

Tilstandsrapport

📍 Carl Grøndahls vei 5, 0871 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 57, bnr. 148, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 12018-25075

Referansenummer: JG3565

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot



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

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot
Uavhengig Takstingeniør
jan.nic@taksering.as
930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av horisontaldelt tomannsbolig, bestående av 1. etasje og kjeller med garasje. Boligen er gjennomgående renoveret og ombygget i 2018/2019. Dokumentasjon og arbeidsbeskrivelser er fremvist og innlagt på www.boligmappa.no.

Bygningen er i hovedsak oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

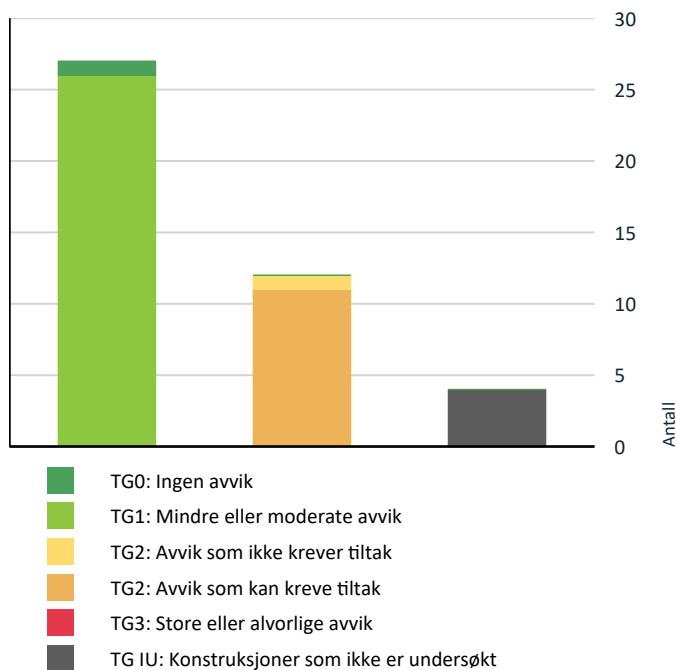
Halvpert tomannsbolig

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

Opprinnelig planløsninger er omdisponert. Det er i kjeller laget dør mellom vaskeromsdel og garasje for intern adkomst. Dagens eier har i forhåndsdialog med PBE fått indikasjon på at garasje kan omdisponeres til rom for varig opphold ved innsettelse av vindu. Tiltaket er søknadspliktig til PBE.

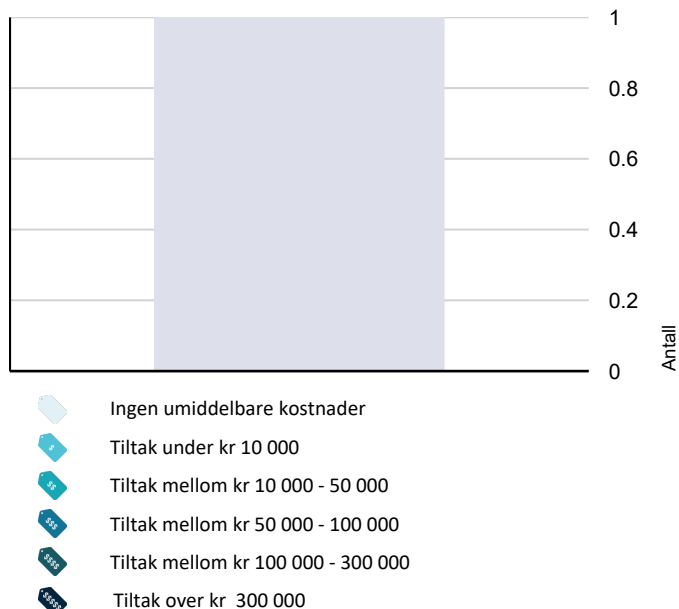
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke

opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygnings sakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskifting som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befarings og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også kunne gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad TG3. Dette vil i de fleste tilfeller ikke være mulig å beregne, på bakgrunn av flere forhold som ikke kan avdekkes da rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 som er det laveste og baseres på visuell

Sammendrag av boligens tilstand

observasjon.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart tomannsbolig

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad/wc/vaskerom > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > dusjbad/wc > Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

HALVPART TOMANNSBOLIG

Byggeår

1935

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsregisteret.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med taksten.

