

# Tilstandsrapport

HARALDSEN  
TAKSERING



Meklenborgveien 10, 1273 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 176, bnr. 396

Sum areal alle bygg: BRA: 233 m<sup>2</sup> BRA-i: 199 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 12.04.2026

Oppdragsnr.: 12699-2201

Eiendomsverdi ref nr: QJ1064

Foretak: Haraldsen Taksering AS



HARALDSEN  
TAKSERING



NITO

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

# Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

## Rapportansvarlig



Marius Haraldsen  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@haraldsentakst.no  
926 16 016



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport som betyr kun en visuell befarings av overflater. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve boligen. Utvendige forhold er ikke vurdert i borettslag og sameier.

Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3.

## Enebolig - Byggeår: 1988

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og via vindu på loftet.

Vurdering av nedløp og beslag er foretatt fra bakkeplan. Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål. Opplyses om nye i 2019.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Isolert etter datidens krav. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Visuell kontroll fra bakkenivå og fuktmålinger stedvis i panel. Opplevd normal slitasje. Vedlikehold kan forekomme på eldre konstruksjoner.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av type saltak. Visuell kontroll fra bakkenivå og loftsrom. Opplyses om utbedring av pipebeslag grunnet tidligere lekkasje rundt denne.

Takkonstruksjonen er gjenbygget slik at full oversikt av tilstand kan være vanskelig uten riving av deler.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Loftsvindu fra velux. Elektrisk screen er montert i stuen (2 vinduer).

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

2022 nye gulv i 1 og 2 etasje. Gulvvarme hvor det er fliser i underetasje. Ikke papirer på dette. Videre er det montert spotter og malt overflater stedvis i 2022. Trappeløpet er tettet av dagens eiere. Overflater fremstår i all hovedsak hele med normal slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig. Noe misfarging/fraglidninger sees i gulvflate ved loftplan. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe fra byggeår. Helbeslått over tak. Opplyses om montering av pipehatt i nyere tid. Mulighet for peis i stuen, selger har fjernet denne fra tidligere. Opplyses fra tidligere takstrapp om tilsyn av pipe og ildsted i 2017 - uten avvik. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hall. Det presiseres at utføring av vegger under grunn ansees som risikokonstruksjoner. Byggemetoden var normal på byggeår. Ved etablering av slike konstruksjoner i dag bør byggforsks sine anbefalinger følges.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører med profil.

Det kan forekomme enkelte merker / hakk i en brukt bolig. Stikkprøve kontroll slik at alle deler er ikke funksjonstestet / besikket.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom loft

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Bad fra byggeår opplyses.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Sluk var ikke tilgjengelig for kontroll. Flatt gulv, kontroll med laser.

Baderom med belegg og flisatte vegger. Badet inneholder dusjkabinett, wc, servant med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

- Opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett montert i nyere tid ifølge selger. 2022.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1 - U etasje

Baderom med hovedkonstruksjon fra byggeår som generelt har passert brukstiden. Modultype. Ingen papirer på utførelse.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

Det er plastsluk. Ukjent tettesjikt.

Badet inneholder boblekar, wc, dobbelt servantskap med to ett-greps blandebatterier, speil på vegg og belysning.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking ble foretatt og måling etter fukt i stender ble utført.

Ingen utslag på befaringsen. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

Bad 2 -U etasje:

Baderom med hovedkonstruksjon fra byggeår som generelt har passert brukstiden. Modultype. Ingen papirer på utførelse.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Det er plastsluk. Ukjent tettesjikt.

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servant med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

# Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner. Våtromsboks fra byggeår.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Loft:

Kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert komfyrvakt. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk, krav i dag ved nye installasjoner. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

1. etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap samt ventilator over kokesone. Nyere rør under benk, waterguard, nye benkeplater, malte fronter og ny vifte 2022. Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC 1 etasje:

Toalettrom oppusset i 2022. Flislagt gulv, plater på vegger. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Naturlig Avtrekk.

Badstue underetasje bekledd med belegg og furupanel. Helo Saunaovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av eldre kobber. Nyere rør i rør system for kjøkken, wc. ikke drenering fra skap er synlig. Opplegg for vaskemaskin på grovkjøkken.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere. Boligen har mekanisk ventilasjon fra badrom samt naturlig tilluft. Fjernvarmeanlegg, plassert i teknisk rom. Service i 2021 utført av VVS GRUPPEN Ifølge merking på anlegget.

Oppvarming fra sentral via radiatorer på vegg. Defekt radiator i u etg.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på kjøkken i loftdel. Etablert i nyere tid.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i entré.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Det antas at fundamenteringen er utført på komprimerte masser, men dette er ikke dokumentert.

Drenering fra byggeår.

Bygningen har betonggrunnmur.

Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

Utvendige avløpsledninger er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er fra 1988. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

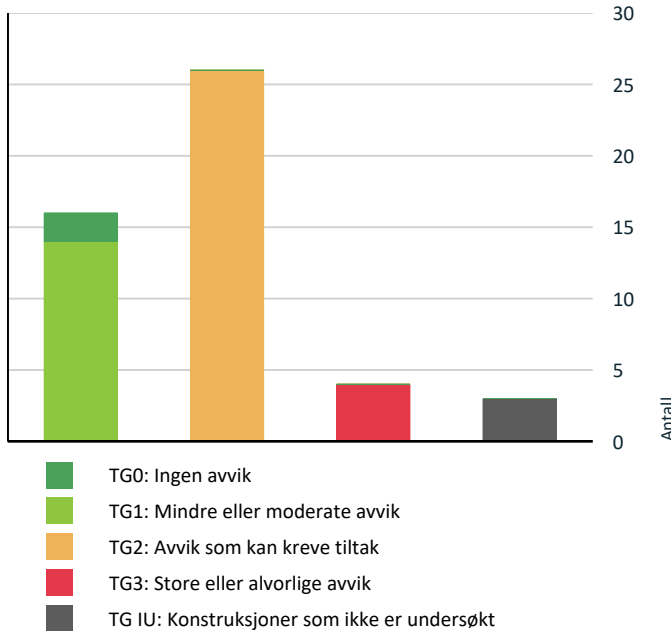
## Enebolig

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

Det foretatt endringer siden original løsning, ferdigattest for bruksendring loft og 1. etasje, mottatt datert 11.12.2023.

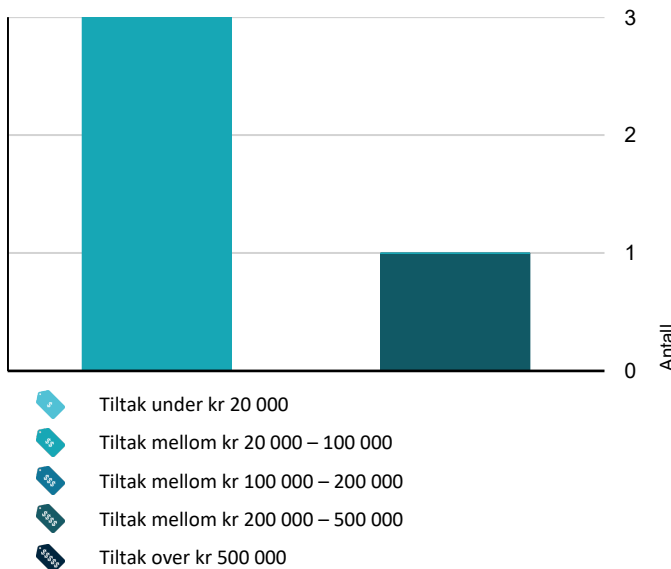
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.
















## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig






- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
  - Våtrom > Loftplan > Baderom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Våtrom > Loftplan > Baderom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører - 2 - 3 [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > Loftplan > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
-  **Spesialrom > Underetasje > Badstue > Teknisk anlegg** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1988

### Kommentar

Hentet fra eiendomsverdi.no

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget ansees som normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og via vindu på loftet.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Vurdering av nedløp og beslag er foretatt fra bakkeplan. Takrenner, rennekroker, bordtaksbeslag, nedløpsrør, holdere for nedløpsrør av plastbelagt stål. Opplyses om utskiftninger i 2019 ifølge tidligere eier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales snefangere og bedre bortledning av vann fra nedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Isolert etter datidens krav. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Visuell kontroll fra bakkenivå og fuktmålinger stedvis i panel. Opplevd normal slitasje. Vedlikehold kan forekomme på eldre konstruksjoner.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av typen saltak. Visuell kontroll er utført fra bakkenivå og loftsrom. Det er opplyst om utbedring av pipebeslag grunnet tidligere lekkasje rundt denne fra tidligere eier. Takkonstruksjonen er gjenbygget, noe som gjør at full oversikt over tilstanden kan være vanskelig uten riving av bygningsdeler.

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## ! TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass. Loftsvindu fra velux. Elektrisk screen er montert i stuen (2 vinduer).

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Subber mot karm ved loftplan i kjøkken. Opplyses om at noe kondens fra tidligere / forekommet ved vindu i gavlvegg på loft. Råte i vindu på loft observert.

Generelt grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å opprettholde isolasjonsevnen og forhindre ytterligere kondensproblemer.

Vindu som subber mot karm bør justeres for å sikre funksjonalitet og unngå unødvendig slitasje.

Overflatebehandling og lokale utbedringer bør utføres for å forlenge vinduenes levetid og opprettholde et tilfredsstillende vedlikeholds nivå.

Eldre vinduer med redusert isolasjonsevne bør vurderes skiftet ut for å redusere varmetap og bedre inn klima.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## ! TG 1 Dører

### Beskrivelse

Inngangsdør med glassfelt. Bygningdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

## ! TG 2 Dører - 2 - 3

### Beskrivelse

Balkongdør med glass nummer 2. Byggeår.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket. Videre presiseres at dørene innehar noe alder slik at vedlikehold og utbedringer med tiden må påregnes.

## TG1 Dører - 2 - 3 - 4

### Beskrivelse

Inngangsdør med kodelås, glass og glatt utførelse. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

## TG2 Dører - 2

### Beskrivelse

Balkongdør med glass. Alder fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmen. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med dette avviket, men det må påregnes behov for vedlikehold og eventuelle utbedringer over tid grunnet dørenes alder. Dersom vedlikehold ikke utføres, kan ytterligere slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere funksjon og levetid på dørene.

## TG1 Platting

### Beskrivelse

Platting i hagen, bygget i fjor (2025), ca. 22 m<sup>2</sup>. Fundamentet er ukjent og det har ikke vært mulig å kontrollere dette.

## TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

### Beskrivelse

Markterrasse ved inngang nummer 2, ca. 26 kvm. Elektrisk markise. Nylig malt levegg.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasser lagt direkte på bakke vil ha større fare for råte. Terrassen med noe bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behandling av overflater bør utføres for å beskytte treverket mot videre slitasje og råte.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader og redusert levetid på terrassen.

## TG2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse med adkomst fra stue. Oppmålt til ca. 27 kvm. Rekkverkshøyde ca. 860 mm. Elektrisk markise.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

# Tilstandsrapport

Terrassen oppleves å ha noe skjevhet. Det er ikke beslag mot vegger, dette anbefales.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag mot vegger for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Skjevheter på terrassen bør rettes opp for å sikre stabilitet og redusere risiko for videre deformasjon eller følgeskader. Behandling av overflater er påregnelig for å beskytte mot værpåkjenninger og forlenge levetiden på terrassen.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendig trapper av tre på hver side av huset (gavlvegger).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen er ikke sikret etter dagens krav til trapper i utearealer.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å sikre trappen i henhold til dagens krav for utendørs trapper, for å redusere risikoen for fall og personskaade. Manglende sikring kan medføre økt fare for ulykker ved bruk.

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, fliser og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

I 2022 ble det lagt nye gulv i 1. og 2. etasje. Det er gulvvarme der det er fliser i underetasjen, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette. Videre er det montert spotter og enkelte overflater er malt stedvis i 2022. Trappeløpet er tettet av dagens eiere.

Overflatene fremstår i all hovedsak hele, med normal slitasje. Enkelte merker eller riper må påregnes i en brukt bolig. Det er observert noe misfarging og/eller fraglidninger i gulvflaten ved loftspan.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe knirk / løse gulvplater observert på kjøkken.  
Loftstuen med over 15mm skjevhet over lengden.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det ansees som normalt med noe skjevheter og knirk i eldre bygg. Holdes under oppsyn. Vedlikehold kan bli aktuelt i fremtiden.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe fra byggeår. Helbeslått over tak. Opplyses om montering av pipehatt i nyere tid. Mulighet for peis i stuen, selger har fjernet denne fra tidligere. Opplyses fra tidligere takstrappport om tilsyn av pipe og ildsted i 2017 - uten avvik. Kontroll utføres ikke grunnet ikke ildsted.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hall. Det presiseres at utforing av vegger under grunn ansees som risikokonstruksjoner. Byggemetoden var normal på byggeår. Ved etablering av slike konstruksjoner i dag bør byggforsk sine anbefalinger følges.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Normal slitasje etter alder.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører med profil. Det kan forekomme enkelte merker og hakk på dørblader og karmen i en brukt bolig. Det er utført stikkprøvekontroll, og ikke alle dører er funksjonstestet.

## VÅTROM

### LOFTPLAN > BADEROM

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet er fra byggeåret, ifølge opplysninger.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Sluk var ikke tilgjengelig for kontroll. Gulvet er flatt, kontrollert med laser.

Baderommet har belegg på gulv og flislagte vegger. Badet inneholder dusjkabinett, WC, servant med ettgreps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett er montert i nyere tid, ifølge selger (2022).

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid og det må påregnes full renovering av badet for å oppfylle dagens krav og en godkjent tetthet i våtsoner.

## Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av badet, spesielt med hensyn til tettesjikt og skjulte konstruksjoner.

