlegget er oppgradert til rør-i-rør-system. Det er også benyttet kobberør enkelte steder i boligen. Takstmann har ikke mottatt fullstendig dokumentasjon på arbeidene som er utført. Det er derfor uklart hvilke deler av anlegget som er skiftet, og i hvilken tidsrekkefølge oppgraderingene er gjennomført. Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): • Rør-i-rør system: ca. 30–50 år. • Kobberør: ca. 40–60 år. Tilstandsgrad (TG): • TG 2 – grunnet usikkerhet rundt utførelse og alder, samt manglende dokumentasjon gitt takstmann.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Settes på grunn av uviss alder.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Elektrisk anlegg – sikringsskap Sikringsskap er plassert i kjeller. Skapet er av nyere type med automatsikringer (jordfeilautomater) fra Hager. Det er flere kurser som er merket med kursfortegnelse i skapet. I tillegg er det montert elektronisk strømmåler fra Elvia (Kamstrup). Ved befaring ble det fremlagt kursfortegnelse, og det foreligger samsvarserklæring/dokumentasjon på deler av anlegget (vist på bildet). Dokumentasjonen viser at det er utført arbeider på anlegget av autorisert installatør. Det er ikke gjennomført en el-kontroll i forbindelse med befaring, og skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes. Forventet levetid (NEK / DSB / SINTEF): - Elektrisk anlegg: ca. 20–40 år før oppgradering må påregnes. - Sikringsskap med automatsikringer: ca. 30 år. Tilstandsgrad (TG): - TG 1 – sikringsskap og anlegg fremstår som oppgradert og i normal stand ut fra alder og observasjoner.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei

6.22 Vannbåren varme



Type anlegg

Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Boligen er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg som består av en luft-vann varmepumpe (Mitsubishi Ecodan, installert 2022) kombinert med solfanger montert på yttervegg. Systemet er koblet opp mot en akkumulatortank, som både forsyner tappevann og vannbåren varme i huset.

Solfangeren er et væskebasert anlegg der en glykolblanding sirkulerer i et lukket system. Solenergien overføres via varmeveksler til akkumulatortanken og fungerer som en tilleggsvarmekilde. Varmepumpen dekker hoveddelen av oppvarmingsbehovet og fungerer som primær energikilde, mens solfangeren bidrar når solforholdene er gunstige. Systemet er videre utstyrt med sirkulasjonspumper, ekspansjonskar og styring.

Teknisk levetid for varmepumper er normalt 12–15 år (SINTEF Byggforsk). For solfangeranlegg ligger forventet levetid på ca. 20–25 år, forutsatt jevnlig service og skifte av frostvæske (vanlig intervall 5–8 år). Akkumulatortank og tilhørende pumper har normalt levetid på 15–20 år.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service eller vedlikeholdsrutiner for solfangeranlegget. Anlegget bør følges opp med regelmessig kontroll av frostvæske, trykk og funksjon for å sikre effektiv drift.

Tilstandsgrad (TG):

Systemet fremstår som moderne og med normal funksjon. Basert på installasjonsår og synlig tilstand vurderes anlegget til TG1, men med merknad om at service- og vedlikeholdsrutiner bør følges opp.

Det er installert vannbåren varme i underetasjen, med gulvvarme på vaskerom og soverom. I hovedetasjen er det vannbåren varme i stue og kjøkken, fordelt via gulvvarme og radiatorer.

Anlegget er plassert på vaskerom, med teknisk installasjon her. Ifølge opplysninger fra eier er det montert ny utedel for luft-vann varmepumpe i 2022.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Luft-vann varmepumpe utedel: ca. 12–15 år.
- Rør-i-betong gulvvarme: ca. 40–60 år.
- Radiatorer: ca. 30–50 år.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 1 – ny utedel luft-vann varmepumpe (2022).
- TG 2 – øvrig anlegg settes på grunn av ukjent alder

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

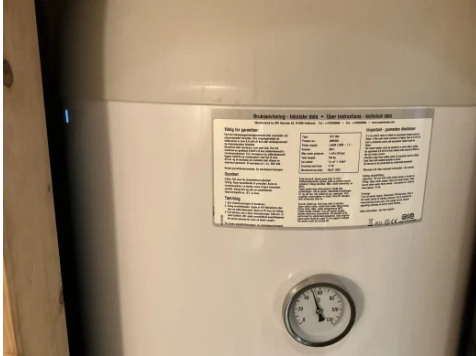
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Tilstandsgrad (TG):

- TG 1 – ny utedel luft-vann varmepumpe (2022).
- TG 2 – øvrig anlegg settes på grunn av ukjent alder

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

22

Størrelse

284

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Dette innebærer lufting via ventiler i yttervegger og vinduer, samt mulighet for lufteventilasjon gjennom åpning av vinduer. Løsningen er typisk for byggets alder og oppføringstidspunkt.

Naturlig ventilasjon gir normalt mindre effektiv luftutskifting enn balansert ventilasjon, og funksjonen er i stor grad avhengig av værforhold, temperaturforskjeller og beboernes bruk av ventiler. Regelmessig rengjøring og vedlikehold av ventiler anbefales for å sikre tilfredsstillende luftgjennomstrømning.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 2 – grunnet begrenset effekt sammenlignet med dagens krav i TEK17 om ventilasjon.

6.25 Våtrom: Underetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har gulv og vegger med flis, gulvflis i format 60x60 cm. Rommet er innredet med vegghengt baderomsinnredning på ca. 150 cm, med innfelt servant, skuffeløsning og speilfelt på ca. 150x130 cm.

Det er etablert dusjnise på ca. 80x140 cm, nedsenket ca. 3 cm i forhold til øvrig gulv. Dusjnisen har plastsluk med synlig membran. Det er observert fall i dusjsone mot sluk.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Flislagte baderom: ca. 20–40 år, avhengig av utførelse og vedlikehold.
- Sluk/membran: ca. 25–40 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse fra tidligere eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

TG settes på grunn av alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG settes på grunn av alder.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Eldre avtrekk fra elicent	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Vegger er pusset på innside av betongkonstruksjon. Hulltaking er ikke gjennomførbart grunnet konstruksjonens oppbygging. Det er observert fukt i yttervegg av betong. Fukt kan skyldes kapillæroppslag, mangelfull drenering eller naturlig fuktvandring i eldre kjellerkonstruksjoner. Tilstanden vurderes som normalt for bygg av denne alder og utførelse, men innebærer økt risiko for skader ved bruk av rommet som varig oppholdsareal. Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk): - Drenering: ca. 20–60 år, avhengig av utførelse og grunnforhold. - Pussede betongvegger: normalt varig konstruksjon, men med behov for vedlikehold og sikring mot fukt. Tilstandsgrad (TG): - TG 2 – påvist fukt i yttervegg og begrenset kontrollmulighet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har gulvfliser i format 40x40 cm. Det er montert glassvegg ved dusj og innredning med hylleløsning. Dusjnische er ca. 90x90 cm. Det er også montert badekar på opphøyd podium inn mot soverom.

Det er plastsluk med klemring. Badet har to adkomster. Det er observert både fall og motfall på gulvet. Det er etablert sluk under innredning med fall fra deler av gulvet, samt fall inne i dusjsonen. Fallet i dusjnischen vurderes som noe mangelfullt, men det ser ut til å fungere ved at vann ledes mot sluk. Dersom vann kommer utenfor dusjsonen, vil dette ledes mot sluk under innredningen.

Det er observert manglende drepsåpning til innebygget sistene. Dette vurderes som avvik i forhold til anbefalt utførelse.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Flislagte bad: ca. 20–40 år, avhengig av utførelse og vedlikehold.
- Sluk/membran: ca. 25–40 år.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging eller utførelse fra tidligere eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er observert bom i enkelte gulvfliser. I tillegg er én gulvflis sprukket, trolig som følge av hard igjenlukking av dusjdør. Bom i fliser kan gi redusert heft til underlaget og økt risiko for skader ved belastning eller fuktinntrenging. Sprukket flis innebærer også svekket tetthet i overflaten.