Normal tid før omlegging av taksten/taktekking 60-80 år.

Taktekkingen oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Taktekkingen er kun besiktiget fra terrassen grunnet manglende sikring (HMS).

Nedløp og beslag

Nedløpsrør fra takrenner i stål.

Takrenner og nedløpsrør er skiftet i 2011 iflg. tidligere salgsprospekt.

Normal tid før omlegging av takrenner, nedløpsrør og beslag er 30-60 år.

Nedløpsrør, takrenner og beslag oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Veggkonstruksjon

Grunnmur/yttervegger i kjeller er oppført i støpte betongkonstruksjoner med pussede og malte overflater. Yttervegger over grunnmur er oppført i isolerte stenderverkskonstruksjoner, utvendig belagt med trepaneler.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk og utvendig panel av tre er 40-80 år.

Utvendige fasader er malt i 2013 iflg. tidligere salgsprospekt.

Vegger oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis tørrsprekker og solsprekker i utvendige trepaneler, samt noe avflassing av løs maling, hovedsakelig på sydveggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendige fasadepanel har behov for skraping og overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjoner oppført i tre. Undertak av rupanel.

Takkonstruksjonene oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Tilstandsrapport

TE 2 Vinduer

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-3-lags isolerglass fra 1988 og 2023. Enkelte vinduer med plissegardiner. Vinduer med isolerglass fra 2023 på hovedsoverom og spisestue.

Normal brukstid/levetid for vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning, og det vil derfor kunne forekomme avvik på vinduer som ikke er funksjonstestet.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Vinduer i kjeller er montert for høyt på vegg og størrelsen tilfredsstillende ikke krav til rømning. Det er dog tilfredsstillende rømningsveier fra kjellerstue via felles trapp til 1. etasje, vindeltrapp til stue i 1. etasje og dør via dagens garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder, da isolerglassenes normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.

Moderne vinduer har mer solide tettelister mellom ramme og karm for å ta opp deformasjoner som kan oppstå i treprofilene og treverkets endringer ved bl.a. skiftende luftfuktighet. Moderne vindusrammer oppfyller også strengere krav til varmeisolasjon. Ved alder forvitrer tetningsdetaljene slik at vinduenes opprinnelige U-verdi reduseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Vinduer som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene kan ha en brukstid/levetid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde disse under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Moderne produkter har vesentlig bedre energieffektivitet og isolasjonsevne.

En eventuell utskifting av vinduene er trolig en sameiesak.



TE 1 Terrassedører

Tilstandsrapport

Enkel terrassedør med malte dørrammer, dørkarm og dørblad i tre med 2-lags isolerglass fra 2002 i spisestue.
Foldedør med 2-lags isolerglass i vegg på kjøkken. Døren er innsatt i ca. 2018.

Normal brukstid/levetid for dørrammer i tre er 20-60 år.
Normal brukstid/levetid for isolerglass er 15-20 år.

Dørene oppfyller sin tiltenkte funksjon. Dørene ble funksjonstestet.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Det er normalt at dørkarm, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

TG2:

Terrassedør fra spisestue. TG er satt på bakgrunn av generell alder, da isolerglassenes normale brukstid/levetid som kan forventes er nådd.



TG 2 Dører

Brannklassifisert B30 dører med glatte overflater fra felles trappegang i kjeller, tilgarasje i kjeller og felles trappegang i 1. etasje.

Døren oppfyller sin tiltenkte funksjon. Dørene ble funksjonstestet.

Det er normalt at dørkarm, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

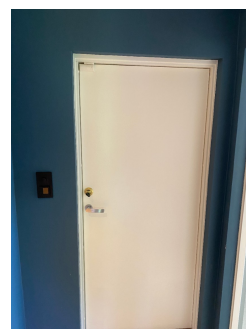
Entrédør i kjeller subber i karm, og er noe treg å lukke/åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må justeres.