Badet har passert anbefalt brukstid, og det må påregnes full renovering for å oppfylle dagens krav til våtrom og sikre godkjent tetthet i våtsoner.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utgått brukstid er økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## LOFTPLAN > BADEROM

### ! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## UNDERETASJE > BAD 1

### Generell

#### Beskrivelse

Baderom med hovedkonstruksjon fra byggeår som generelt har passert brukstiden. Modultype. Ingen papirer på utførelse.

## UNDERETASJE > BAD 1

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vegger og himling for å redusere usikkerhet knyttet til konstruksjonenes tilstand og levetid.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent oppbygging er økt risiko for skjulte feil eller skader, som kan føre til uforutsette kostnader eller behov for utbedringer på et senere tidspunkt.

## UNDERETASJE > BAD 1

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på gulvets tilstand og vurdere oppgradering ved tegn til ytterligere slitasje eller funksjonssvikt, da ukjent oppbygging og manglende garantier medfører økt risiko for skjulte feil og redusert levetid.

## UNDERETASJE > BAD 1

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk. Ukjent tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

## UNDERETASJE > BAD 1

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet inneholder boblekar, WC, dobbelt servantskap med to ettgreps blandebatterier, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr har normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

## UNDERETASJE > BAD 1

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjent defekt motor på loft. Naturlig trekk på nåværende tidspunkt. Naturlig ventilering gis TG2.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Defekt motor på loftet bør utbedres og avtrekkssystemet repareres slik at mekanisk avtrekk fungerer som forutsatt.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for utilstrekkelig ventilasjon, som kan føre til fuktproblemer og dårlig inneklime.

## UNDERETASJE > BAD 1

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble foretatt og måling etter fukt i stender ble utført. Ingen utslag på befaringen. Det presiseres at dette gjelder avgrenset område hvor hullet er utført og hele konstruksjonen er derfor ikke kontrollert.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD 2

### Generell

#### Beskrivelse

Baderom med hovedkonstruksjon fra byggeår som generelt har passert brukstiden. Modultype. Ingen papirer på utførelse.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det settes TG 2 utfra alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på oppbygging og utførelse av vegger og himling for å redusere usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand og levetid.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og ukjent oppbygging er økt risiko for skjulte feil eller mangler, som kan føre til uforutsette kostnader eller behov for utbedringer på sikt.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## UNDERETASJE > BAD 2

### TG.2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales det å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstanden.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på sluk og membran er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), wc, servant med ettgreps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Innredning og garnityr har normal brukslitasje, alder tatt i betraktning.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Kjent defekt motor på loft. Naturlig trekk på nåværende tidspunkt. Naturlig ventilering gis TG2.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Defekt motor på loftet bør utbedres og avtrekksystemet repareres slik at mekanisk avtrekk fungerer som forutsatt.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader i boligen.

## UNDERETASJE > BAD 2

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtromsboks fra byggeår.

## KJØKKEN

## LOFTPLAN > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, frittstående kjøll/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert komfyrvakt. Det anbefales montering av Waterguard i rom uten sluk, krav i dag ved nye installasjoner. Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## LOFTPLAN > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør vurderes å etablere mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å oppfylle dagens krav til ventilasjon på kjøkken. Konsekvensen av kun kullfilterventilator er redusert fjerning av fukt og matos, noe som kan føre til dårligere inneklima.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap samt ventilator over kokesone. Nyere rør under benk, waterguard, nye benkeplater, malte fronter og ny vifte 2022.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med antatt avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

WC:

Toalettrom oppusset i 2022. Flislagt gulv, plater på vegger. Utstyrt med vegghengt wc, servant med ett greps blandebatteri, speil og belysning. Naturlig Avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalett virker noe løs ved trykk / press mot skålen.

Synliggjøring av lekkasje utføres ved å danne en spalte under toalettskålen i veggflaten. Det bør være automatisk avstengning av vann ved lekkasje. Krav grunnet alder på rommet fra 2022.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres en synlig spalte under toalettskålen for å kunne oppdage eventuelle lekkasjer tidlig, samt installeres automatisk avstengning av vann ved lekkasje. Manglende tiltak kan medføre skjulte vannskader og økte utbedringskostnader.

## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Badstue bekledd med belegg og furupanel. Helo Saunaovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon på utførelse og dette sammen med alder gir en tg2. Dør subber mot karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av badstuen, da manglende dokumentasjon og høy alder medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og oppbygging, noe som kan gi økt risiko for fuktskader eller andre skjulte feil.

Dør bør justeres slik at den ikke subber mot karm, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god funksjon.

Funksjonstest av rommet og utstyret bør gjennomføres for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

## UNDERETASJE > BADSTUE

### TG 2 Teknisk anlegg

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av badstuovn, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være redusert funksjon, økt risiko for feil eller havari, samt behov for service eller utskifting på kort sikt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av eldre kobber. Nyere rør i rør system for kjøkken, wc. ikke drenering fra skap er synlig. Opplegg for vaskemaskin på grovkjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det må monteres lekkasjevarsler som fører til avstegning av vannet da rørskap er plassert i rom uten sluk eller annen form for sikring. Forholdet gjelder også på grovkjøkken hvor det er etablert opplegg for vaskemaskin. Avvik grunnet alder.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det bør monteres lekkasjevarsler med automatisk avstengning av vannet, da rørskapet er plassert i rom uten sluk eller annen form for sikring.

Tilsvarende tiltak bør vurderes for opplegg til vaskemaskin på grovkjøkkenen.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for vannskader ved lekkasje, spesielt siden ledningene er av eldre dato og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon fra badetrom samt naturlig tilluft.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Avtrekksvifte er defekt.

Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Opplyses om defekt motor, denne er plassert på loft bak knevegger og hadde lite mulighet for kontroll på befaringen da loftsrommet var fullt.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Lokale tiltak / reparasjon av motor.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Fjernvarmeanlegg, plassert i teknisk rom. Service i 2021 utført av VVS GRUPPEN Ifølge merking på anlegget.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Anlegget er fra byggeåret.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tg2 grunnet alder på anlegg.

## TG 3 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Oppvarming fra sentral via radiatorer på vegg. Defekt radiator i u etg.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er lave overflatetemperaturer på radiatorer som ikke gir tilstrekkelig kapasitet.

# Tilstandsrapport

TG2 er satt på bakgrunn av alder. Det er i tillegg observert manglende varme på ett element i underetasjen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.
- Anlegget bør etterses av fagperson.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av defekt radiator i underetasjen for å sikre tilstrekkelig oppvarming.

Konsekvensen av manglende tiltak er redusert komfort og risiko for følgeskader på grunn av utilstrekkelig oppvarming, samt økt sannsynlighet for feil og lekkasjer i anlegget grunnet høy alder.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Elektrisk anlegg

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

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

## Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer, plassert på kjøkken i loftdel. Etablert i nyere tid.  
Sikringssskap med automatsikringer, plassert i entré.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2022: Spotter, nye sikringer på loft, varmematte ved fliser. lader for elbil med dokumentasjon. Nye kurser til loft med dokumentasjon.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Ja Lyse Energi AS utførte arbeid med lader for elbil. Norstrand Elektro utførte arbeider med sikringer på lof**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Innhente papirer om mulig. Fremvist på arbeider fra Lyse Energi AS og Norstrand elektro.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringssskap

# Tilstandsrapport

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

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

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

**Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en anbefaling om kontroll.**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. TG2 settes grunnnet manglende dokumentasjon på anlegget. Mangler kursfortegnelse på loft.

Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent. Det antas at fundamenteringen er utført på komprimerte masser, men dette er ikke dokumentert.

### TG 2 Drenering

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

#### Beskrivelse

Drenering fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Levetid | Drenering over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Opparbeidet tomt. Kontrollert via NVE sine karttjenester.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er fra 1988. og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Plastrør var dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Disse rørende med alder over 25 år gir at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. = TG 2.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

Rekkverk på balkong og terrasse bør forhøyes, og åpninger tilpasses gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.

Rekkverk bør monteres på utvendige trapper for å ivareta sikkerheten ved bruk.

Håndløper bør monteres på vegg i det innvendige trappeløpet for å sikre trygg ferdsel og redusere risikoen for fall.

Radonmålinger bør gjennomføres, og eventuelle tiltak vurderes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering. Manglende radonsperre gir økt usikkerhet om radonnivåene i bygget.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

1988

#### Kommentar

Hentet fra eiendomsverdi.no

#### Standard

Dobbelgarasje med asfaltert gulv. Vegger av bindingsverk, kledd med liggende kledning, fundament direkte på grunn uten mur. Saltak i trekonstruksjon med takstein. To porter. Det er montert lader for elbil. Nylig malt garasjeporter.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Skjevheter, sunket fundament hvor plater på innvendig vegg buler ut. Sees en stolpe under hems for midlertidig avstivning. Det må påregnes utbedringer av garasje. Garasje som frittliggende bygg, ikke vurdert på TG nivå.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

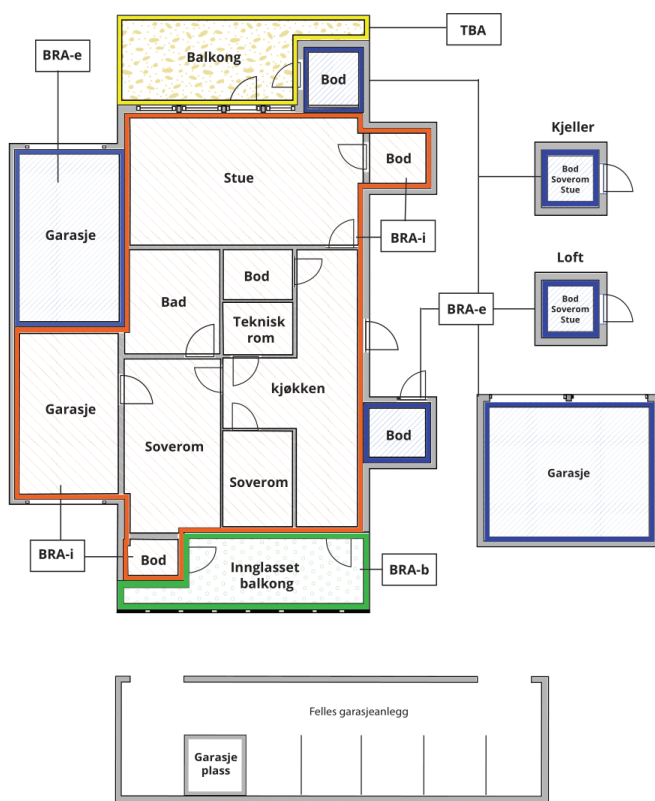
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftplan	43			43	
1. Etasje	79			79	53
Underetasje	77			77	22
<b>SUM</b>	<b>199</b>				<b>75</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>199</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftplan	Hall, loftstue, kjøkken, bad, soverom		
1. Etasje	Entré 2, kjøkken, stue, toalettrom, grovkjøkken, bod		
Underetasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad 1, bad 2, badstue, hall m/trapp, teknisk rom / bod		

## Kommentar

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go).

### LOFT:

Deler / hele takhøyden innehar en høyde under 1,90M. Hovedregel: Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Det presiseres her at definisjonen av rommet i rapporten ikke kan betraktes som en godkjenning av rommet etter Plan og bygningsloven. 1,90 cirka 2096mm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foretatt endringer siden original løsning, ferdigattest for bruksendring loft og 1. etasje, mottatt datert 11.12.2023.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Elektro og rør. Det foreligger dokumentasjon på deler av det elektriske arbeidet, ingen annen dokumentasjon fremlagt.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Forskriften tilhørende avhendingsloven opplyser:

Jamfør HMS punkt i rapporten.

Dagslysflater er noe lite i boligen vurdert etter dagens krav. Knytter seg til loft.

§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Yassin Makboul	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	396		0	607 m <sup>2</sup>	Oslo Kommune	Eiet

### Adresse

Meklenborgveien 10

### Hjemmelshaver

Azhar Nafisa, Hussain Yasir

## Eiendomsopplysninger

### Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med blant annet gress og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken i prospekt. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Faktura EHF 08.04.26		internt	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	
2	11.04.2026	Fremvist bruksendring av loft og 1 etg. Endret under lovlighet og vurdering av tegninger.
3	12.04.2026	Lagt inn Egenerklæring

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befarings. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

# Egenerklæring

Meklenborgveien 10, 1273 OSLO

13 Apr 2026

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Meklenborgveien 10

**Postadresse**

Meklenborgveien 10

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2024

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

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

Fra August 2024 til dagen i dag.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

## Informasjon om selger

**Selger**

Makboul, Yassin

**Selger**

Oulkadi, Hayat

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## **Boligselgerforsikring**