Anbefalte tiltak overflater

Det er observert bom i enkelte gulvfliser. I tillegg er én gulvflis sprukket, trolig som følge av hard igjenlukking av dusjdør. Bom i fliser kan gi redusert heft til underlaget og økt risiko for skader ved belastning eller fuktinntrenging. Sprukket flis innebærer også svekket tetthet i overflaten.

Anbefaling:

Det anbefales å skifte dusjdør for å hindre videre belastning på gulvet, samt å erstatte knekt flis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG settes på grunn av alder og ukjent oppbygging.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Tilstandsgrad settes på grunn av alder på badet og manglende dreksåpning ved sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Avtrekk montert på yttervegg må badekar	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Eldre avtrekk fra elicent	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater. Det ble indikert noe forhøyede verdier i gulv, men ikke unormalt høye verdier for et våtrom. Målingen er kun retningsgivende og gir ikke sikkert grunnlag for å fastslå skjulte skader.

Hulltaking for nærmere kontroll lot seg ikke gjennomføre fra tilstøtende rom på grunn av fastmontert skap. Skjulte konstruksjoner, membranoppbygging og eventuelle skader i underliggende lag er derfor ikke kontrollert. Slike forhold kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Det er slipt betonggulv vaskeromsinnredning treplater på vegg og innfelt spotkasse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet har slipt betonggulv. Vegger er kledd med treplater, og det er montert vaskeromsinnredning med servant. I himling er det innfelt spotkasse med belysning.

Overflater fremstår med normal bruksslitasje. Betonggulv er et robust materiale, men mangler fall til sluk vil alltid innebære en risiko for vannansamling dersom søl eller lekkasje oppstår. Treplater på vegg er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn våtromsgodkjente materialer, og bør følges opp med jevnlig kontroll.

Forventet levetid (SINTEF/Byggforsk):

- Betonggulv: normalt varig konstruksjon.
- Vaskeromsinnredning: ca. 15–25 år.
- Overflatekledninger (treplater): ca. 20–40 år, forutsatt at de ikke utsettes for fukt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG settes på grunn av alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Rennesluk langs hele innredningen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG settes på grunn av alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Normal bruksslitasje.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-IU
Det er ikke montert sanitærutstyr på vaskerom.	

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Anbefales mekanisk avtrekk på vaskerom.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Se over.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Det er utført overflatesøk med protimeter på tilgjengelige flater. Målingen ga normale utslag for fukt.

Hulltaking for nærmere kontroll var ikke mulig på grunn av betongvegg. Skjulte konstruksjoner og eventuell fuktopphopning i underliggende lag er derfor ikke kontrollert, og slike forhold kan ikke utelukkes uten destruktive inngrep.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Øvrig: Anneks



Beskrivelse

Annekset er arkitekttegnet og oppført med stue/kjøkken, hems samt bad i underetasje. Det er etablert enkel kjøkkeninnredning. Stuen har store vindusflater som gir godt lysinnslipp.

Bad – underetasje

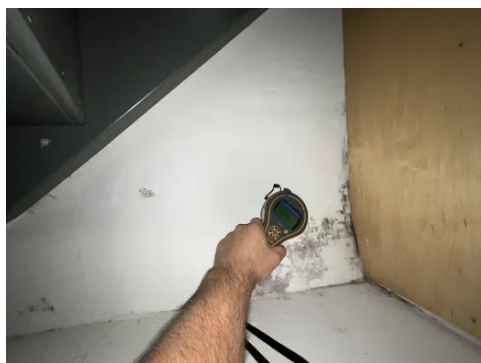
Badet har flislagte overflater. Det er ikke utført fuktmåling i vegger på grunn av betong i tilstøtende rom, og skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Badet var dekket med vann på befaringsstidpunktet grunnet vask.

Det er gjennomført overflatesøk med protimeter i underetasjen. Målingen viste forhøyede verdier i yttervegg samt i innervegg mot badet. Dette indikerer fuktproblematikk i konstruksjonen.

Øvrige konstruksjoner i annekset er kun enkelt vurdert. Det er ikke utarbeidet komplett tilstandsrapport for annekset.

Tilstandsgrad (TG):

- TG 3 – settes på grunn av forhøyede fuktverdier i yttervegger og inn mot badet.



Oppsummering av øvrig

TG-3

Annekset fremstår funksjonelt, men det er påvist forhøyede fuktverdier i yttervegger og vegg mot bad i underetasjen. Dette innebærer risiko for skjulte skader og forkortet levetid på konstruksjonene. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfang og nødvendige tiltak.

Tilstandsgrad: TG3

Begrunnelse: TG3 settes på grunn av dokumenterte forhøyede fuktverdier og usikkerhet rundt konstruksjonenes tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgitte kostnadsestimat er å anse som en generell vurdering basert på erfaringstall og normalprisnivå for tilsvarende arbeider. Estimaten er ikke bindende og kan avvike vesentlig fra reelle kostnader, da endelig pris vil avhenge av entreprenørens kalkyler, valgt løsning, materialvalg og eventuelle skjulte forhold som først avdekkes under arbeid. Det anbefales alltid å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører før tiltak igangsettes.

Anbefaling:

- Ny drenering rundt annekset bør etableres.
- Videre undersøkelser anbefales for å avklare omfanget av fukt i vegg inn mot badet.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

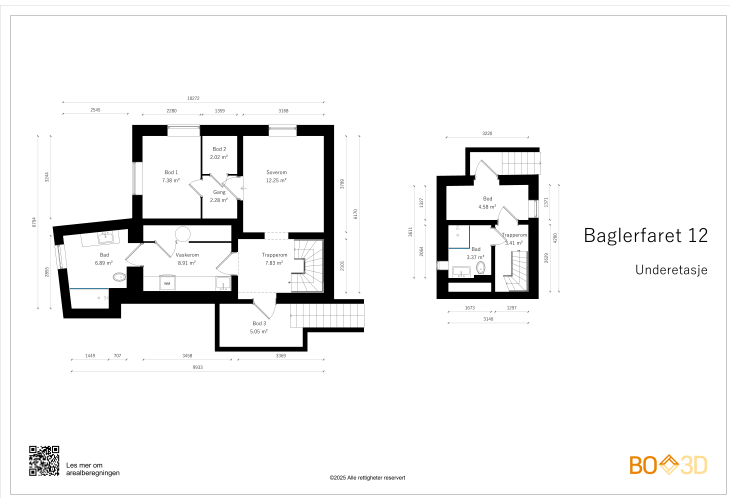
Tilgjengelighet

Ikke relevant

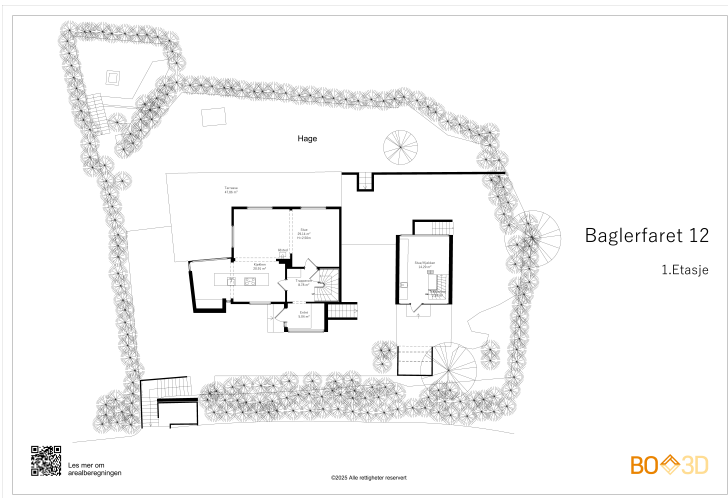
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