Tilstandsrapport



Terrasser

Solrik terrasse med adkomst fra spisestue og kjøkken. Terrassen er oppført i impregnerte trekonstruksjoner. Plassbygde sittebenker med oppbevaring og pergola. Direkte adkomst til /fra hage.

Merknad:

Det er registrert noe/mindre skjevheter i terrassekonstruksjonen.

Det er registrert noe/mindre ujevnheter i terrassedekket.

TG2 Utvendige trapper

Tretrapp til felles inngangsparti/trappegang fra felles gårdsplass.
Konstruksjoner i impregnerte trekonstruksjoner.

Trappen er etablert i 2015 iflg. tidligere salgsprospekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløpere på vegg i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om montering av håndløpere opp til dagens forskriftskrav, men av sikkerhetsmessige grunner bør dette vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte markiser fungerer ikke tilfredsstillende da trådstyring ikke er ført gjennom veggen.

Hull i yttervegg for gjennomføring av trådstyring bør etableres.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Grovpusset betongdekke i garasje og malte fliser i entré/ i kjeller og malt betong i bod/tejnisk rom i kjeller.

Støpt betongdekke i kjellerstue og bad/wc i kjeller.

Gjennomgående én-stavs parkettgulv i hele 1. etasjen. Vegg til vegg teppe på hovedsoverom (teppet er lagt løst oppå eksisterende parkettgulv).

Gulvoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Parkettgulv er 'levende' materialer og det kan derfor oppstå sammentrekninger/utvidelser og ujevnheter avhengig av årstid/fukt/tørke. Det er registrert noe ujevnheter i parkettgulvene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende og det er underliggende varmematter.

*

Åpne murvegger med pussede og malte overflater.
Utforede vegger med pussede og malte gipsplater.

Veggoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte gipshimlinger.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert,

Tilstandsrapport

vurdert eller bemerket.

Himlingshøyden er oppmålt til 2,06 meter i kjeller.
Himlingshøyden er oppmålt til 2,38 meter i 1. etasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt original betongsåle og nyere støpt betongsåle.

Gulv i kjellerstue og bad/wc er fra 2018, øvrige gulv antas å være fra byggeår.

Etasjeskillere mellom etasjene er isolerte trebjelkelag, oppført som stubbeloft, isolert med leire, forventet å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Himling mellom 1. og 2. etasje er lydisolert med lydbøyler og dobbel gips iflg. tidligere salgsprospekt. Forholdene er ikke videre undersøkt.

Det er i utgangspunktet ikke mulig å kontrollere etasjeskillerne da disse er innebygget og skjulte, med unntak av himling i entré i kjeller hvor det er åpning i gips i himling. Ingen registrerte avvik i det kontrollerte området.

Merknad:

Det har oppstått svinnsprekker i støpt dekke i kjellerstue og bad/wc.. Dette er ikke unormalt og oppstår ofte i tørking av dekket. Dette er kun å betrakte som kosmetisk avvik.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Ved etablering av utleiedeler er det krav til radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipestokker antas å være oppført i teglsten/element konstruksjoner. Pipeløp utvendig belagt med fliser på kjøkken.

Peisovn med glassdør og gnistfanger i glass på gulv i stue.

Tilstandsvurdering av pipestokk og montering av ildsted er ikke vurdert, da dette må utføres av kvalifisert personell, og ligger utenfor den bygningsakkyndige takstingeniørens kompetanseområde.

Vurdering av avvik:

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

Deler av pipens sider er innbygget/skjulte.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av boligen ligger dels under terreng; kjellerstue, bad/wc og bod/teknisk rom. Omsluttende vegger i betongkonstruksjoner og utforede vegger med malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Det er stedvis registrert fuktindikasjon, saltutslag og løs maling på innvendige yttervegger i kjeller. Det er trolig noe dårlig drenering, og fuktindikasjon i innvendige yttervegger og støpt dekke i garasje er med stor sannsynlighet grunnnet kapilæroppslag fra grunnen.

Iflg. tidligere salgsprospekt er det drenert rundt grunnmuren i 2004. Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utført arbeide.