---

### **Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 17508171**


# Egenerklærings skjema


Name  
**Hayat Oulkadi**

Date  
**2026-04-13**

Name  
**Yassin Makboul**

Date  
**2026-04-13**

Identification  
 Hayat Oulkadi

Identification  
 Yassin Makboul



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

## Egenerklærings skjema

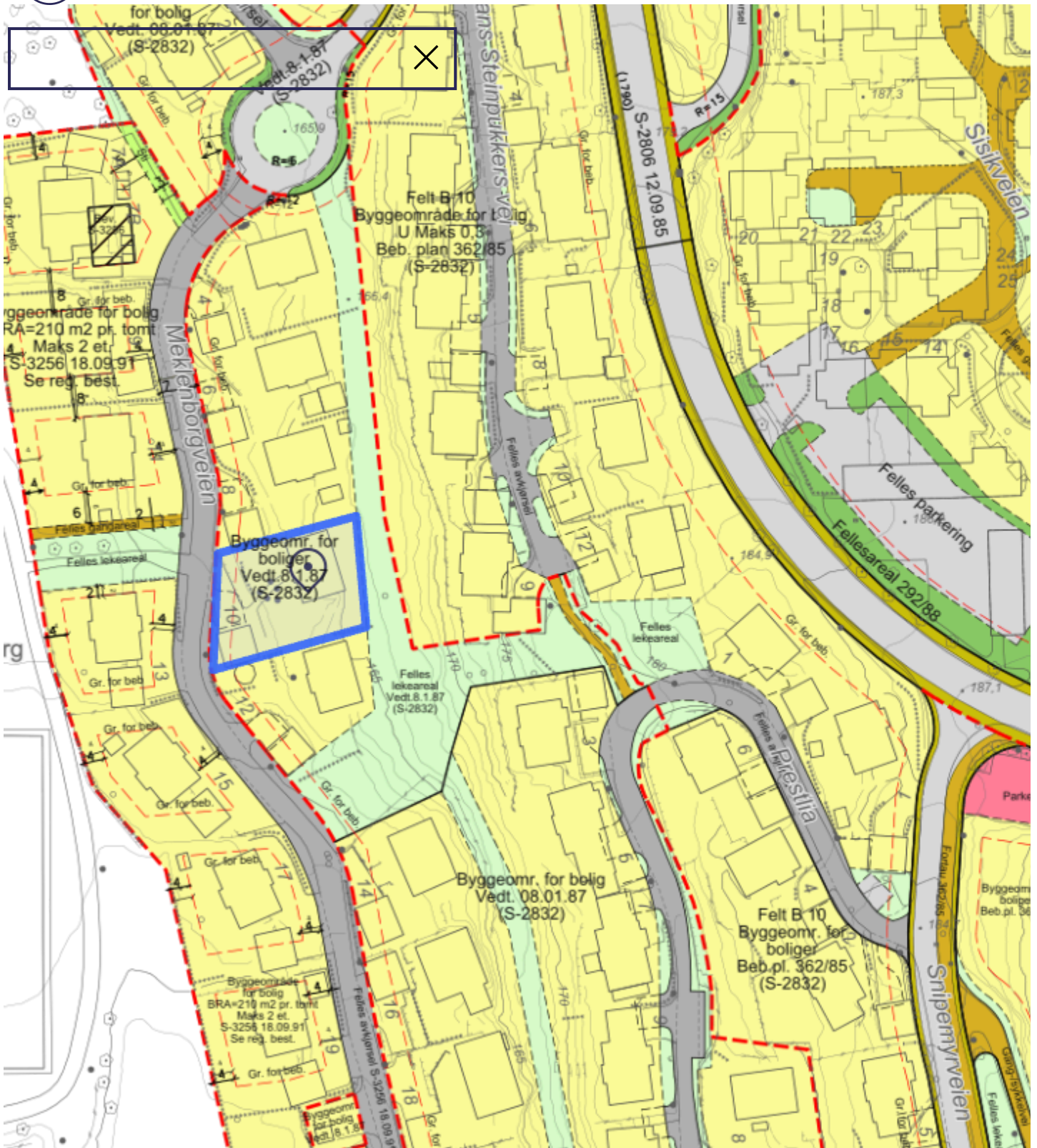
---

Signed by:

Hayat Oulkadi  
Yassin Makboul

13/04-2026  
12:09:50  
13/04-2026  
11:32:06

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



Personvern og informasjonskapsler [↗](https://www.oslo.kommune.no/startsiden/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html) (https://www.oslo.kommune.no/startsiden/personvern-og-informasjonskapsler-article3008.html)

20 m ©Oslo PBE



# OSLO KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

HERSLEBSGT. 19<sup>411</sup> 0560 OSLO 5 ~~XXXX~~ 662020

AS/lw

Oslo, den 19.06.1991

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.176, bnr.396, Meklenborgveien 10.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Enebolig.

Byggherre

Thor Jacobsen, Meklenborgveien 10, 1273 Oslo 12.

Byggemelder

AS Moelven Brug, 2390 Moelv.

Ansvarshavende

O.ing. Erik K. Olsen, c/o Moelven Bygg Gruppen AS,  
Dag Hammarskjølds vei 49, 0585 Oslo 5.

Journalnr. 86/5940

Avsluttende synsforretning

07.12.89

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

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

For bygningssjefen

.....  
fung. Overingeniør

A. Sundt

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

Arbeidets art

**Garasje**

Arbeidssted <b>Meklenborg B-10, v/hus 19</b>	Matr.nr. <b>Gnr.176, bnr.118</b>	J.nr. <b>86/6345</b>
---	-------------------------------------	-------------------------

Byggherre

**AS MOBO  
c/o Moelven Bygg Gruppen AS  
Dag Hammarskjøldsv. 49  
0585 OSLO 5**

Ansvarshavende

**Erik K. Olsen  
c/o Moelven Bygg Gruppen AS  
Dag Hammarskjøldsv. 49  
0585 OSLO 5**

AS/lw

Dato **16.11.1988**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

**A. Sundt**

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

NAFISA AZHAR  
Meklenborgveien 10  
1273 OSLO

Deres ref.:  
202314715-8

Vår ref. (saksnr.):  
202314715 - 10  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Malin Hestnes Brueland

Dato: 11.12.2023

Adresse: MEKLENBORGVEIEN 10

Tiltakshaver: NAFISA AZHAR

Tiltakstype: Enebolig

Eiendom: 176/396/0/0

Søker: NAFISA AZHAR

Tiltaksart: Bruksendring

## Ferdigattest – Meklenborgveien 10

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 30.11.2023.**

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 202314715**

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan loft			4/4
Plan 1. etasje			7/2

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

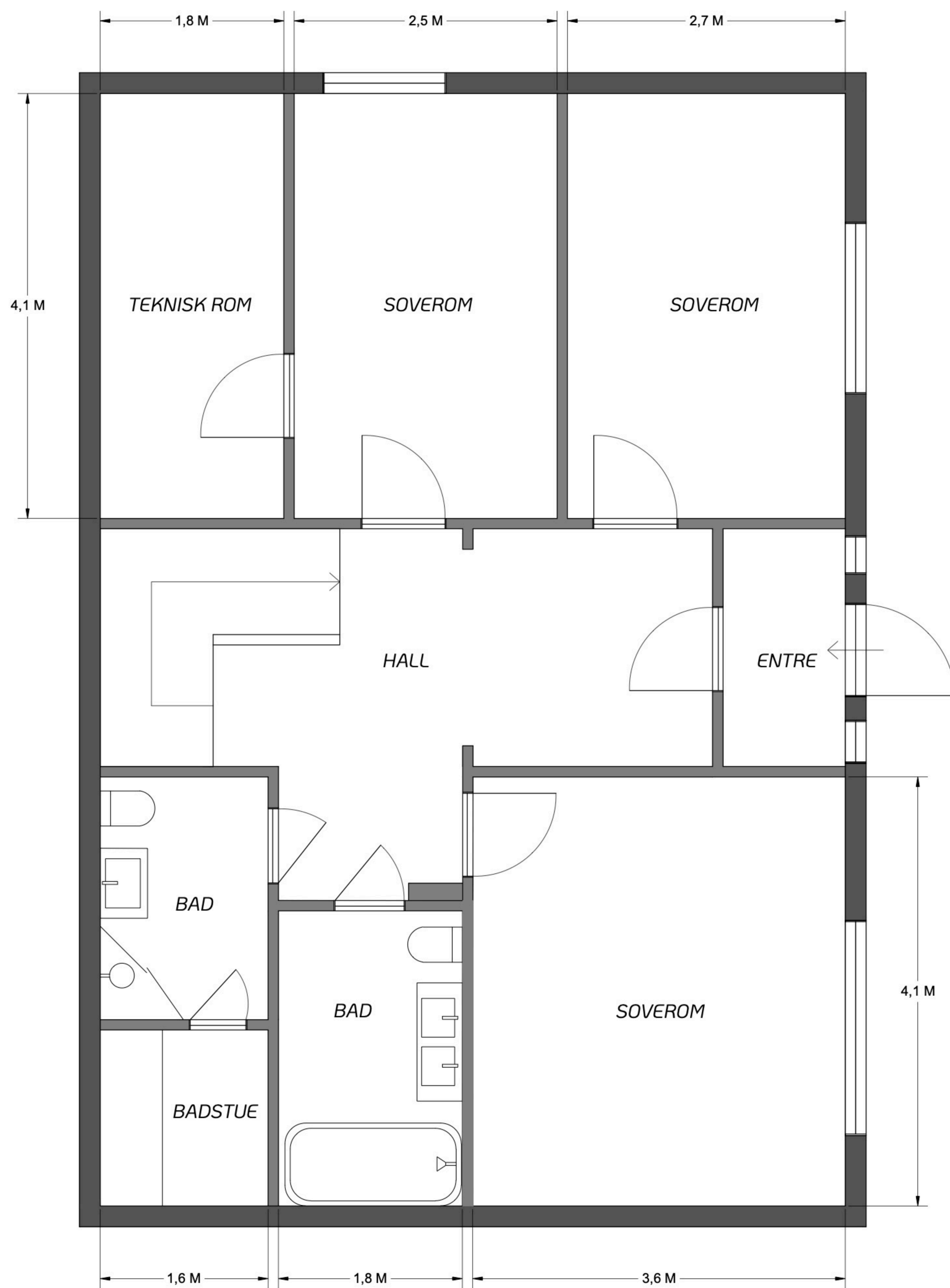
Vennlig hilsen

**Malin Hestnes Brueland - saksbehandler**

**Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker



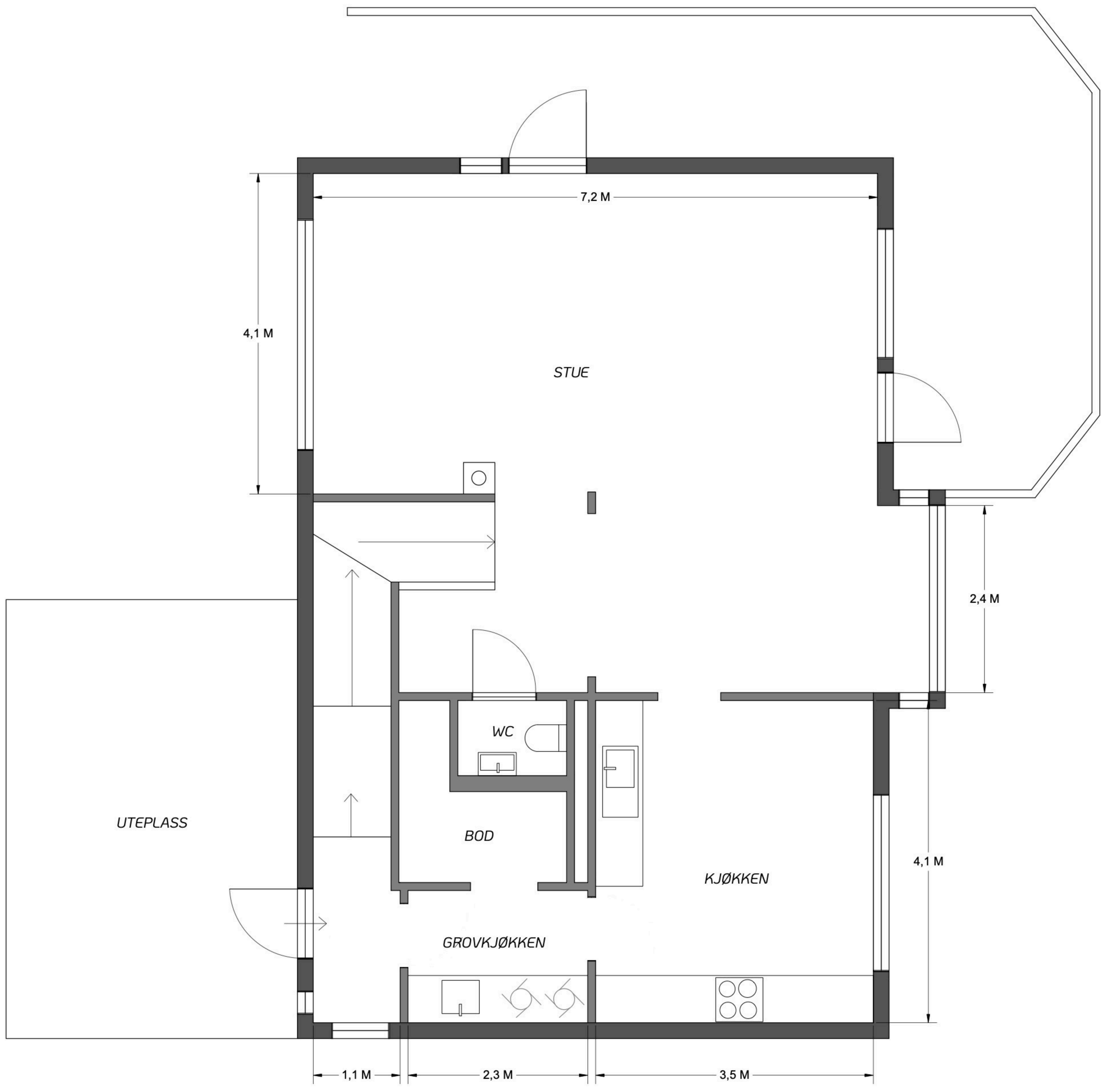
MEKLENBORGVEIEN 10

U.ETG

PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.  
 EVT MÅL ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.  
 EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR.