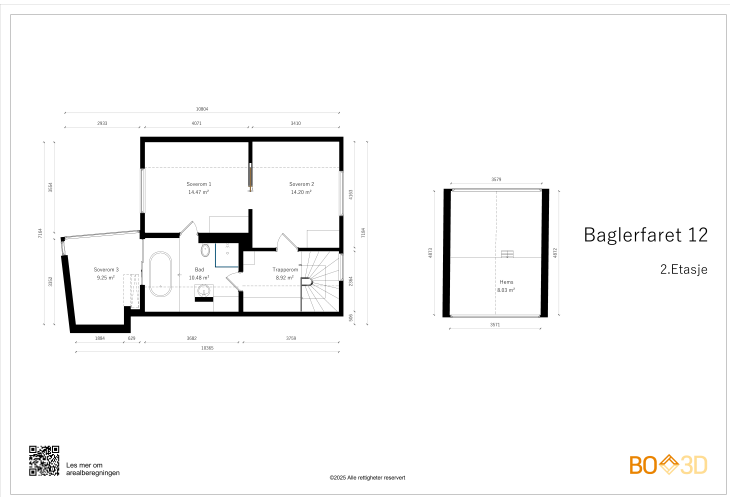
U. etasje



1. etasje



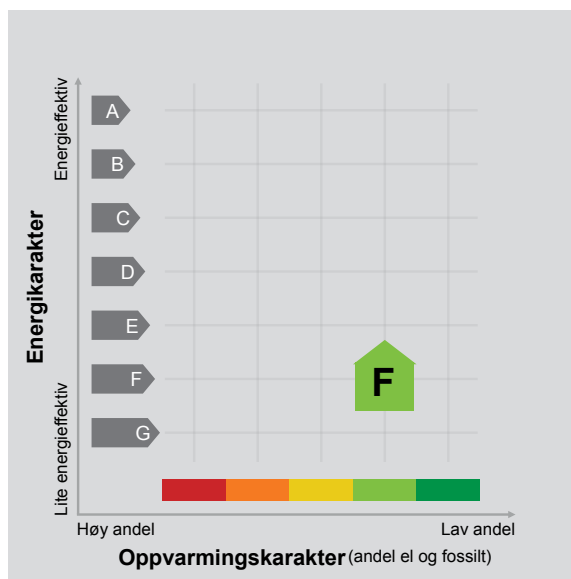
2. etasje



ENERGIATTEST



Adresse	Baglerfaret 12
Postnummer	0677
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	50
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80353561
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165681
Dato	08.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Etterisolering av kjellervegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	214
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Sol Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

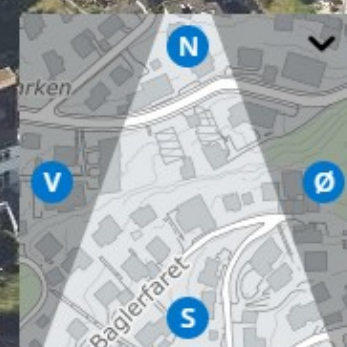
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

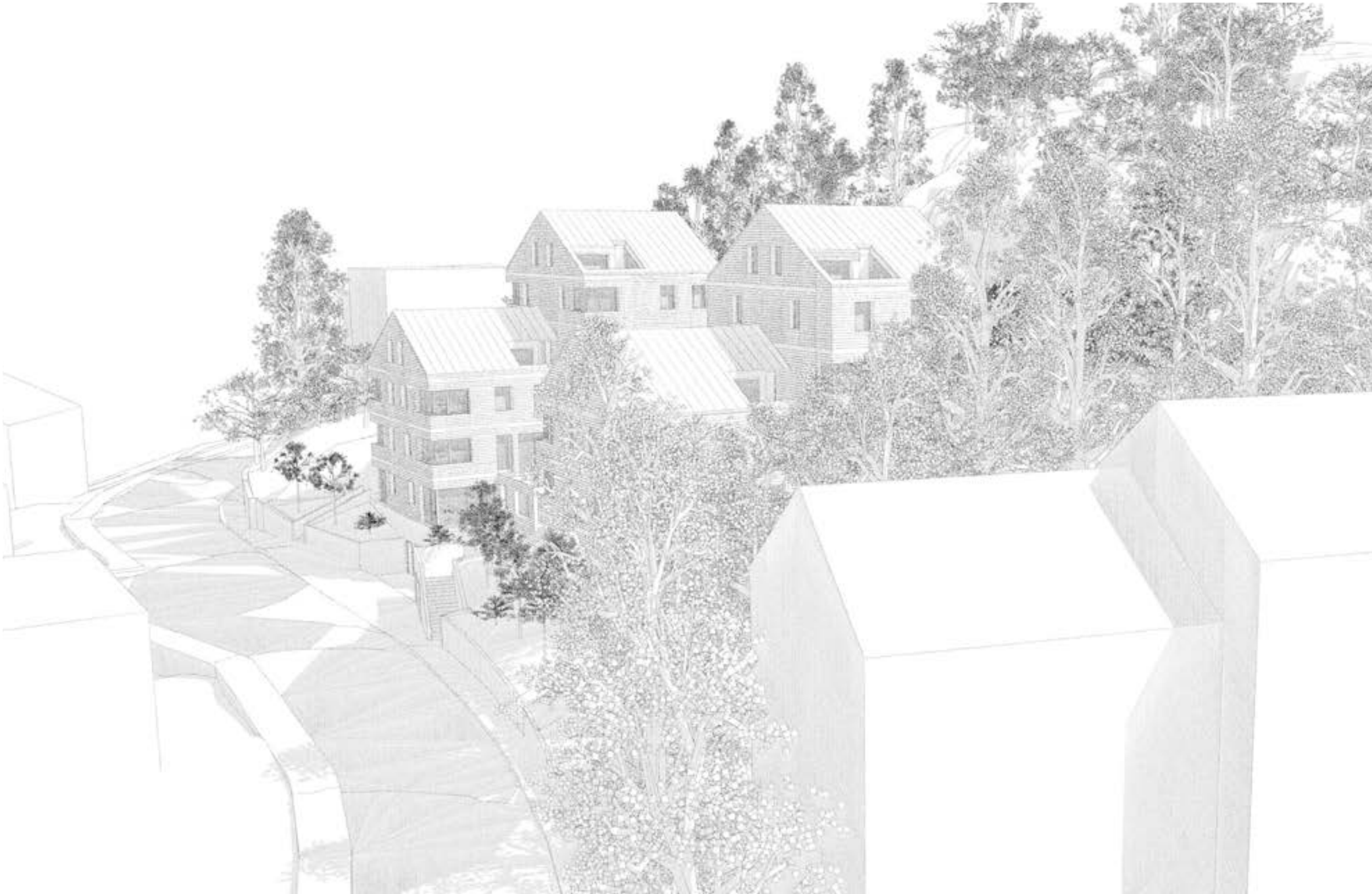
Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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









Status:
RAMMESØKNAD

Tegn.nr: **A50-22**

Tegning:
Perspektiv Nord

Målestokk: **1:0,833 (A3)**
Dato: 23.11.2021 Rev: C01

-
-
-
C01 / 23.11.2021 / RAMMESØKNAD CS/TK

Rev./	Dato	/Beskrivelse	Sign./KS
-------	------	--------------	----------

Prosjekt:
KONOWS GATE 101-103

Gnr/Bnr: 236/91 og 236/92
Tiltakshaver: Konows Hager AS, c/o Oslo Eiendomssenter, 7. etasje, Hegdehaugsveien 31, 0352, Oslo

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL

SOMMERROGATA 17 / 0255 OSLO
40441646 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
RAMMESØKNAD

Tegn.nr: A50-23

Tegning:
Perspektiv Nordøst

Målestokk: **1:0,833** (A3)
Dato: 23.11.2021 Rev: C01

-
-
-
C01 / 23.11.2021 / RAMMESØKNAD
Rev./ Dato /Beskrivelse
CS/TK
Sign./KS

Prosjekt:
KONOWS GATE 101-103

Gnr/Bnr: 236/91 og 236/92
Tiltakshaver: Konows Hager AS, c/o Oslo Eiendomssenter,
7. etasje, Hegdehaugsveien 31, 0352, Oslo