Hulltaking er ikke utført, da det er åpne synlige murvegger i flere rom. Deler av grunnmuren er igjenbygget/utforet med gipsplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Det opplyses på generelt grunnlag at utlektede og beslåtte vegger er å betrakte som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn. Dette pga. at det er vanskelig å oppdage eventuell fukt på et tidlig tidspunkt.



TE 2 Innvendige trapper

Eldre vindeltrapp i stål fra kjeller til kjøkken i 1. etasje. Rekkverk av stålplater i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

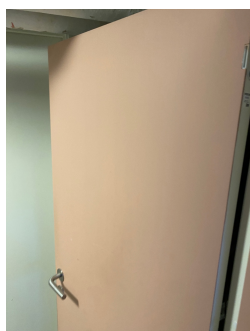
Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Slagdører og skyvedører med malte glatte overflater og dørblander i kryssfiner.

Det er normalt at dørkarmen, dørrammer og dørblander kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 1 Garderober, hyller og reoler

Plassbygde garderobeskap og hylleseksjon i kryssfiner i entré/hall og begge soverom og vaskeromsdel i kjeller. Glatte dører i kryssfiner.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre

Tilstandsrapport

overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.



VÅTROM

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er renovert i regi av dagens eier i 2018.

Arbeidsbeskrivelse og dokumentasjon er innlagt i www.boligmappa.no

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enter på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringer (festet med skruer).

Tilstandsrapport

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåsstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TE 1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger og pussede og malte veggoverflater. Spilevegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte gipshimlinger. Innfelte spotter. Spottskinner.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TE 1 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk for lekkasjevann og bruksvann. Høydeforskjell er kontrollert med krysslaser og vater.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TE 1 Overflater Gulv

Støpt betongdekke med pussede overflater.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Det er synlige mindre svinnsprekker i betongdekket. Dette er ikke unormalt og oppstår ofte ved tørking. Svinnsprekker er å anse som kosmetisk avvik.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk i gulv. Sluk med vannlås og klemringsfunksjon med tilfredsstillende membraner.

Sluk, membran og tettesjikt oppfyller sin tiltenkte funksjon.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TE 1 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner er utført og belagt med våtromsplater, tetteremser/mansjetter og smøremembraner.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad/wc/vaskerom er utstyrt med servantskap med glatte kryssfinerte fronter. Trefinert benkeplate. Overmontert servant med innebygget veggmontert blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Fristående badekar med innebygget veggmontert blandebatteri og håndduj. Synlige avrenningsrør.

Vaskeromsdel med hyller og avsatt plass for vaskeamskin/tørketromme. Tørkeskap. Foldefør og slagdør i vannbestandig MDF.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Merknad:

Toalett er montert med lekkasjesikker sisterne, og det er dermed ikke krav til lekkasje-hull/spalte under toalettet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under dørblad (skyvedør).

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

Varmeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Hulltaking i tiliggende/bakenforliggende konstruksjon

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er mulig grunnet bygningsmessige konstruksjoner.

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene.

1 ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Våtrommet er renovert i regi av dagens eier i 2018.

Arbeidsbeskrivelse og dokumentasjon er innlagt i www.boligmappa.no

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet, men alle bygningdeler har en gradvis forringelse i forhold til at den fortsatt klarer å opprettholde sin funksjon fullt ut. For et membran utgjør dette at det blir sprøere med årene, og ikke like godt klarer å ta opp de naturlige bevegelser som er i en bygning. Dette gjør at man kan få svekkelser/sprekker i membransjiktet. Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett på 'eldre' våtrom slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Det er ikke fremvist dokumentasjon og arbeidsbeskrivelse av utført arbeide. Oppbygning av gulv, vegger og tak er derfor ikke kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befarung.

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dusjkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Tilstandsrapport

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet. Dersom det foreligger et avvik som til-sier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enter på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag. Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt. Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans. Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt. Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet. Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende. Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette). Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende. Vannlåsen trekkes rett opp. Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

1 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG1 Overflater vegger og himling

Flisbelagte vegger og pussede og malte veggoverflater. Spilevegger.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte gipshimlinger. Spileplater. Innfelte spotter og veggbelysning. Spotter er ikke kontrollert, fre. pkt. elektrisk anlegg.

Himlingsoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

1 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG1 Overflater Gulv

Støpt betongdekke med pussede overflater.

Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Det er synlige mindre svinnsprekker i betongdekket. Dette er ikke unormalt og oppstår ofte ved tørking. Svinnsprekker er å anse som kosmetisk avvik.

Merknad:

Det er noe grovere betongdekke i selve dusjen, på bakgrunn av slitasje. Dette er å anse som normalt ved denne type bruk av betong i dusj.

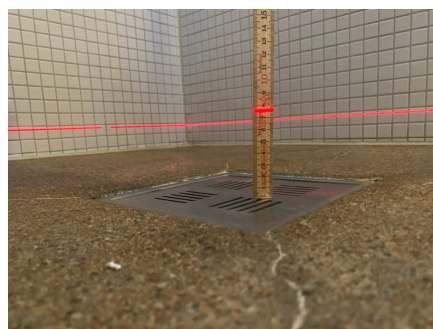
Tilstandsrapport



1 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Støpt betongdekke. Det er tilstrekkelig fall på gulv mot sluk for lekkasjevann og bruksvann. Høydeforskjell er kontrollert med krysslaser og vater.



1 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig åpent sluk i gulv. Sluk med vannlås og klemringsfunksjon med tilfredsstillende membraner.

Sluk, membran og tettesjikt oppfyller sin tiltenkte funksjon.



1 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Vegger, membran og tettesjikt

Veggkonstruksjoner er utført og belagt med våtromsplater, tetteremser/mansjetter og smøremembraner.

Vegger, membraner og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

1 ETASJE > DUSJBAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjbad/wc er utstyrt med servantskap med glatte kryssfinerte fronter. Trefinert benkeplate. Overmontert servant med innebygget veggmontert blandebatteri. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dels åpent dusjhjørne med innebygget veggmontert blandebatteri, hånddusj, takdusj og dusjvegg i herdet glass. Synlige avrenningsrør.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Merknad:

Toalett er montert med lekkasjesikker sisterne, og det er dermed ikke krav til lekkasje-hull/spalte under toalettet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne.



1 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk avtrekksvifte og luftespalte under dørblad.

1 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Varme

Elektriske varmekabler i gulv.

armeelementer er av varierende alder/kvalitet. Det må påregnes at det over tid vil melde seg behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

1 ETASJE > DUSJBAD/WC

TG IU Hulltaking i tilliggende/bakenforliggende konstruksjon

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er mulig grunnet bygningsmessige konstruksjoner.

Det er utført søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkeskap, veggskap og høyskap fra IKEA. Glatte fronter i kryssfiner med stålgrep. Malte vegger i sprutsone ved oppvaskkum. Komposittlaminerte benkeplater. Underlimt dobbel oppvaskkum i børstet stål og med 1-greps blandebatteri. Integrert induksjonstopp med kullfiltervifte, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass og åpen løsning mot stue/spisestue.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre

Tilstandsrapport

overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Integrert ventilator med kullfilter ved koketopp.

Vurdering av avvik:

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

Ifølge bestemmelser i NS3600 skal TG2 settes dersom det ikke er ventilatorer med direkte utsug/avtrekk til en separat ventilasjonskanal. På tidspunkt for oppføring av denne bygningen var det vanlig med kullfilterventilator på kjøkken i tillegg til mekanisk avtrekk i vegg.

Nye typer benkeventilatorer basert på kullfilter regnes som meget effektive, så lenge intervall for utskifting/rens av kullfilter opprettholdes.

Konsekvens/tiltak

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Nyere rørføringer med rør-i-rørsystem. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra hovedvanninntak frem til fordelingsstammer. Stengeventil er påvist og funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Dokumentasjon kan fremvises av eier via www.boligmappa.no

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke montert lekkasjesikring eller automatiske stengeventiler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Skjulte og synlige avløpsrør i plast.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Avløpsrørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Røranlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.
Dokumentasjon kan fremvises av eier via www.boligmappa.no

TG 1 Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer, luftespalter i vindusrammer og terrassedører.

Krav til balansert ventilasjon iht. dagens byggeforskrift.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting av veggventiler er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Merknad:
Det bør etableres bedret utlufting i rom dette mangler, bla. kjellerstue.