ILLUSTRERT AV

P·ROM



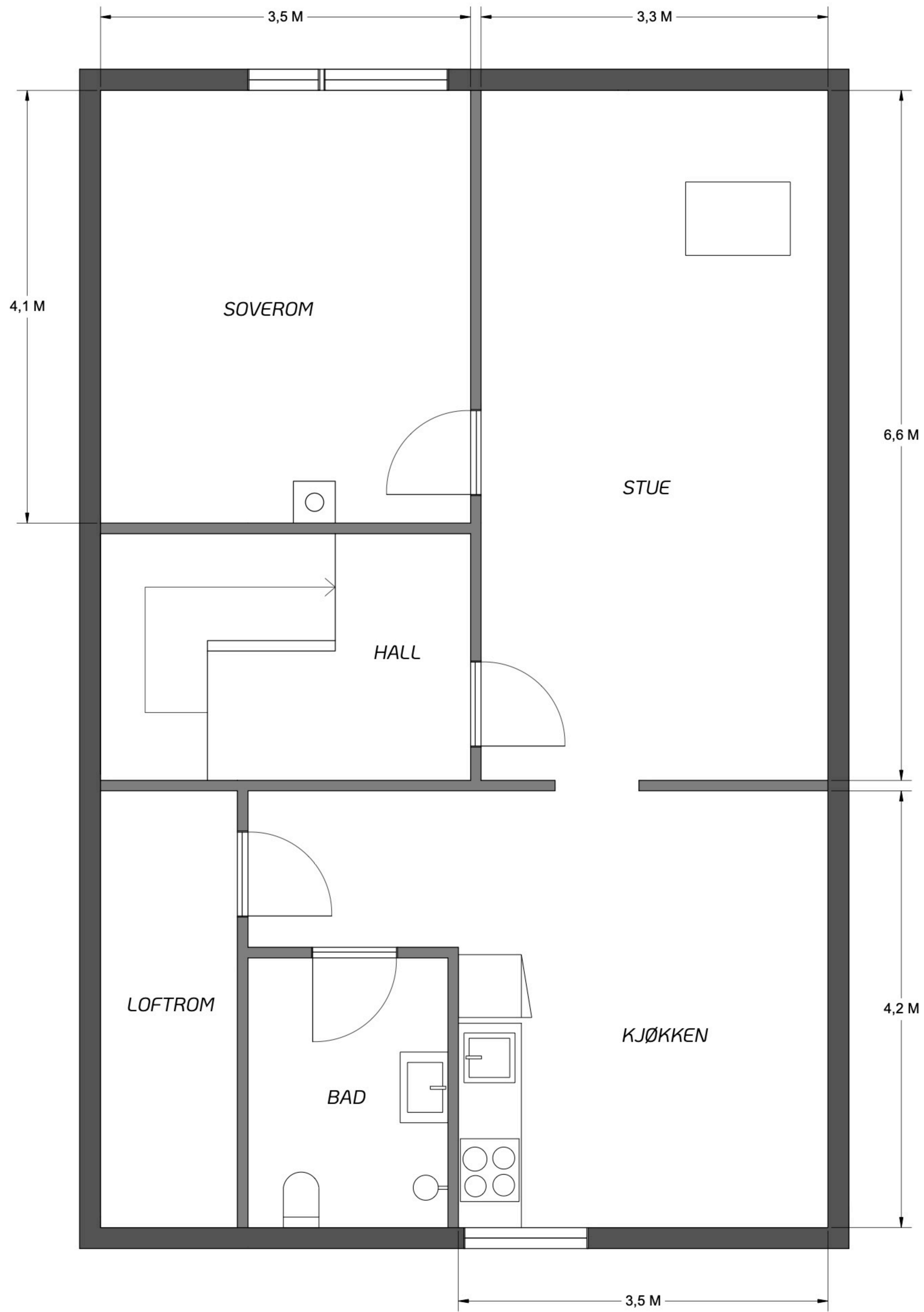
MEKLENBORGVEIEN 10

1.ETG

PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.  
 EVT MÅL ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.  
 EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR.

ILLUSTRERT AV

P·ROM



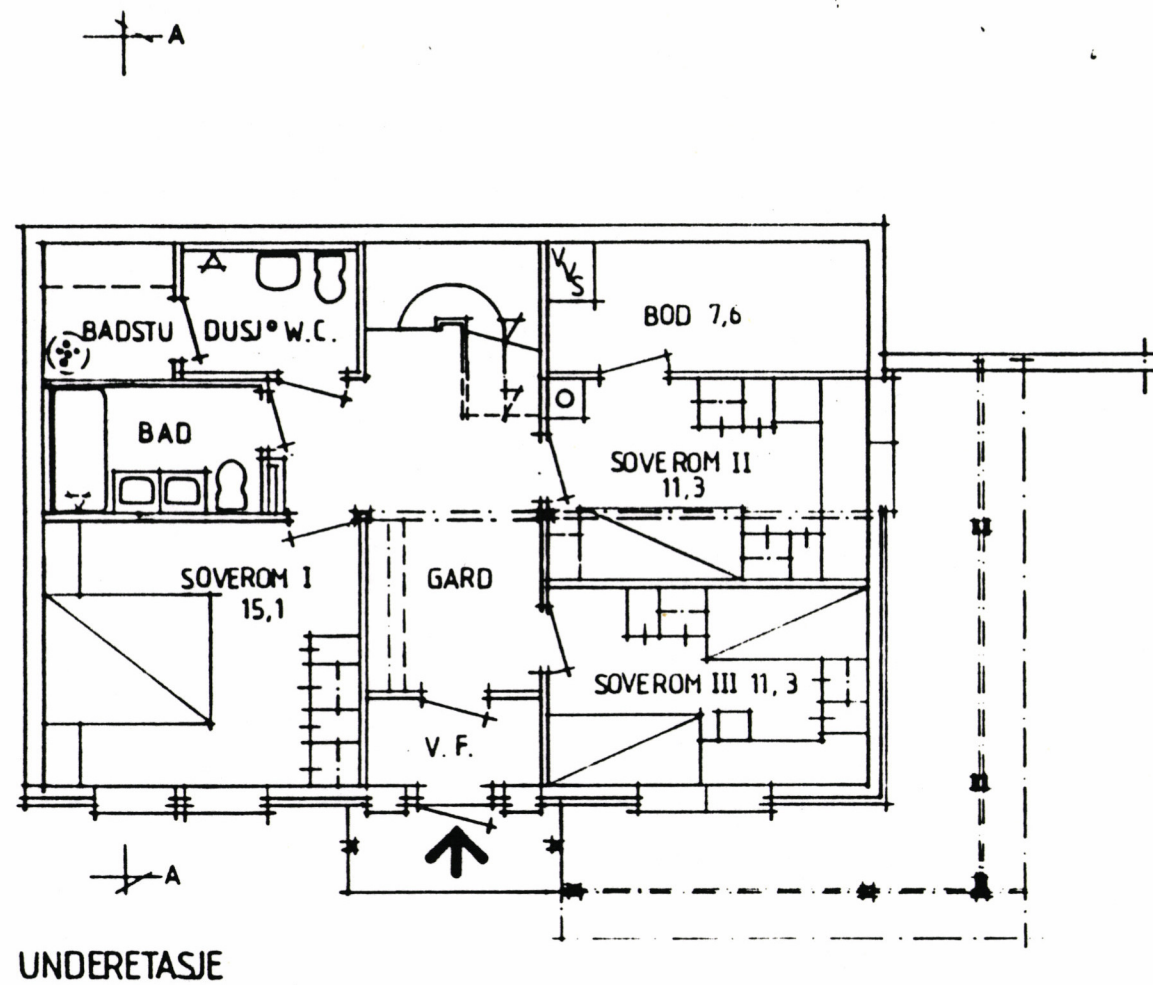
MEKLENBORGVEIEN 10

LOFT

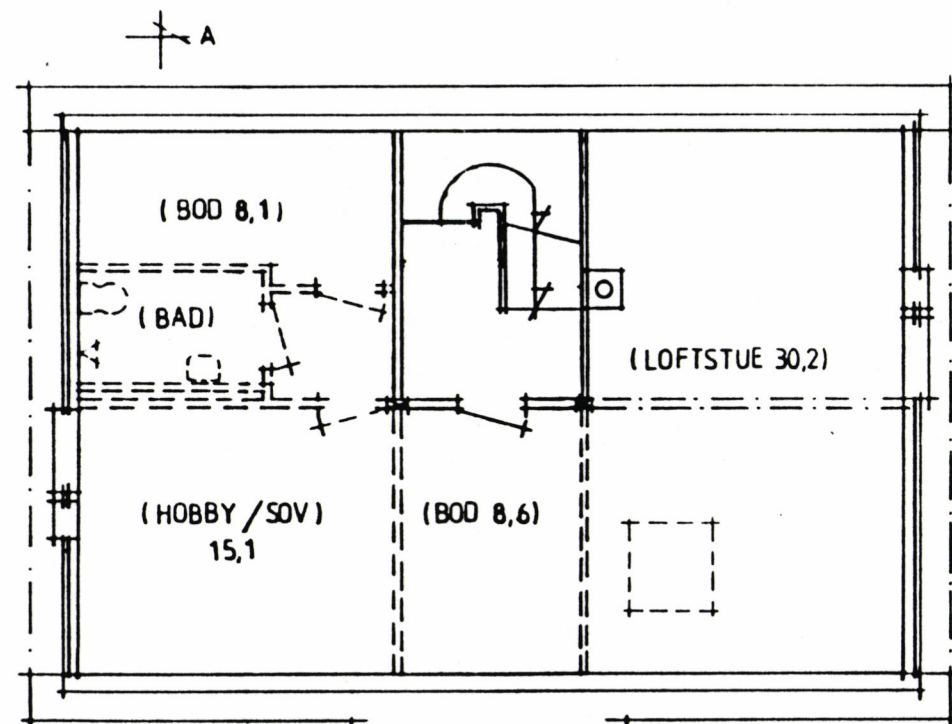
PLANTEGNING KUN MENT SOM ILLUSTRASJON.  
 EVT MÅL ER AVRUNDET. AVVIK KAN FOREKOMME.  
 EVT ALT.PLANTEGNINGER ER IKKE KONTROLLERT OM ER UTFØRBAR.