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL

SOMMERROGATA 17 / 0255 OSLO
40441646 / post@ejco.no / www.ejco.no



Status:
RAMMESØKNAD

Tegn.nr: A50-24

Tegning:
Bakhage

Målestokk: 1:0,833 (A3)

Dato: 23.11.2021

Rev: C01

-
-
-
C01 / 23.11.2021 / RAMMESØKNAD

Rev./ Dato /Beskrivelse

CS/TK

Sign./KS

Prosjekt:
KONOWS GATE 101-103

Gnr/Bnr: 236/91 og 236/92

Tiltakshaver: Konows Hager AS, c/o Oslo Eiendomssenter,
7. etasje, Hegdehaugsveien 31, 0352, Oslo

Einar Jarmund & Co AS Arkitekter MNAL

SOMMERROGATA 17 / 0255 OSLO
40441646 / post@ejco.no / www.ejco.no

Ingunn Kvernstuen
Baglerfaret 12
0677 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 12.02.2021
201306480 - 6
Oppgis alltid ved henvendelse
Karine Bue Iversen

Adresse: BAGLERFARET 12 Eiendom: 150/50/0/0
Tiltakshaver: Ingunn Kvernstuen Søker: Ingunn Kvernstuen
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Tilbygg

Ferdigattest - Baglerfaret 12

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av terrasse, mottatt 02.02.2021.

Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306480			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	04.04.2013	1/11
Plan	E1	04.04.2013	1/13
Snitt A-A	E3	04.04.2013	1/14
Fasade nord	E2	04.04.2013	1/15

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Karine Bue Iversen - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Ingunn Kvernstuen
Baglerfare 12
0677 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200900374 - 15
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
John Philip Santillan

Dato: 08.02.2021

Adresse: BAGLERFARET 12

Eiendom: 150/50

Tiltakshaver: Ingunn Kvernstuen

Søker: Migrant a+u

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Tilbygg

Ferdigattest - Baglerfare 12 - Tilbygg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 29.01.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200900374			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 1	D1	23.05.2008	1/20
Plan 1. Etasje	E 3.1	23.05.2008	1/24
Plan 2. Etasje og kjeller	E3.2	23.05.2008	1/25
Perspektiver	E3.6	23.05.2008	1/29
Plan kjeller	A.12-OK0	25.06.2009	9/7
Snitt AA og BB	A.22-0A1, -0B1	25.06.2009	9/8
Fasade øst og vest	A.32-030, -040	25.06.2009	9/9
Fasade sør og nord	A.32-010, -020	25.06.2009	9/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket.

Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

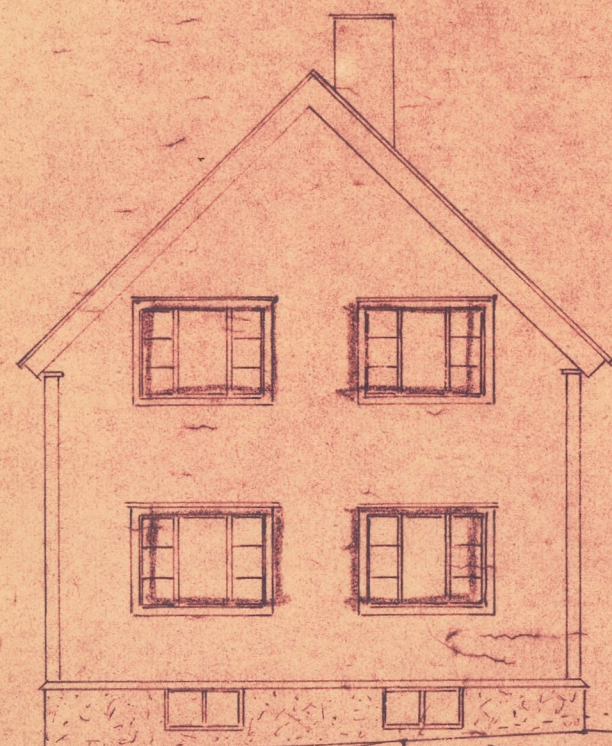
John Philip Santillan - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

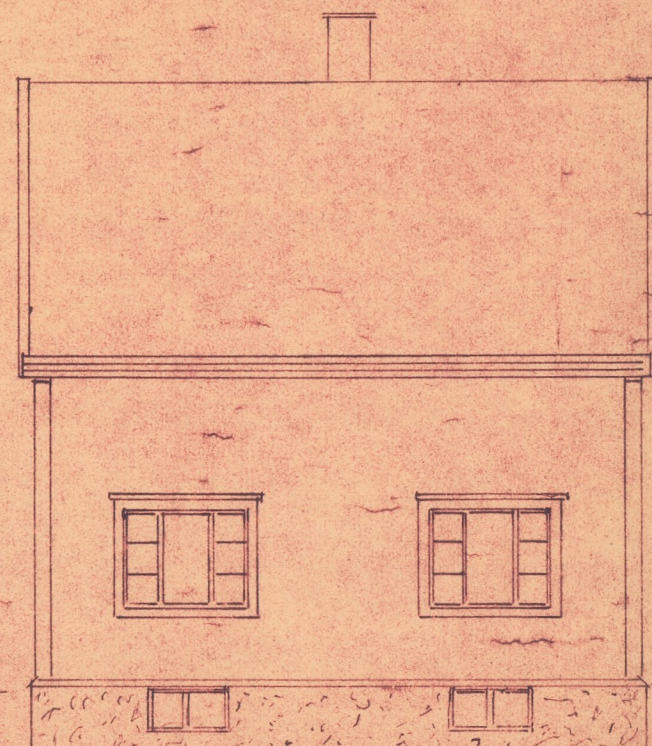
150 50
3

Booningshus og uthus paa gaards nr 150, bruks nr. 50 ad Kværner.
Tilhørende Herrer Kristian Andresen. Ryenbergveien 10. Oslo.