Tilstandsrapport



⚠ TG 2 Varmtvannstank

Gulvmontert 198 liters varmtvannsbereider fra 2004 er montert i felles berederrom i kjeller. Berederen er montert til fast el-punkt.

Normal levetid for varmtvannsbereidere er ca. 20 år.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader.

VVS anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer, og er derfor ikke en gjennomgående kontrollert/vurdert. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann på kjøkken og våtrom.

VVS anlegg er ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftenes krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereideren har på generelt grunnlag fått TG 2, da varmtvannsbereiderens normale levetid som kan forventes er nådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden på beredere og elkabel/stikkontakt jevnlig.

Det anbefales å montere lekkasjealarm under varmtvannsbereideren med automatisk stengeventil på tilførselsvannet.



⚠ TG 1 Varme

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i nyere støpt dekke i kjeller og varmematter/folie under parkettgulv i 1. etasje med unntak av soverom.

TE 1 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.

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

Skjult sprednett. Sikringsskap med automatsikringer og digital strømmåler.

Stikkprøvekontroll/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.

Det elektriske anlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2018 Inntaksledning/stigeledning er ikke skiftet.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

Generell kommentar

TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll, og har ikke løst eventuelle spotter eller beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en el-kontroll av det elektriske anlegget der dette ikke er utført etter nyinstallasjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstillers forskriftens sikkerhetskrav.

TG er satt på bakgrunn av fremvist dokumentasjon.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pila står på grønt og forseilingen er intakt.

Merknad:

Det anbefales å montere seriekoblede røyk- og brannvarslere mellom fellesarealene og seksjonene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforhold rundt bygningen forøvrig er ukjent for den bygningssakkyndige takstingeniør. Det skal være lagt ny drenering i 2004 iflg. tidligere salgsprospekt. Forholden e er ikke videre undersøkt da drenering er nedgravd.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter i plastøpte betongkonstruksjoner.

Ut i fra de stedlige omgivelsene antas det at grunnmur er fundamentert til faste masser.

Det tas forbehold om grunnforhold, da dette ikke kan fastslås med 100% sikkerhet.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvann og vedlikeholdet.

Rørføringer er ikke mulig å kontrollere da disse er nedgravd.

Bygninger på eiendommen

Drivhus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Drivhus oppført med støpt såle med varmekabler. Isolerglass og trekonstruksjoner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

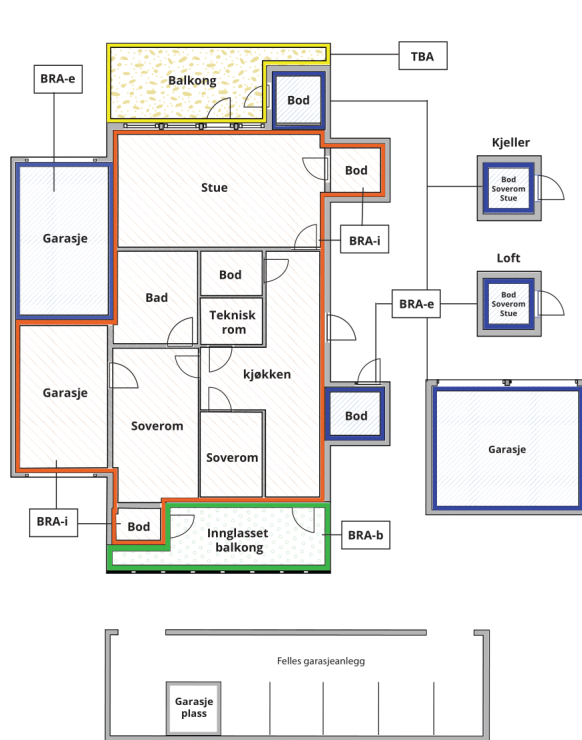
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert 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, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Halvpart tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	55			55	
1 etasje	90			90	33
Loft					
SUM	145				33
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré, bod/teknisk rom, kjellerstue med trapp, bad/wc/vaskerom, garasje		
1 etasje	Entré/hall, dusjbad/wc, kjøkken, spisestue, stue, 2 soverom		
Loft	Lagringsloft		

Kommentar

Alle areal er ca. målt og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i hele nærmeste kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealene i herværende bolig er oppmålt med digital 3D-laserskanner. Arealene er beregnet fra innsiden av omsluttende vegger og innvendige vegger er medtatt i arealet.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningsfaglige la sitt skjønn overstyrer hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har stor solrik terrasse som inngår i TBA arealet. Terrassen er oppmålt til ca. xx,xxm².
Lagringsloft har lav takhøyde og er ikke målbart.