ILLUSTRERT AV

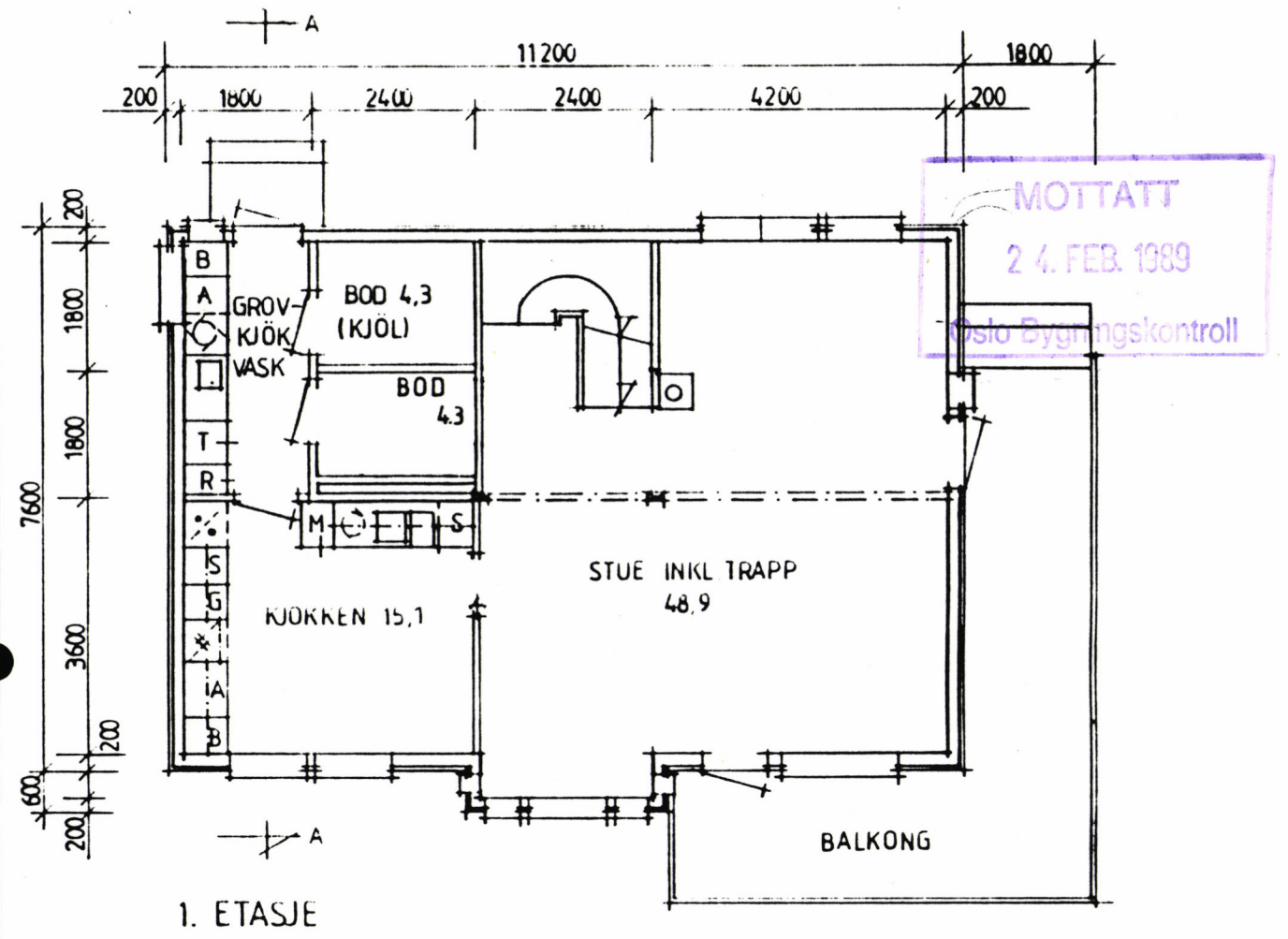
P·ROM



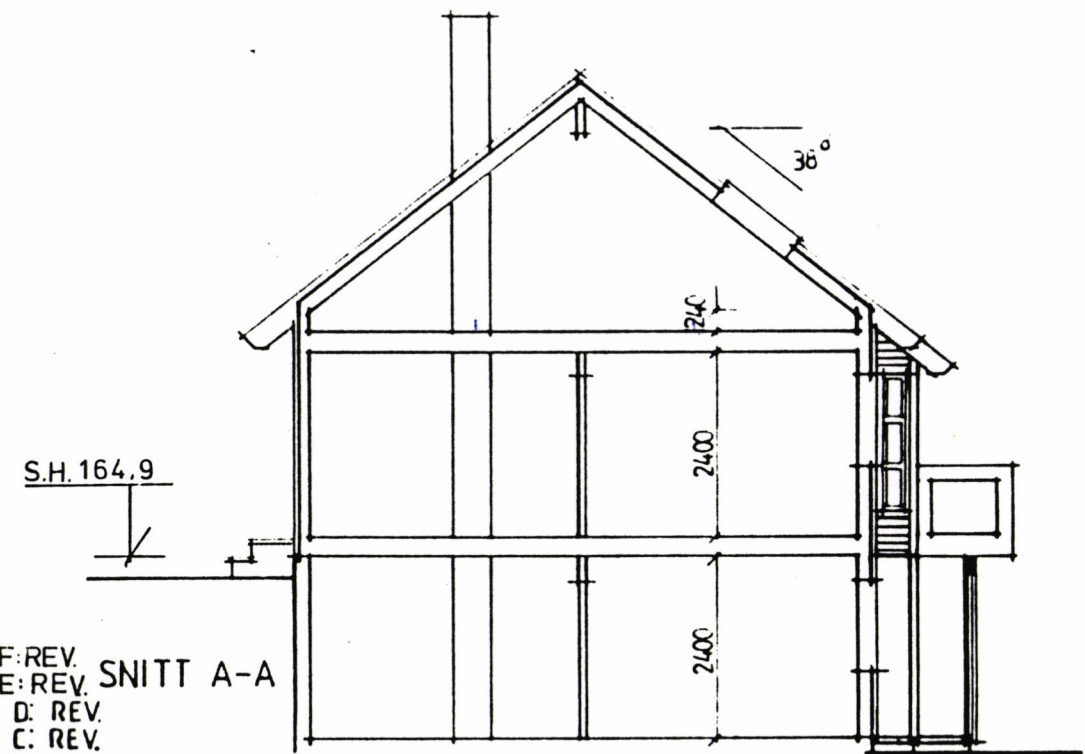
UNDERETASJE



LOFTSETASJE



1. ETASJE

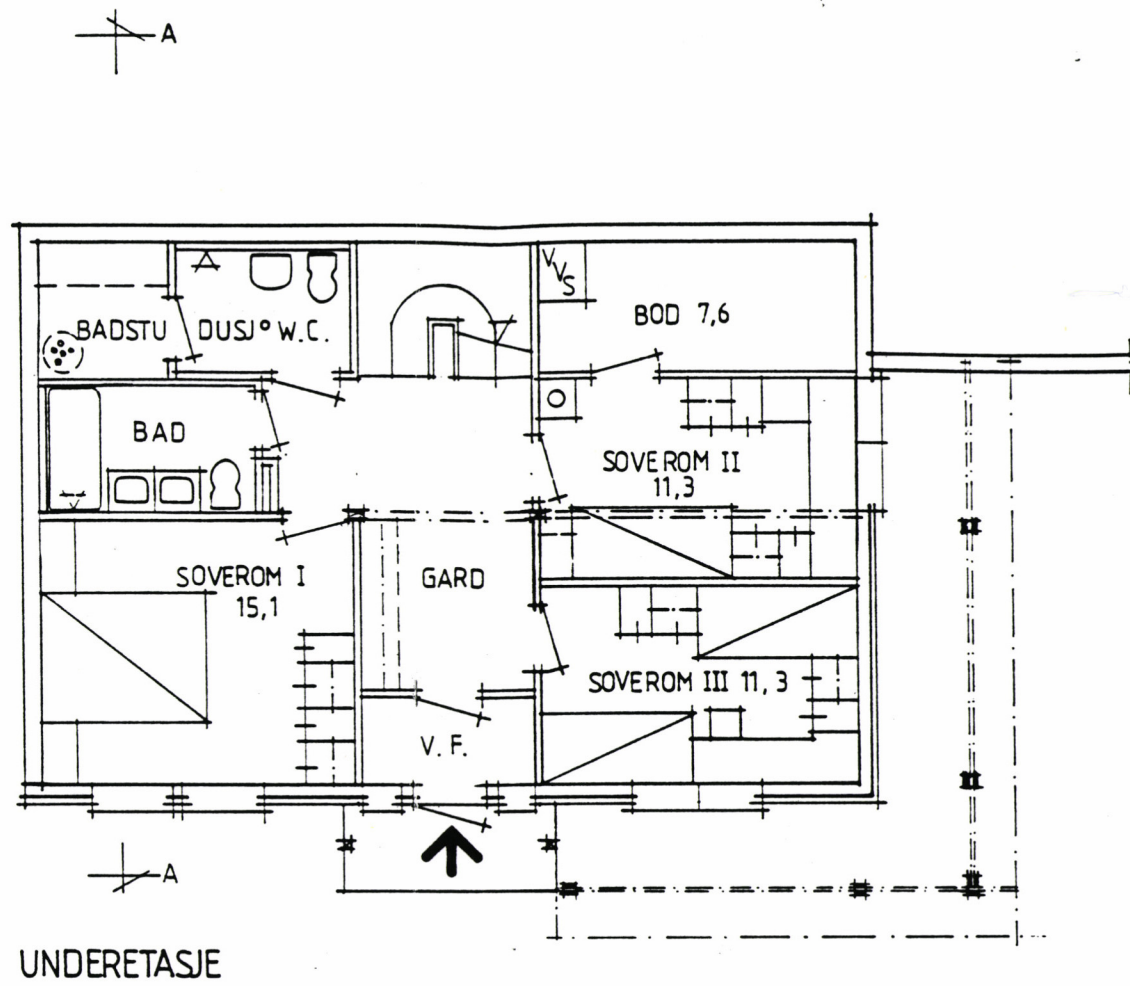


F: REV.  
E: REV. SNITT A-A  
D: REV.  
C: REV.  
B: REV.  
A: REV.

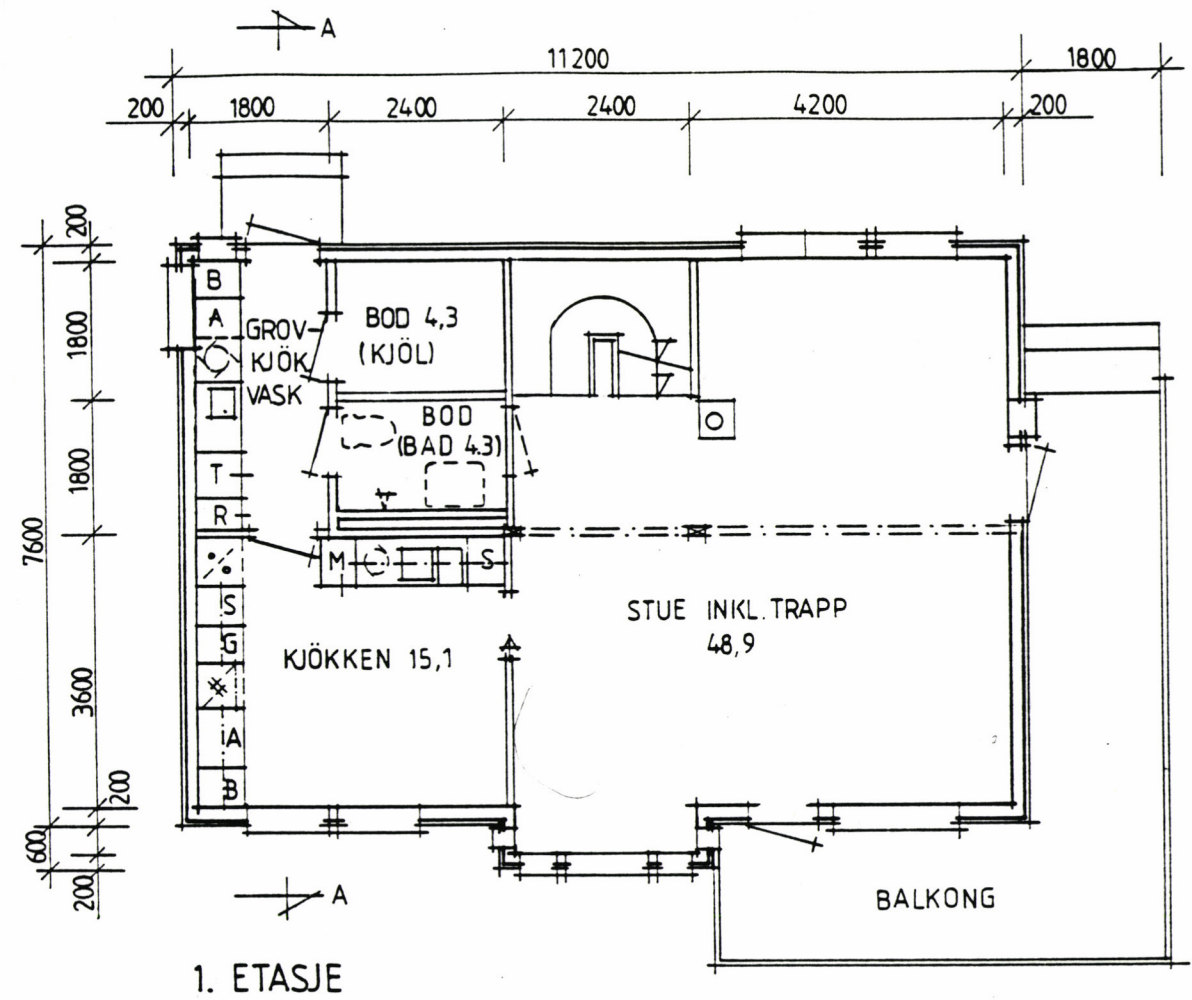
4

860202  
861219  
861006  
860530  
860203  
860122

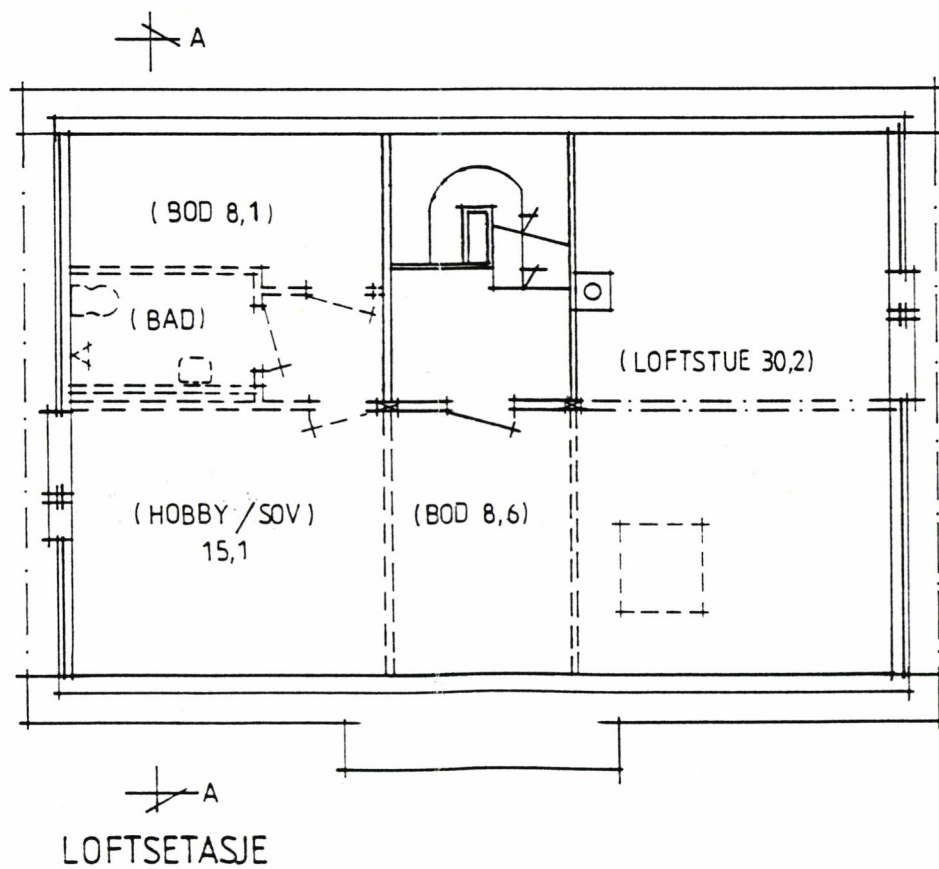
<b>BJÖRNDAL B 10 – MEKLENBORG</b> HUSTYPE H HUS NR. 19 PLANER OG SNITT  <b>A/S MOBO</b>	BTA: 257 m <sup>2</sup> Mål : 1:100
	BRA: 235 m <sup>2</sup> Tegn.: LL
	BA: 165 m <sup>2</sup> Dato : 85.11.08
Prosjekt nr.: 1743	Tegn. nr.: 1310 E



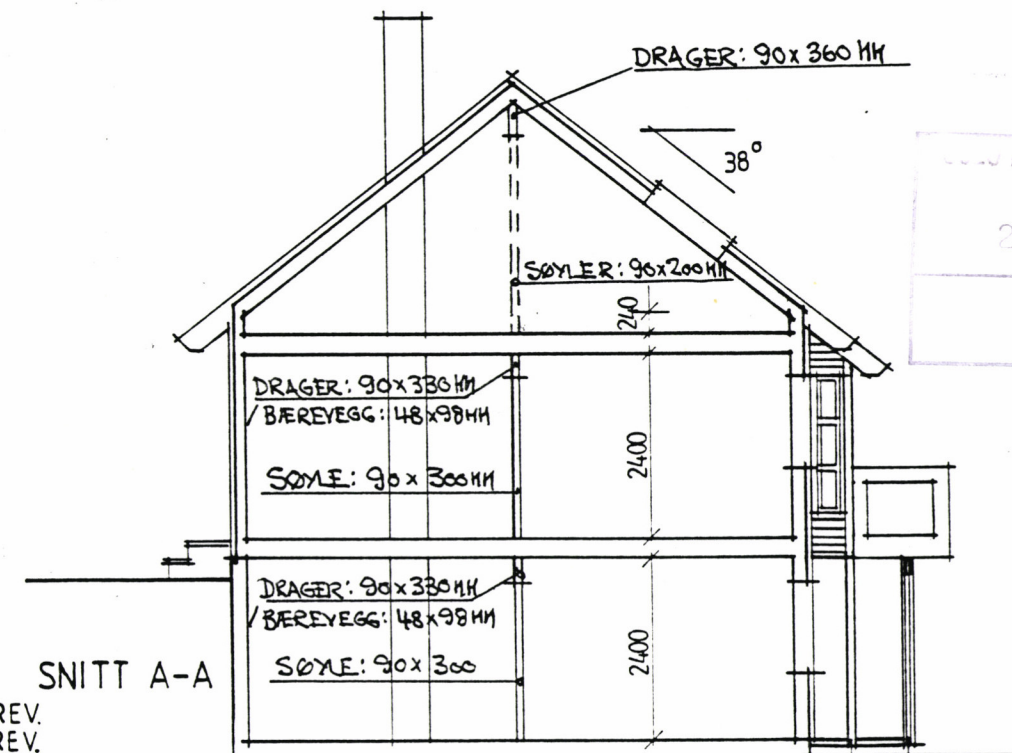
UNDERETASJE



1. ETASJE



LOFTSETASJE



SNITT A-A

D: REV.  
C: REV.  
B: REV.  
A: REV.

MOTTATT  
29 JAN. 1987

3

861006. E.J.  
860530. E.J.  
860203. J.L.  
860122. J.L.

BJÖRNDAL B 10 - MEKLENBORG

HUSTYPE H HUS NR.

PLANER OG SNITT

BTA: 257 m<sup>2</sup> Mål : 1:100

BRA: 235 m<sup>2</sup> Tegn.: J.L.

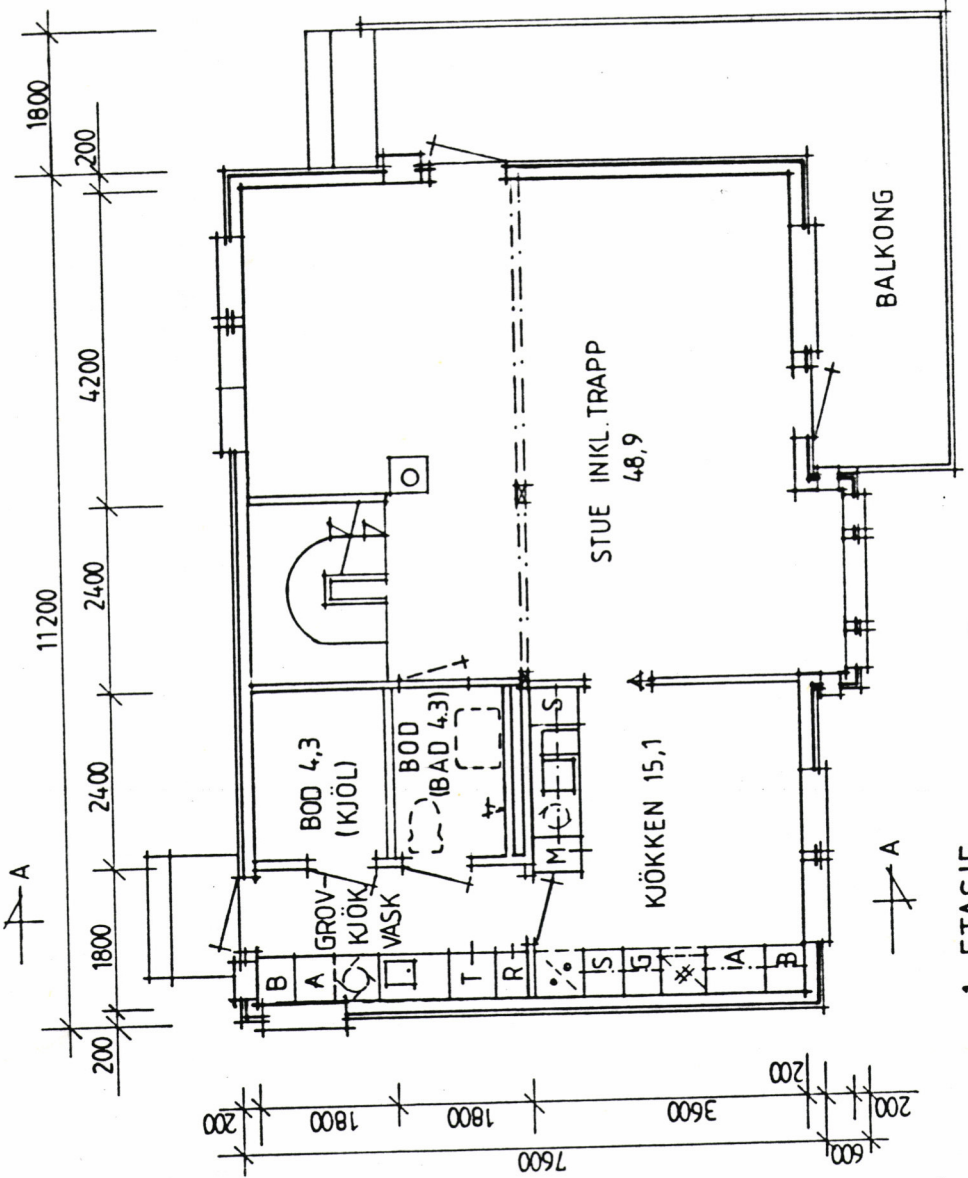
BA: 165 m<sup>2</sup> Dato : 85.11.08

Prosjekt nr.: 1743 B

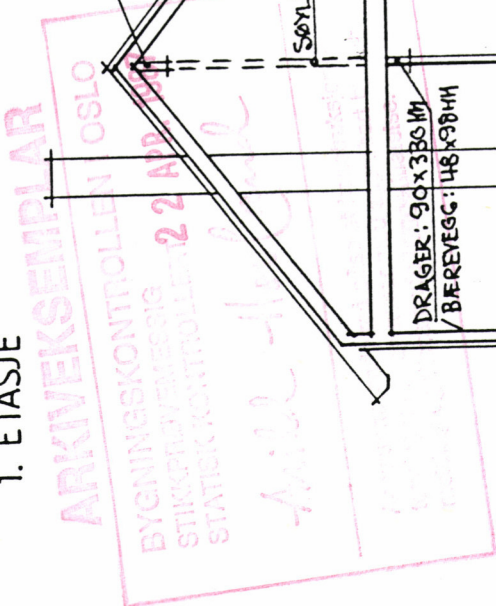
Tegn. nr.: 027

A/S MOBO

S. FORR/GPI  
50 J IV



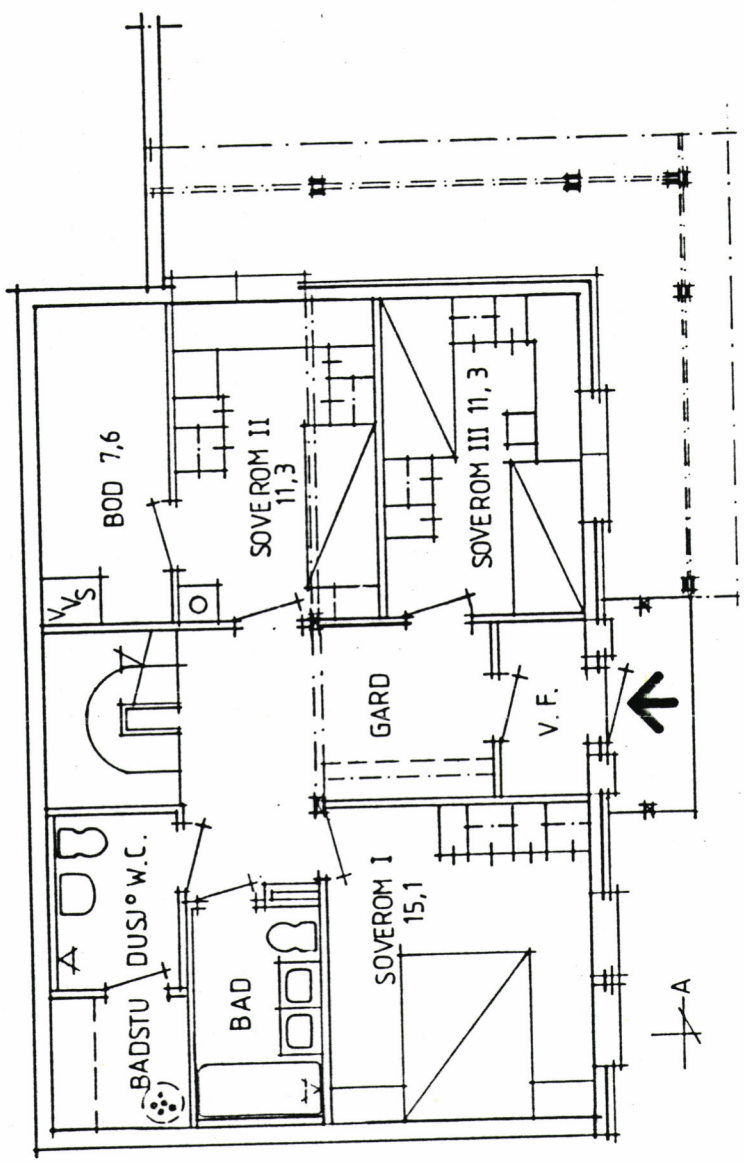
1. ETASJE



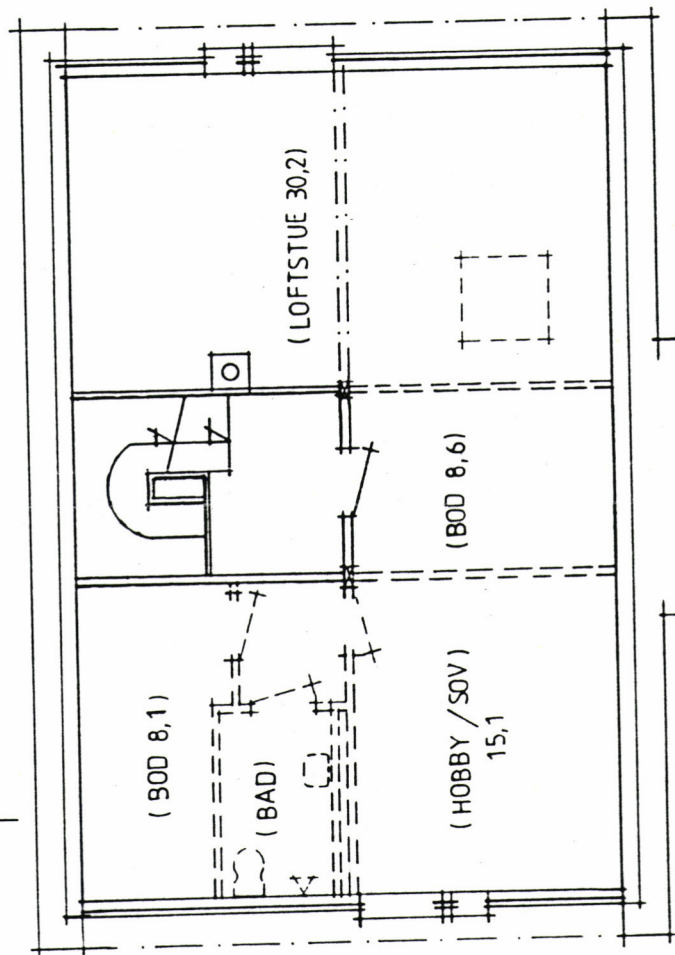
SNITT A-A

D: REV.  
C: REV.  
B: REV.  
A: REV.

861006  
860530  
860203  
860122



UNDERETASJE



LOFTSETASJE

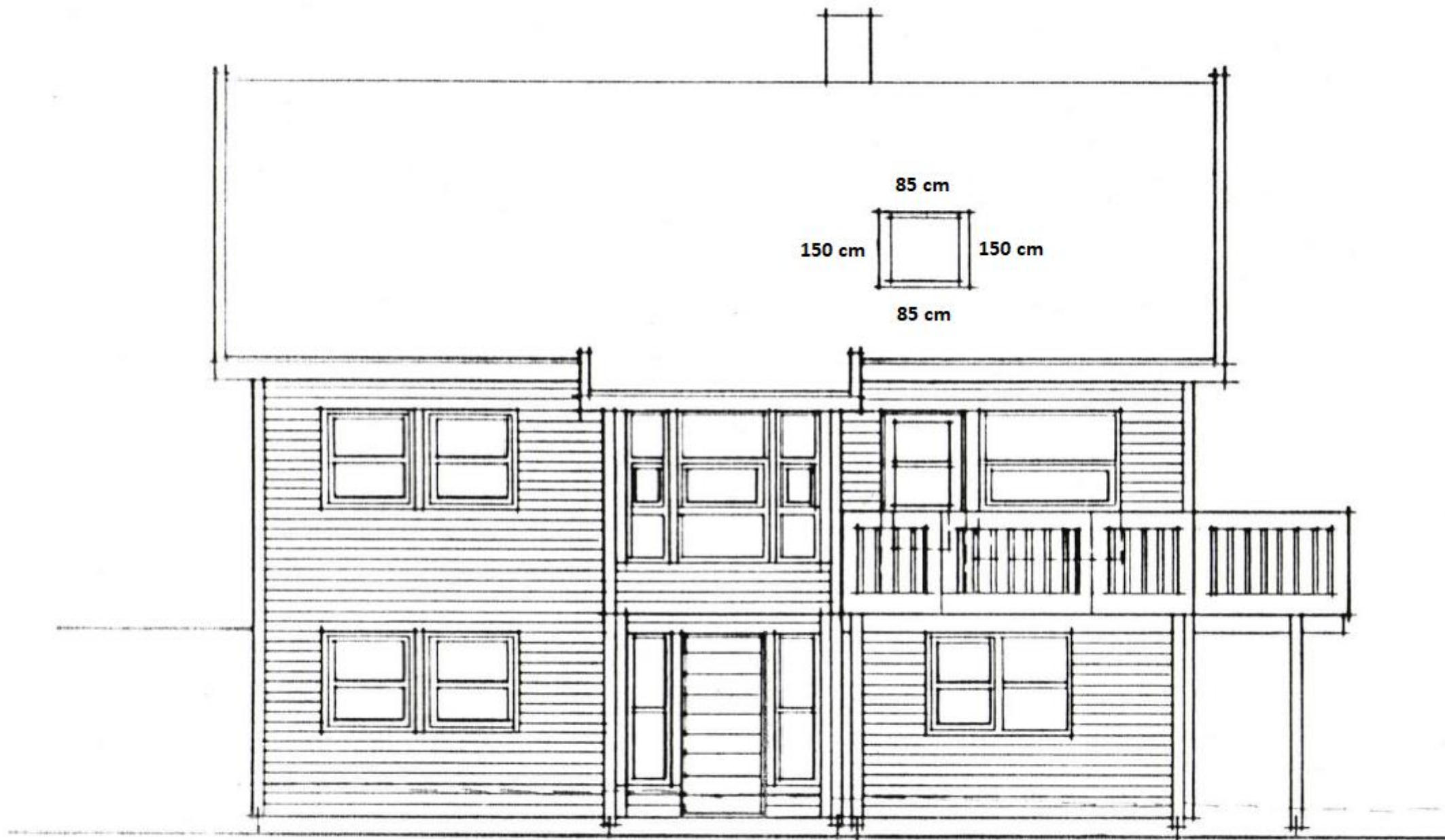
BJÖRNDAL B 10 - MEKLENBORG

HUSTYPE H HUS NR.

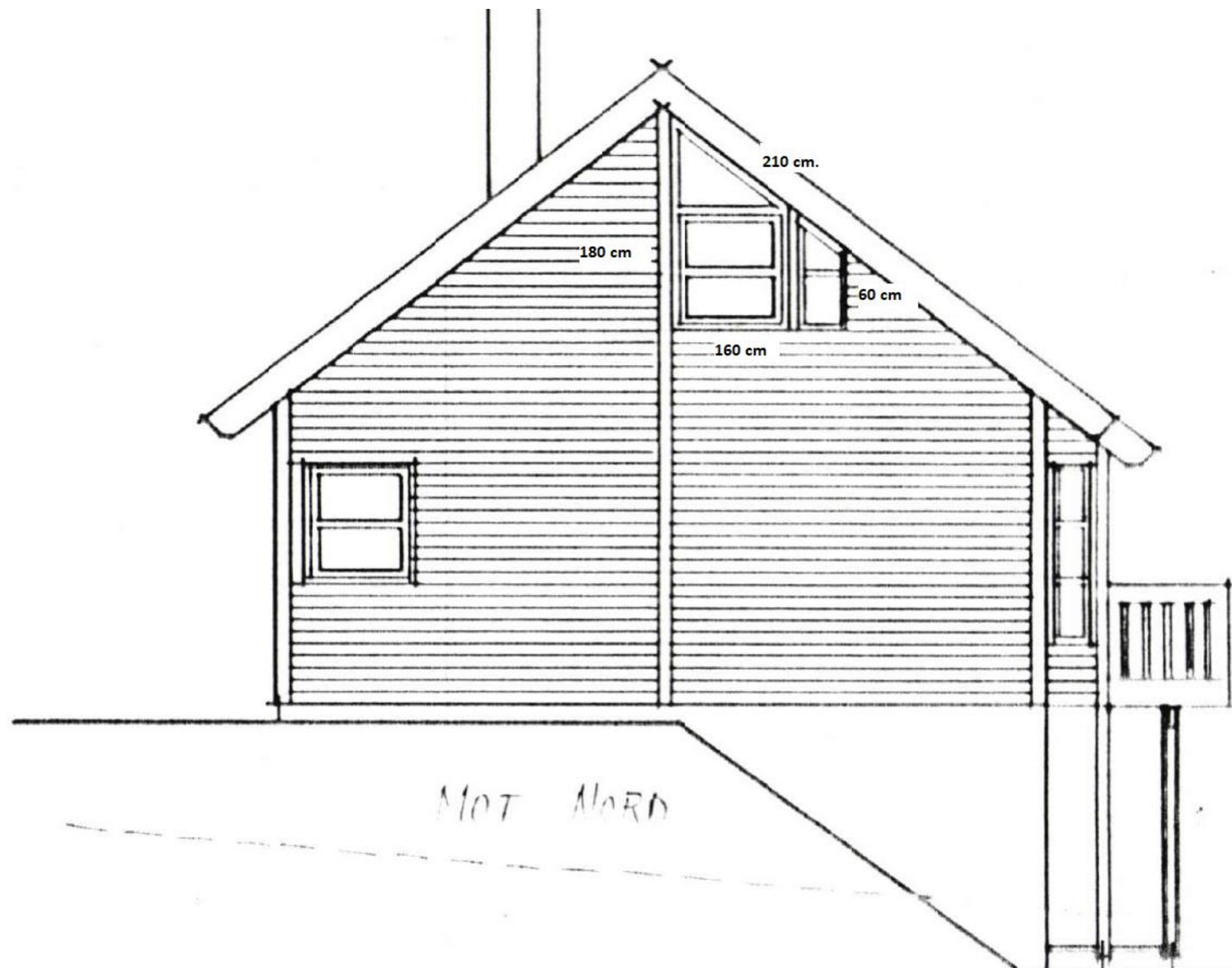
PLANER OG SNITT

BTA: 257 m <sup>2</sup>	Mål: 1:100
BRA: 235 m <sup>2</sup>	Tegn.: /L
BA: 165 m <sup>2</sup>	Dato: 851108
Prosjekt nr.: 1743	B
Tegn. nr.: 027	

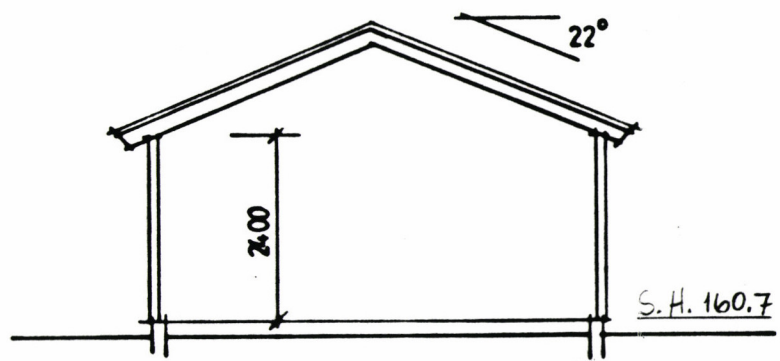
MOBO



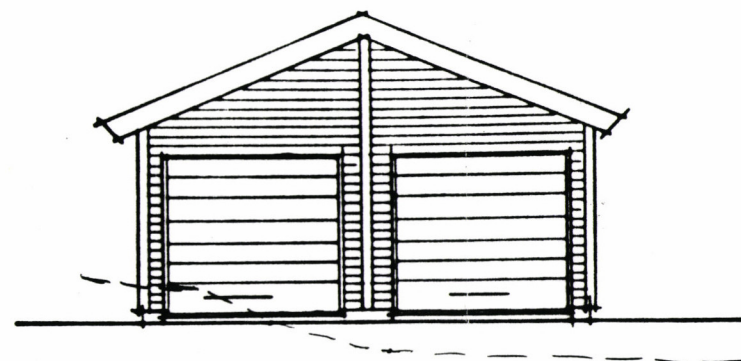
MOT VEST



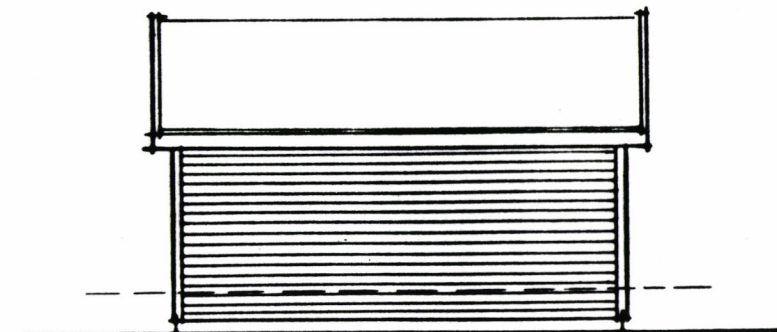




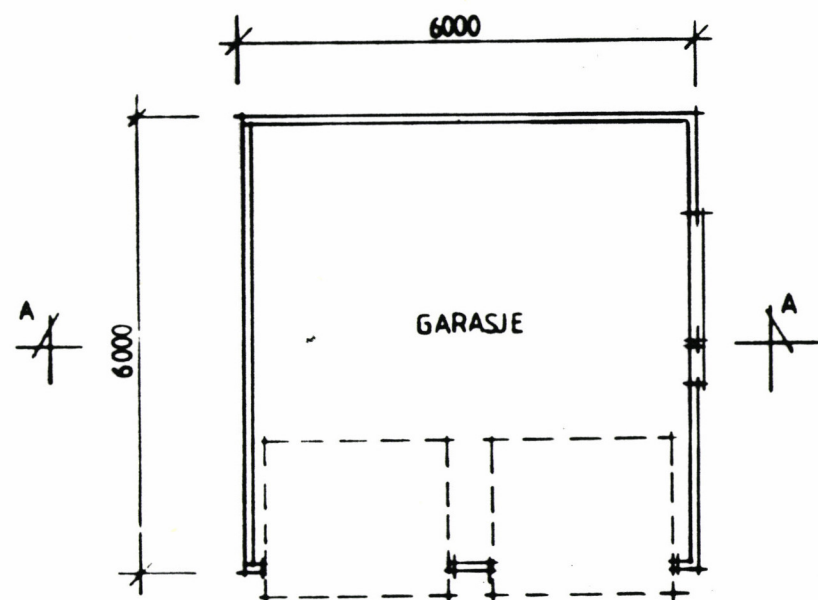
SNITT A-A



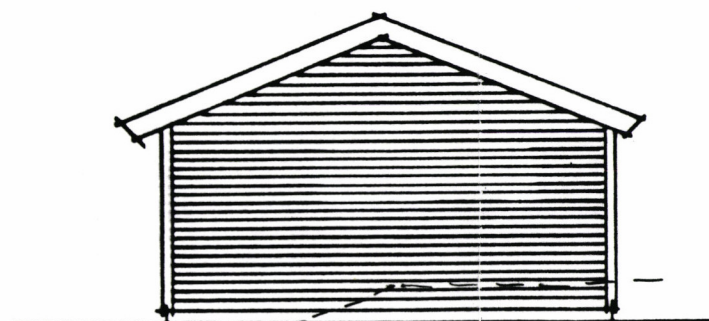
MOT NORD



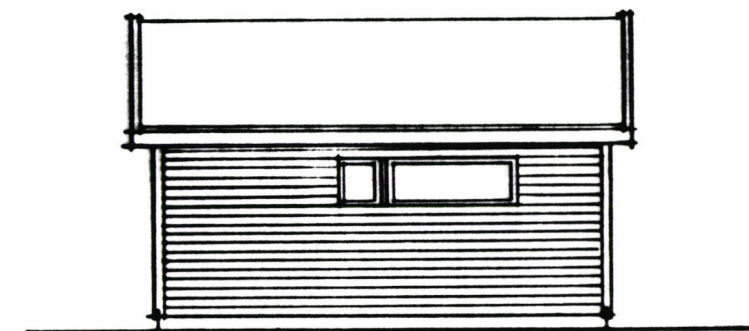
MOT ØST



PLAN GARASJE



MOT SYD



MOT VEST

BJÖRNDAL B10 - MEKLENBORG  
 GARASJE 2 A HUS NR. 19  
 PLAN, SNITT, FASADER

A/S MOBO

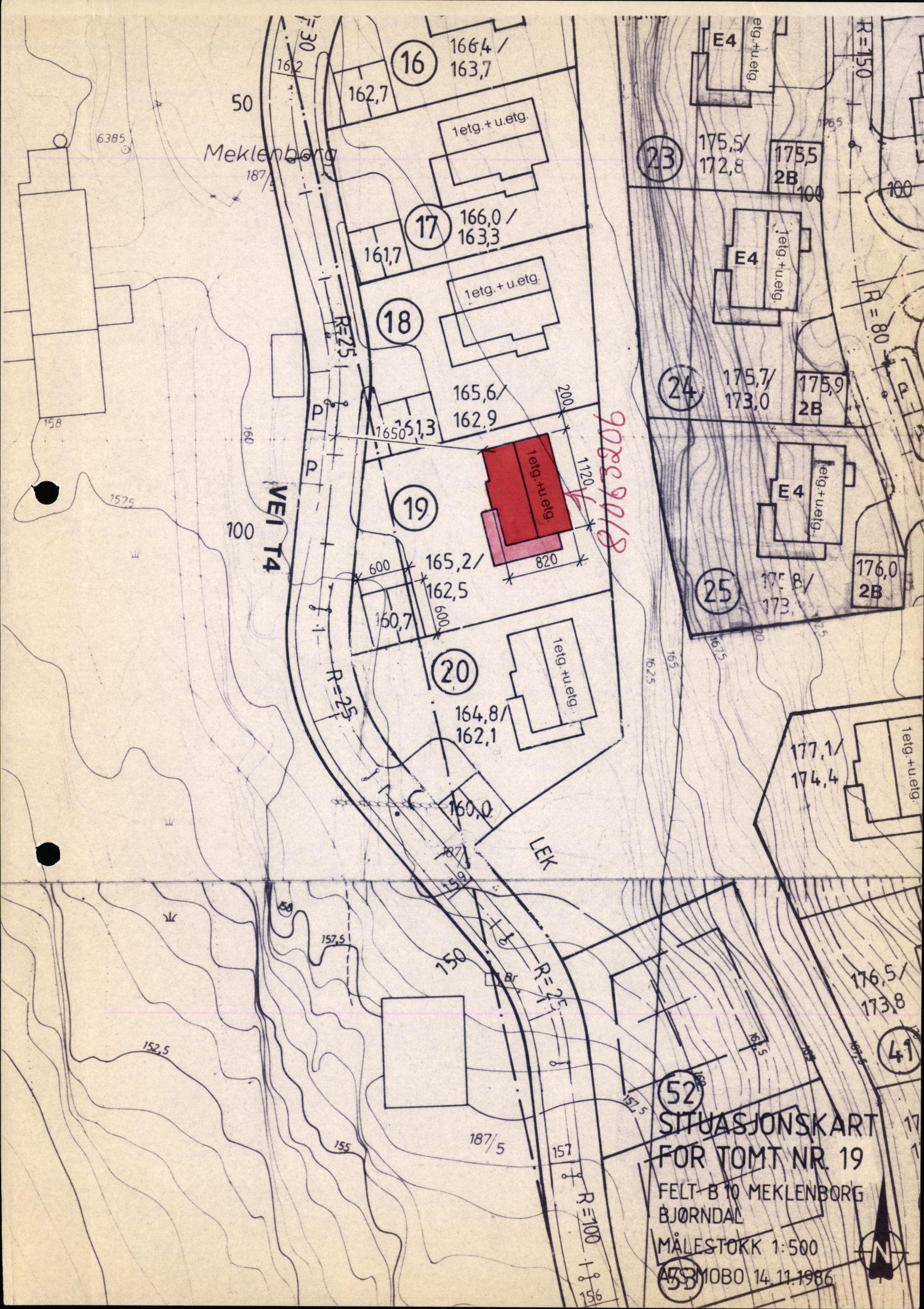
Mål : 1:100

Tegn.: *LS.*

Dato 851108

Prosjekt nr.: 1743

Tegn. nr.: 1376



Meklenberg  
187/5

VEI T4

LEK

52  
SITUASJONSKART  
FOR TOMT NR. 19  
FELT B 10 MEKLENBERG  
BJØRNDAL  
MÅLESTOKK 1:500  
14.11.1986



16 1664 / 163,7

17 166,0 / 163,3

18 165,6 / 162,9

19 165,2 / 162,5

20 164,8 / 162,1

23 175,5 / 172,8

24 175,7 / 173,0

25 175,8 / 173,0

41 176,5 / 173,8

52

90229018

50

100

150

187/5

157

156

6385

158

1575

152,5

157,5

155

165

162,5

162,5

176,5

100

R=80

R=150

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=30

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

R=25

162

162,7

161,7

165,0 / 161,3

160,7

160,0

159,0

158,0

157,0

156,0

155,0

154,0

153,0

152,0

151,0

150,0

149,0

148,0

147,0

146,0

145,0

144,0

143,0

142,0

141,0

140,0

139,0

138,0

137,0

136,0

135,0

134,0

133,0

132,0

131,0

130,0

129,0

128,0

127,0

126,0

125,0

124,0

123,0

122,0

121,0

120,0

119,0

118,0

117,0

116,0

115,0

114,0

113,0

112,0

111,0

110,0

109,0

108,0

107,0

106,0

105,0

104,0

103,0

102,0

101,0

100,0

99,0

98,0

97,0

96,0

95,0

94,0

93,0

92,0

91,0

90,0

89,0

88,0

87,0

86,0

85,0

84,0

83,0

82,0

81,0

80,0

79,0

78,0

77,0

76,0

75,0

74,0

73,0

72,0

71,0

70,0

69,0

68,0

67,0

66,0

65,0

64,0

63,0

62,0

61,0

60,0

59,0

58,0

57,0

56,0

55,0

54,0

53,0

52,0

51,0

50,0

49,0

48,0

47,0

46,0

45,0

44,0

43,0

42,0

41,0

40,0

39,0

38,0

37,0

36,0

35,0

34,0

33,0

32,0

31,0

30,0

29,0

28,0

27,0

26,0

25,0

24,0

23,0

22,0

21,0

20,0

19,0

18,0

17,0

16,0

15,0

14,0

13,0

12,0

11,0

10,0

9,0

8,0

7,0

6,0

5,0

4,0

3,0

2,0

1,0

0,0

-1,0

-2,0

-3,0

-4,0

-5,0

-6,0

-7,0

-8,0

-9,0

-10,0

-11,0

-12,0

-13,0

-14,0

-15,0

-16,0

-17,0

-18,0

-19,0

-20,0

-21,0

-22,0

-23,0

-24,0

-25,0

-26,0

-27,0

-28,0

-29,0

-30,0

-31,0

-32,0

-33,0

-34,0

-35,0

-36,0

-37,0

-38,0

-39,0

-40,0

-41,0

-42,0

-43,0

-44,0

-45,0

-46,0

-47,0

-48,0

-49,0

-50,0

-51,0

-52,0

-53,0

-54,0

-55,0

-56,0

-57,0

-58,0

-59,0

-60,0

-61,0

-62,0

-63,0

-64,0

-65,0

-66,0

-67,0

-68,0

-69,0

-70,0

-71,0

-72,0

-73,0

-74,0

-75,0

-76,0

-77,0

-78,0

-79,0

-80,0

-81,0

-82,0

-83,0

&lt;



eroblotig

Belangenheten gör  
en till den er m  
Opplysningsvesen-  
Oslo l

inngitt med

rich

nødvendig

den 17/12 1976

for bostingsjefen  
*Janee*

# Nabolagsprofil

Meklenborgveien 10 - Nabolaget Brunåsen - vurdert av 88 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Meklenborg Linje 70N, 71, 77, 77X	4 min 0.3 km
Hauketo stasjon Buss, tog	6 min 4.3 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	6 min 4.3 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 4.9 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min 4.5 km

## Skoler

Bjørndal skole (1-7 kl.) 354 elever, 29 klasser	8 min 0.6 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 327 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 164 elever, 11 klasser	4 min 2.3 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 313 elever, 30 klasser	21 min 1.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	21 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 8.5 km

«Et fint nabolag»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Naboskapet

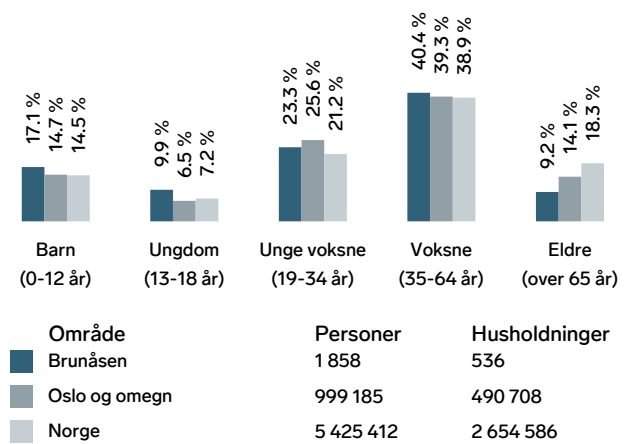
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 69/100

## Aldersfordeling





## Barnehager

Christiania Barnehage Bjørndal (1-5 år) 51 barn	8 min 0.6 km
Preståsen Kanvas-barnehage (1-5 år) 57 barn	8 min 0.6 km
Taranrød barnehage (1-5 år) 42 barn	9 min 0.7 km

## Dagligvare


Coop Extra Bjørndal PostNord	8 min 0.7 km
Rema 1000 Bjørndal Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 95/100

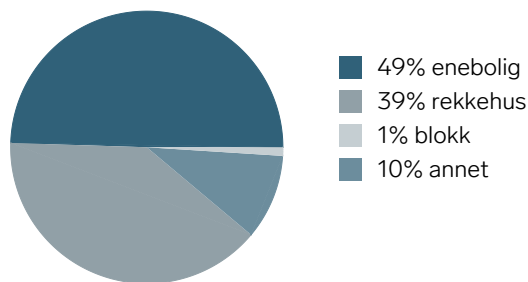
 **Støynivået**  
Lite støynivå 93/100

 **Gateparkering**  
Lett 90/100

## Sport

-  Meklenbergåsen balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Bjørndal idrettspark 4 min   
Ballspill, basket, fotball, friidrett, t... 0.3 km
-  Fresh Fitness Hauketo 7 min 
-  Sport og Mosjon 8 min 

## Boligmasse



«Bra for barna. Trygg for alle.  
Rolig.»

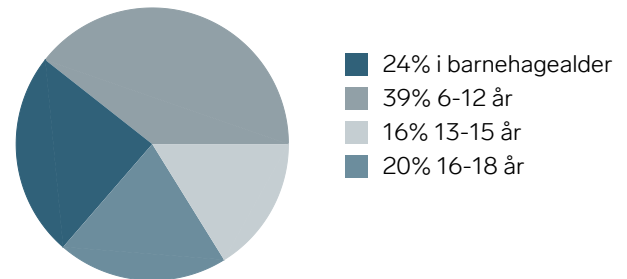
Sitat fra en lokalkjent



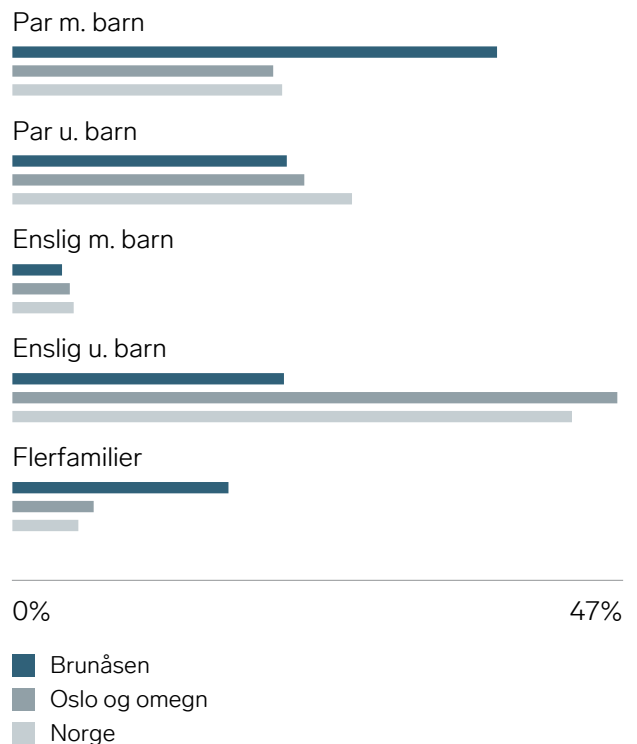
## Varer/Tjenester

-  Mortensrud Torg 7 min 
-  Bjørndal apotek 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

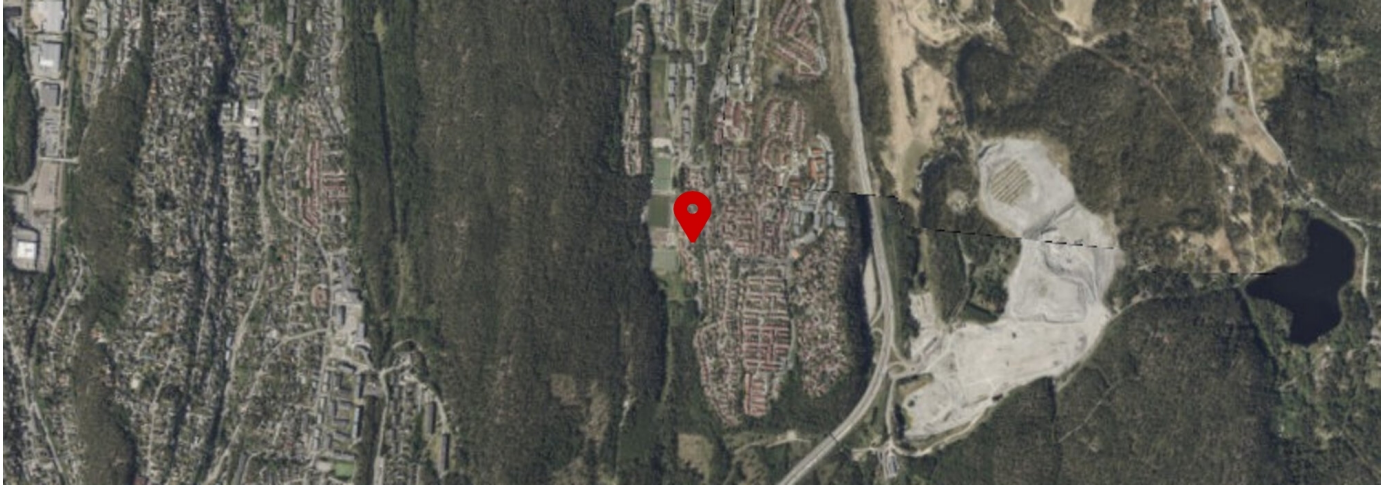


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	43%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





Adresse

**Meklenborgveien 10, 1273 OSLO**

Dato for energimerking

**10.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-279858**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**81063206**

Gårdsnummer

**176**

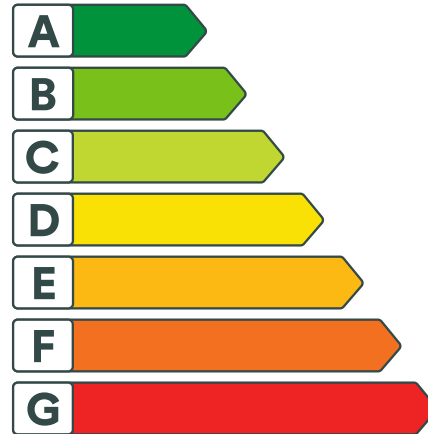
Bruksnummer

**396**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**U0101**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1988**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**233,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**199,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**3**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Fjernvarme**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**123,47 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**123,47 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**44 462 kWh**



## Meklenborgveien 10, 1273 OSLO



### Detaljer

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



## Meklenborgveien 10, 1273 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: 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 2: 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. m<sup>2</sup>.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

## Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 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: 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 11: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 12: 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 13: 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 14: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Tiltak utendørs

## Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 19: 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 20: 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 elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>