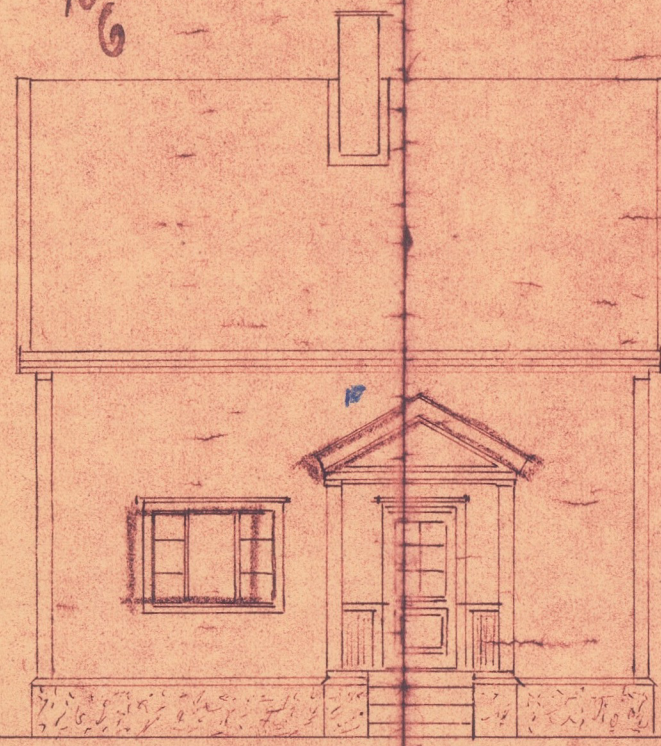
3470-1930
16/6
6



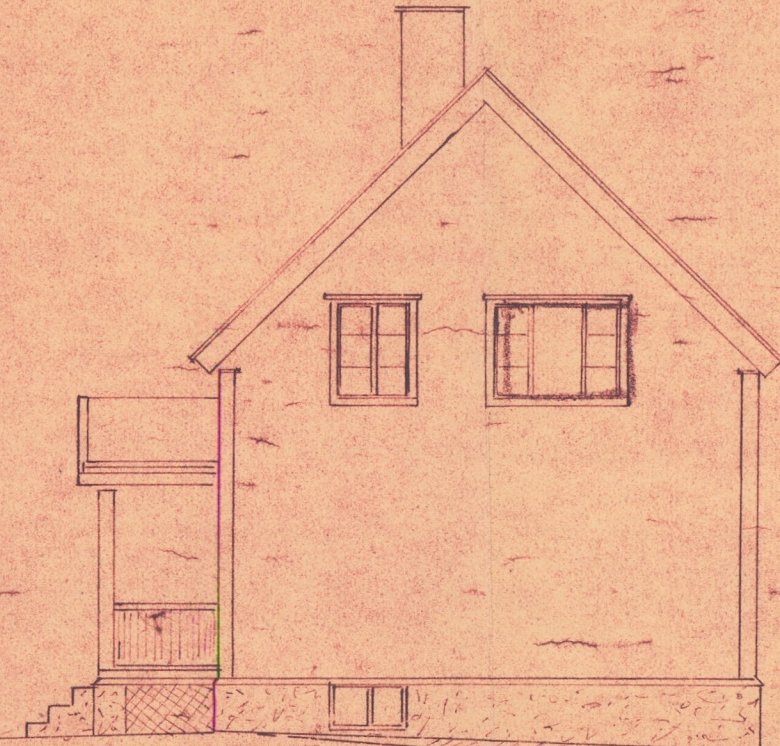
Saul mot vest.



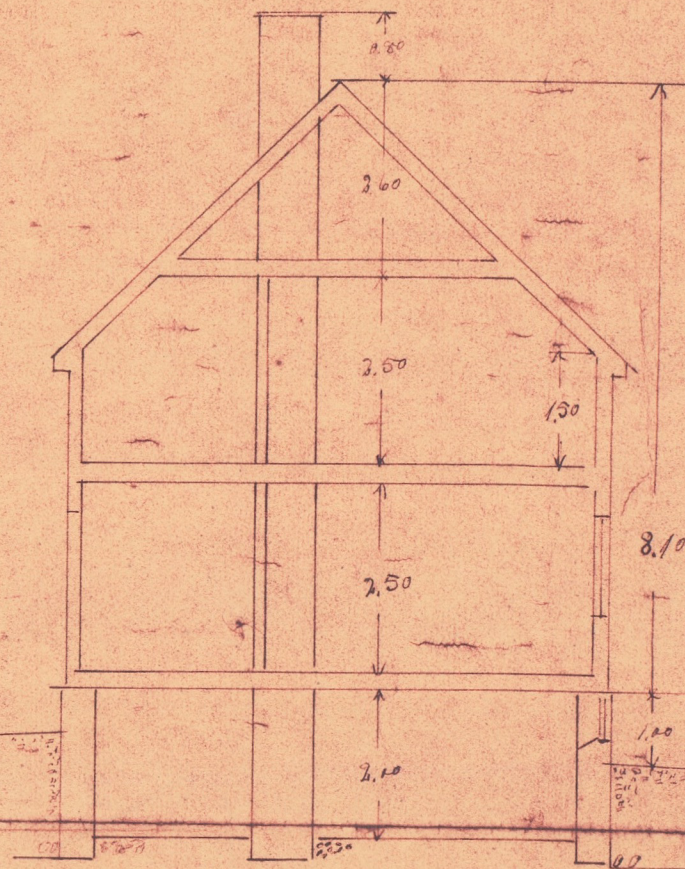
Fasade mot nord.



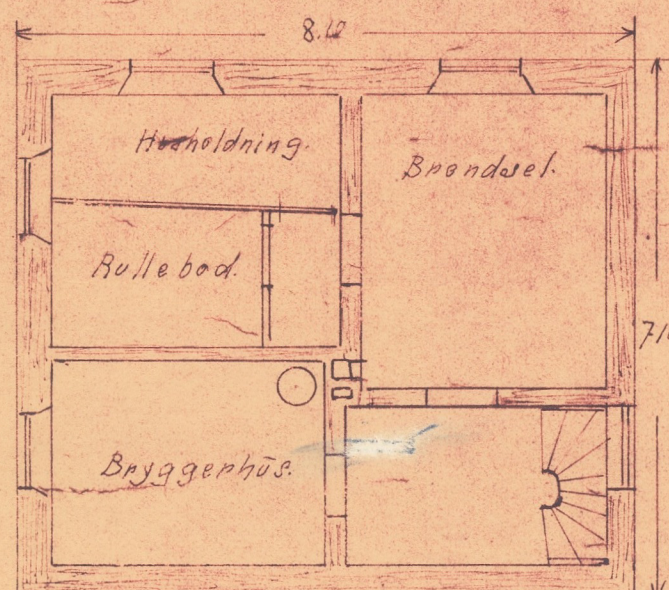
Fasade mot veien (Syd)



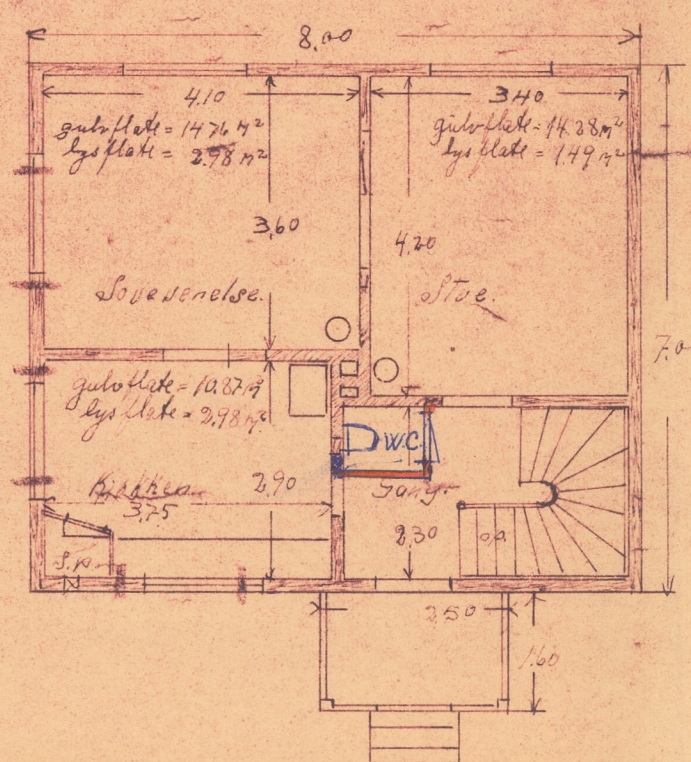
Saul mot øst.



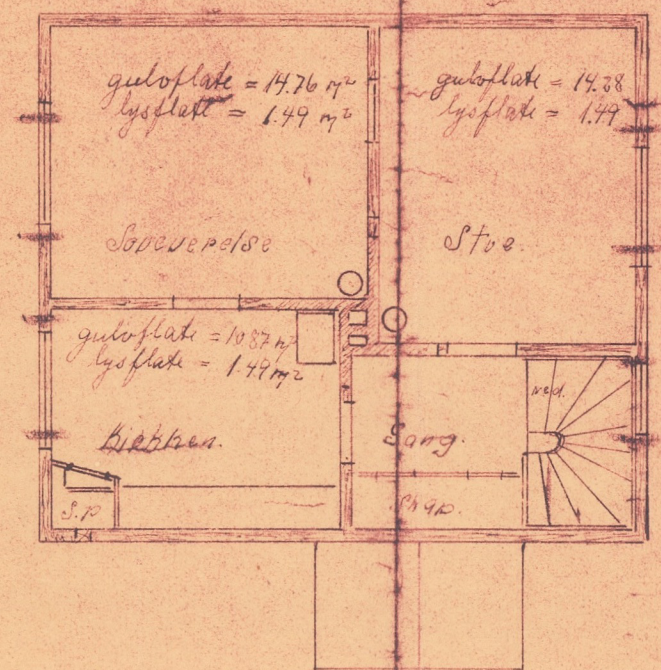
Snit.



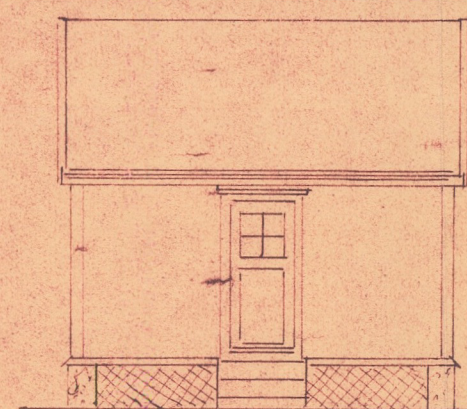
Kjelderplan.



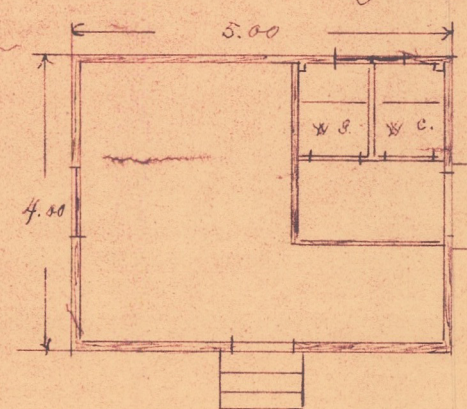
Plan av 1ste etg.



Plan av 2den etg.



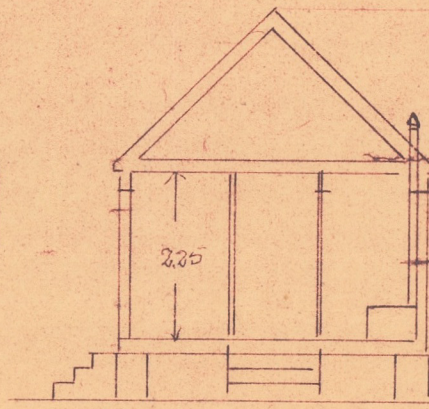
Mot Bønningshuset.



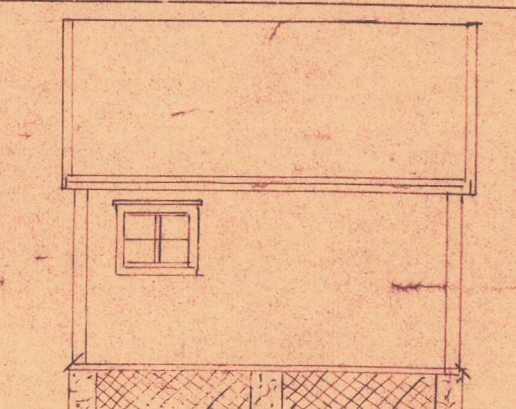
Plan.



Mot Veien.



Snit.



Mot Øst.

Uthus paa gnr. 150.
bnr. 50.
Maa 1:100.

Ark. i April 1930.
Sæverfjord

2 sit. hus til husev.

G.nr. 150	B.nr. 50
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKERS KOMMUNE

BYGNINGSCEFEN

L.nr. 3470-30
Dat. 16/6-30
Antal bilag 6

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående

Bygningsvesen og inntekt.

60 m²
20 m²

Eier:

Anders Andersen,
Ryenebakveien 10.

Sted:

Kommune
Ryenebakveien 10.

Ansvarshavende:

Tømmern. Gustav Johansen,
Enebakveien 103.

Parsell nr.:

av

Tomt nr.:

til

Forespørsel angående færdig attest
sendt:

Tekn.dir. (ang.vei)

Brandchef:

Kloakkvesenet:

Adr.

Veierklæring innkommet:

Naboerklæring

Gebyr:

Ferdigattest:

Anmelder:

Gustav Johansen
Enebakveien 103.

Forhåndstilladelse medd, 22/8-31.
Varslet opmålingsvesenet 22/8-31.

150, 50. U.

januar 1931.

Ad. våningshus og uthus på gnr.150, bnr.50, Kvarner, Østre Aker,
tilhørende Kristian Andresen.

Under henvisning til skrivelse av 2. juli 1930 fra den tekniske
direktør angående veispørsmålet skal man forhøre om dette kan ventes
ordnet eller om den under 16. juni 1930 innsendte anmeldelse kan hen-
legges.

Bygningschefen i Aker den

30.

januar 1931.

for Bygningssjefen

H. K. Olsen

Se

Sendt /1.31.

Hr. Kristian Andresen,

Ryenbergveien 10.

Se

Gjenpart sendt Gustav Johansen /1.31.

Ad. våningshus og uthus på gnr. 150, bnr. 50, Kværner, Ø.Aker, tilhørende Kristian Andresen.

Den tekniske direktør har under 13. juli 1931 meddelt :

"I tilslutning til ekspedisjon herfra den 22. januar 1931 kan man herved meddele, at byggetilladelse for adkomstveiens vedkommende nu kan meddeles, idet veivesenets krav om veierklæring og depositum er "ordnet".

I henhold hertil approberes anmeldelsen på følgende betingelser:

Bygningen må legges som angitt på situasjonsrisset - bilag 4.

Samtlige kjellermure må føres ned på fast fjell.

Vegger i bryggerhus må utføres av ildfast materiale og taket må pusses. Trapp til 2nen etasje må ha en fri bredde av minst 1 meter. Facadernes detaljbehandling må utføres efter konferanse med bygningsinspektøren.

Höiden til underkant vindu i 2nen etasje må ikke overstige 5 m.

Priveterne må innredes efter vedlagte regler. Uthuset må ikke innredes eller benyttes til beboelse.

Forövrig efter bygningslov av 22. februar 1924 med forskrifter og vedtekter. Kloakkanlegget må særskilt anmeldes til Akers vann- og kloakkvesen.

Byggetilladelseskort kan ikke utstedes forinnen vann- og kloakkspørsmålet er ordnet samt erklæring fra godkjent ansvarshavende er innsendt.

Bygningschefen i Aker den

20^{de}

juli 1931.

L. R. H. H. H.

Byggetilladelseskort sendt tømmern. Gustav Johansen

29 / 8.31. Gj.

Hr. Gustav Johansen,
Enebakveien 103.

Sendt 20 / 7.31.

150, 50. A.

september 1931.

4.

Ad. våningshus og uthus på gnr.150, bnr.50, Kvernerv, Ø.Aker,
tilhørende Kristian Andresen.

Vedlagt oversendes korrigeret situasjonskart - bilag 4 - idet
henvises til reguleringschefens påtegning av 5. september 1931.

Forøvrig etter approbasjon av 26. juli 1931.

Bygningschefen i Aker den

15

september 1931.

Joh. P. Munch

[Signature]

Sendt 15 /9.31.

Hr. Gustav Johansen,

Enebakveien 103, Østre Aker.

Gjenpart sendt opmålingschefen 15 /9.31.

150, 50. A.

april 1932.

Ad. forstøtningsmur ovenfor Konows gate 103 på gar.150,
bnr.50, Kvarner, Østre Aker, tilhørende Kristian Andresen.

I anledning ovennevnte forstøtningsmur bekreftes herved den
under 11. mars 1932 i konferanse på bygningsvesenets kontor til Dem
gitte meddelelse om at De har det fulle ansvar for enhver skade som
måtte opstå ved minering foretatt av Dem på Deres eiendom.

Bygningschefen i Aker den

2.

april 1932.

Joh. S. Munde/son

AK

Sendt /4.32.

Hr. Kristian Andresen,
Ryenbergsveien 10.

150,

50.

A.

april 1932.

Ad. forstøtningsmur ovenfor Konows gt. 103 på gnr. 150,
bnr. 50, Kvarner, Ø. Aker, tilhørende Kristian Andresen.

Herved oversendes gjenpart av skrivelse av 2. mars 1932
fra rådmannen for 2nen avdeling i Oslo kommune angående undersøkelse
som er foretatt for å konstatere den virkning som sprengningsarbeid
i Svartdalsveien måtte ha på ovennevnte forstøtningsmur.

Samtidig vedlegges gjenpart av skrivelse som d.d. er sendt
eieren, hr. Kristian Andresen.

Bygningschefen i Aker den

2. april 1932.

Jon. L. Munch

JK

2 bilag.

Sendt 2/4.32.

Hr. direktøren for 2nen avdeling.

16516
12 NOV 76

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtteinnehaver av matr.nr. 12 Baglufant 150/50

.....gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskafer på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyl eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den / 19....

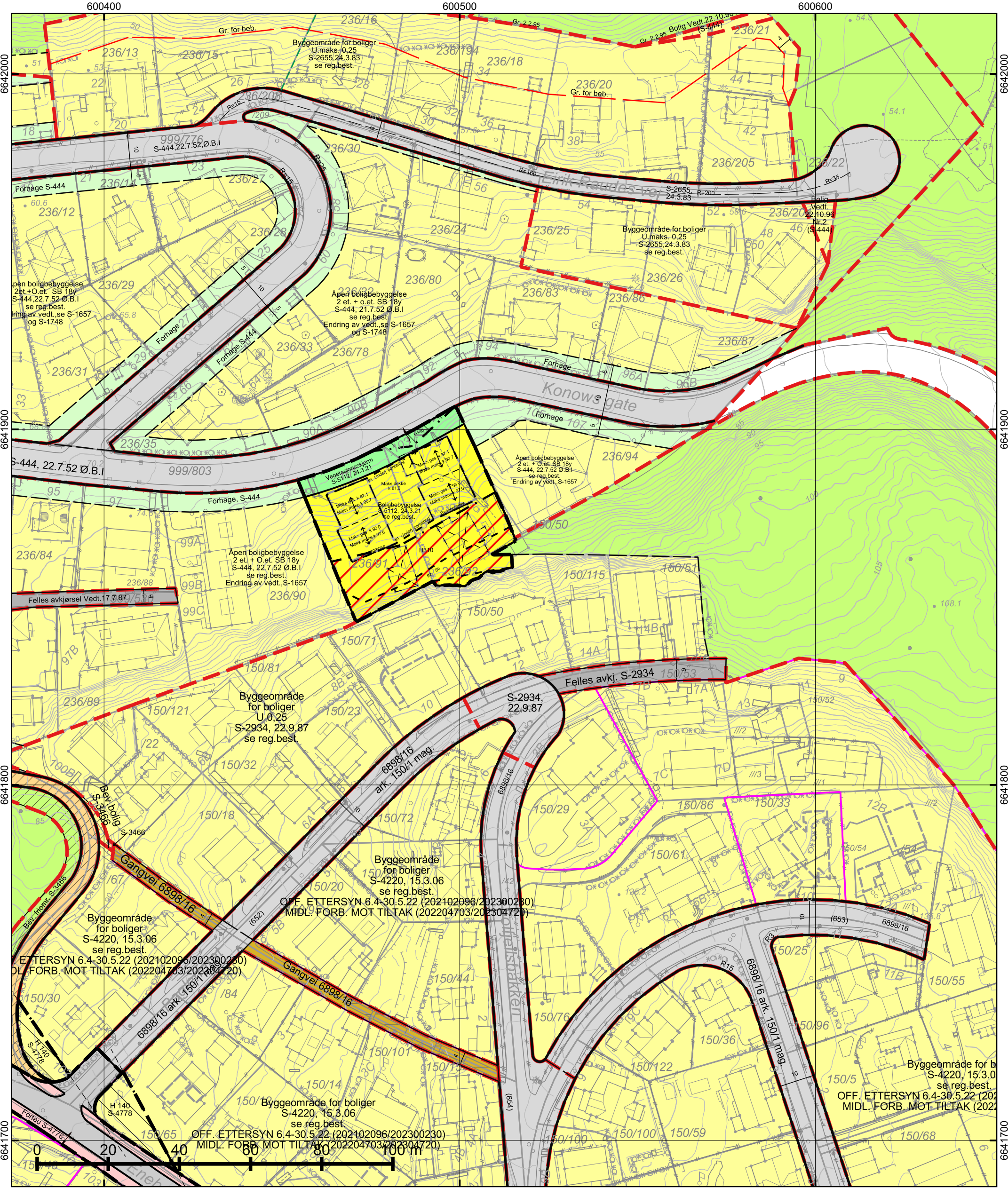
Gustava Andersen Gustava Andersen
Skjøtteinnehaver for meg for fristans Andersen

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. betalt.

Oslo byskriverembete distrikt, 19....

Avskriftens riktighet bekreftes





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.09.2025

Bruker: lks

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).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331074/ 86518321

Adresse: BAGLERFARET 12

Gnr/Bnr: 150/50

Deres ref.: 63976/

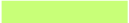
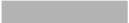
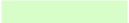
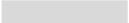
LOGR@MSEMER

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		Avkjørsel
	78 - Forhage		Regulert møneretning
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	3060 - Vegetasjonsskjerm

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	667 - Spesialområde bevaring friområde

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 RpFareSone

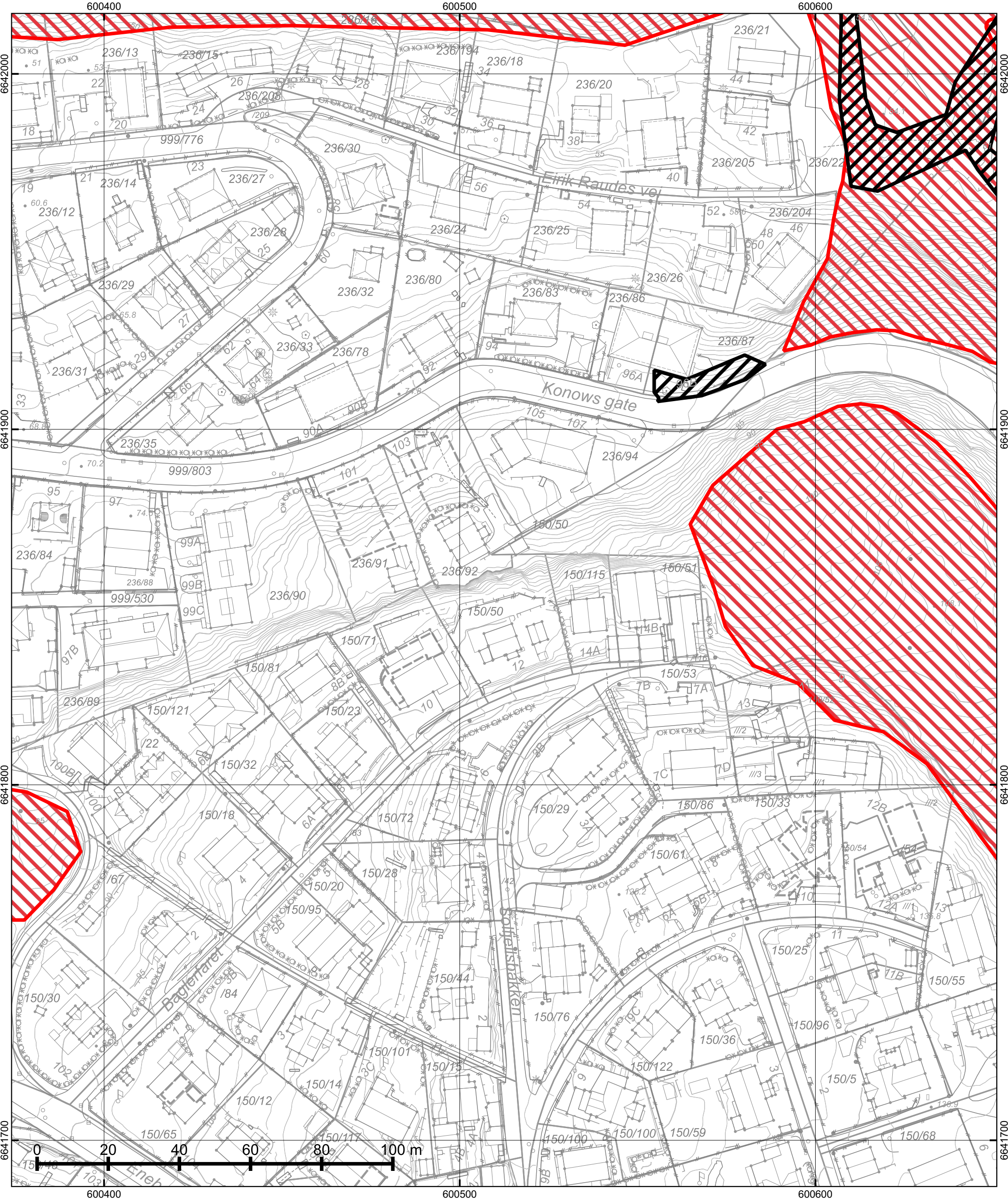
 RpFareGrense

	70 - Felles avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålvavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

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

 RpRegulertHøyde

	Regulert eiendomsgrense
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Frisiktlinje
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



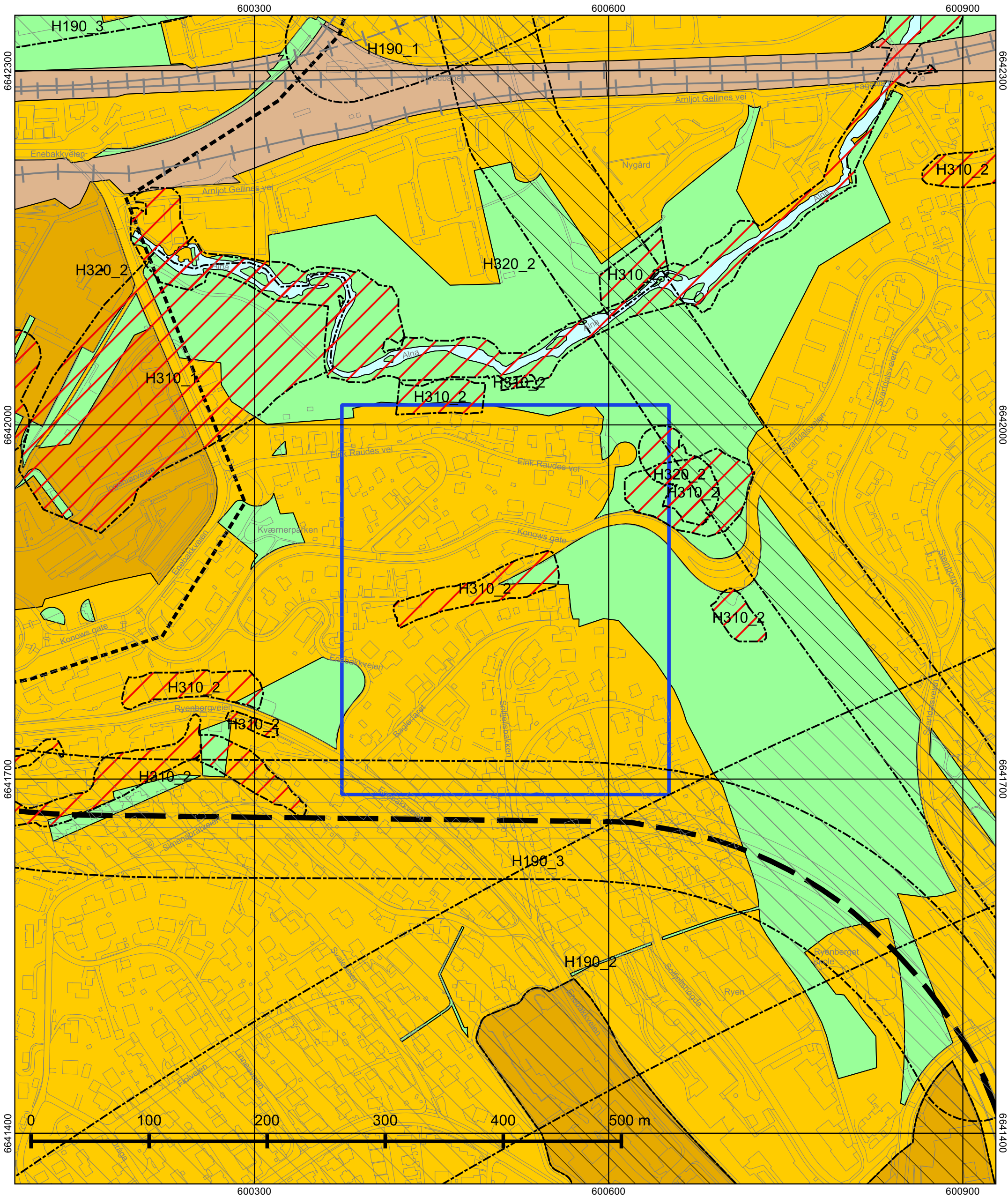
Oslo

Dato: 03.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Naturmangfold		
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 331074/ 86518321	Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER	
Adresse: BAGLERFARET 12	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 150/50		

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.09.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 331074/86518321

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMER

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>

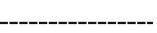
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

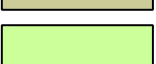
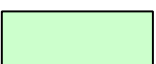
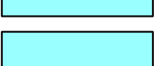
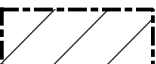
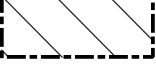
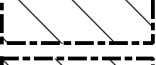
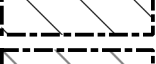
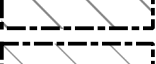
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

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



S-2934

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 148, bnr. 8 m.fl. - Svartdalsparken som omreguleres til friområde - park - byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 22.09.1987

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198704749](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 19602

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til forslag til reguleringsplan for gnr. 149 bnr.1 og 8, Svartdalsparken.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:

- friområde (park/lek)
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri
- område for offentlig bygning (barnehage)
- trafikkområde (vei)
- felles avkjørsel

§ 3. Innenfor byggeområdet for boliger langs Svartdalsveien kan det oppføres rekkehus/småhus i maks 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,35. Innenfor boligområdet langs Baglerfaret kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det, i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo innsendes plan for den ubebygde del av tomten.

§ 5. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende normer for Oslo.

§ 6. Felles avkjørsel fra Baglerfaret/Solfjellsbakken skal være felles for eiendommene gnr. 150, bnr. 51, 52, 53 og eventuelle utskilte parseller av disse.

§ 7. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 8. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-150/50	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 20 410,19
Eiendomsadresse:	Baglerfaret 12 0677 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 8 564,00
Fakturamottaker:	Bjørnstad Nora Thorp Baglerfaret 12 0677 OSLO		
Eiernavn:	Bjørnstad Nora Thorp	Totalt	NOK 28 974,19

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

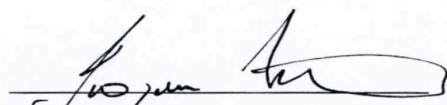
Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	8 564,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Vann- og avløpsgebyr	12 519,94
Totale avgifter	28 974,19

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

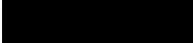
Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:985770573
org.nr./fødselsnr.**ERKLÆRING**

Undertegnede, hjemmelshaver til gnr. 150 bnr. 50 i Oslo kommune (Eiendommen),
erklærer med dette at følgende skal tinglyses på Eiendommen:

Hjemmelshavere og brukere av gnr. 150 bnr. 52 i Oslo kommune har evigvarende veirett
over den del av Eiendommen som utgjør veiareal.

Oslo, 19/2-2019

Ingunn Kvernstuen

Fnr: 130 768 **Rett kopi bekreftes**

Dato: 12/9-19


Henrik Wergeland Waale
advokatDoknr: 1085552 Tinglyst: 17.09.2019
STATENS KARTVERK