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 skjønnsmessig.

Grunnet boligens utforming er boligen vanskelig å måle opp nøyaktig med håndholdt lasermåler. Arealene i herværende bolig er derfor oppmålt med digital 3D laserskanner med stor nøyaktighet. Arealene er oppgitt iht. utarbeidede/prosesserte tegninger. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Arealkontroll.no eller Alpha Taksering AS.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig planløsninger er omdisponert. Det er i kjeller laget dør mellom vaskeromsdel og garasje for intern adkomst. Dagens eier har i forhåndsdialog med PBE fått indikasjon på at garasje kan omdisponeres til rom for varig opphold ved innsettelse av vindu. Tiltaket er søknadspliktig til PBE.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Det er registrert åpninger ved rørgjennomføringer mellom bod/teknisk rom hvor berederne er plassert og entré i herværende bolig. Åpninger rundt rør bør branttettes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Vinduene i kjeller er for små og montert for høyt på vegg for å kunne benyttes som rømningsvei. Det er rømningsvei via trapp til 1. etasje og rømningsvei via dør og felles trapp til felles inngangsparti og felles gårdsplass.

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			

Kommentar

Arealet er oppmålt med digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart tomannsbolig	118	27
Drivhus	0	0

Kommentar

Halvpart tomannsbolig

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Begrepene P-rom og S-rom vil med tid utgå ifbm. de nye reglene for arealmåling.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom.

Fordelingen mellom BRA-i og BRA-e er basert på retningslinjer og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør

Eier fremviste og ga opplysninger om boligen

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	57	148	0	1	791 m ²	Kartverket / www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Carl Grøndahls vei 5

Hjemmelshaver

Mats André Kristiansen og Ingrid Lea

Eierandel

139 / 234

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende horisontaldelt tomannsbolig. Leiligheten består av 1. etasje og innredet kjeller med garasje. Separate innganger til kjeller via hovedtrapp. Felles stensatt gårdsplass og pent opparbeidet hage. Eiendommen har en meget attraktiv beliggenhet ovenfor Voldsløkka. Området er hovedsakelig bestående av eldre og nyere bebyggelse. Kort avstand til barnehager, skoler, kollektivtransport (buss/T-bane) og dagligvareforretninger. Umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, samt Voldsløkka med idrettsplass, ballbinger og innendørs skatepark.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat/offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat/offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Felles stensatt gårdsplass, renoveret i 2015. Pent opparbeidet hage. Hagen er delt mellom hver enkelt seksjon. Hagen er pent opparbeidet med stakittgjerde, plener, småtrær, busker og diverse beplantning. Solrik terrasse med pergola og frittliggende drivhus med støpt dekke med varmekabler.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter er ikke opplyst. De kommunale avgiftene inkl. renovasjon, vann/avløp, feiing og eiendomsskatt.

Parkering

Det er tilhørende enkel garasje i kjeller, samt gruslagt parkering for to biler foran garasjen i kjeller. Felles gårdsplass med biloppstillingsplass og enkel frittstående garasje for seksjon 2. Gjesteplasser på gårdsplass.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er innført beoerparkering i området. Med beoerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beoerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen kan ta seg betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beoerparkering/beoerparkering-for-privatpersoner/>

Forsikring

Selskap

Tryg

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Tegninger/ferdigattest			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.05.2025	Eiers egenerklæring om boligen	Gjennomgått	5	Nei
www.boligmappa.no/arb eidsbeskrivelser/samsvars erklæringer			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	Rapportutkast godkjent
2	03.06.2025	Korrigert årstall for renovering

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JG3565>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon