



# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Vækerøveien 196 A, 0751 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 12, bnr. 132, snr. 1

**Markedsverdi**

**11 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m<sup>2</sup> BRA-i: 230 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 28.01.2025

Oppdragsnr.: 14757-1897

Referansenummer: WG6914

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggren

Vår ref:



# BNA



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## 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
- løsløre 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 © 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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

## Enebolig - Byggeår: 1938

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Det var ingen adkomst til tak eller loft. Taktekkingen er av betongtakstein med ukjent alder. Ukjent løsning for undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år. Helbeslått pipe over tak. Luftehatt. Stigetrinn.

Ytterveggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass. Hovedsakelig eldre vinduer fra 80-tallet.

Ytterdører med glassfelt. Yale doorman låser. Eldre terrassedør og balkongdør.

Terrasse ved adkomst på ca. 17 m<sup>2</sup>. Dekke av skifer. Rekkverk av malt treverk. Sør-vendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:  
Gulv: parkett, flis, laminat  
Vegger: malte flater, malt mur, panel  
Tak: malte flater, panel

Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2,00 m.  
Takhøyde i stue 2 etg målt til ca. 2,47 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det legges til grunn mursteinspipe fra byggeår. Eldre ildsted i 1. etasje.

Vegger i kjeller er stedvis utført og panelt/plateslått. Gulvet er stedvis oppført.

Enkel tretrapp i kjeller.  
Tretrapp til 2. etasje.  
Eventuell trapp til loft var ikke tilgjengelig.  
Trapp mellom kjeller og 1. etasje er fjernet.

Innvendig har boligen dører av forskjellig alder og kvalitet.

Oppvarming:  
Panelovner  
Elektrisk gulvvarme bad og gang kjeller  
Ildsted 1. etasje

Gamle radiatorer (frakoblet)

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje  
Baderom fra ukjent år.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme.  
Dusjkabinett, toalett, servant  
Badet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Bad 1. etasje  
Baderom fra ukjent år.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme  
Dusjkabinett, toalett, servant  
Badet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Bad - kjeller  
Baderom fra ukjent år.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet er enkel standard og enkel utførelse.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.  
Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er naturlig ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Kjøkken 2. etg:

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blande batteri. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

## Kjøkken 1. etg:

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskkum med ettgreps blande batteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn x2.

## Kjøkken kjeller:

Enkel kjøkkeninnredning fra ukjent år. Oppvaskkum med ettgreps blande batteri. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast.

Fordelerstokk for plastrør på vegg bad luke i baderom i kjeller (ikke rør i rør-system).

Hovedstoppekran ved luke i kjeller.

Det er avløpsrør av plast (det som er synlig).

Luft hatt over tak registrert (ikke ytterligere kontrollerbart).

Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg. Punktavtrekk på baderom og kjøkken.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Drenering fra ukjent år. Ukjent teknisk løsning. Ingen dokumentasjon foreligger. Stedvis synlig utvendig fuktsikring, men ikke rundt det hele.

Bygningen har betonggrunnmur.

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Det har tidligere vært oljefyr på eiendommen, men det er ikke kjent om det har vært nedgrav tank.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m <sup>2</sup>
Totalpris	11 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 100 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Bygningen er i dag i bruk med 3 separate boenheter. Bygget er kun godkjent med én boenhet. Separat boenhet i 2. etasje og kjeller er ikke søkt og godkjent.

### 2. etasje:

Tidligere bod i 2. etasje er nå soverom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere kontor i 2. etasje er nå kjøkken. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

### 1. etasje:

Tidligere innglasset veranda er nå et lukket rom. Fasadeenringen kan være søknadspliktig.

### Kjeller:

Kjellerdør og endring av vinduer i kjeller er ikke søkt og godkjent.

Soverom i kjeller var opprinnelig boder og gang. Bruksendringen er søknadspliktig.

Baderom i kjeller var opprinnelig bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

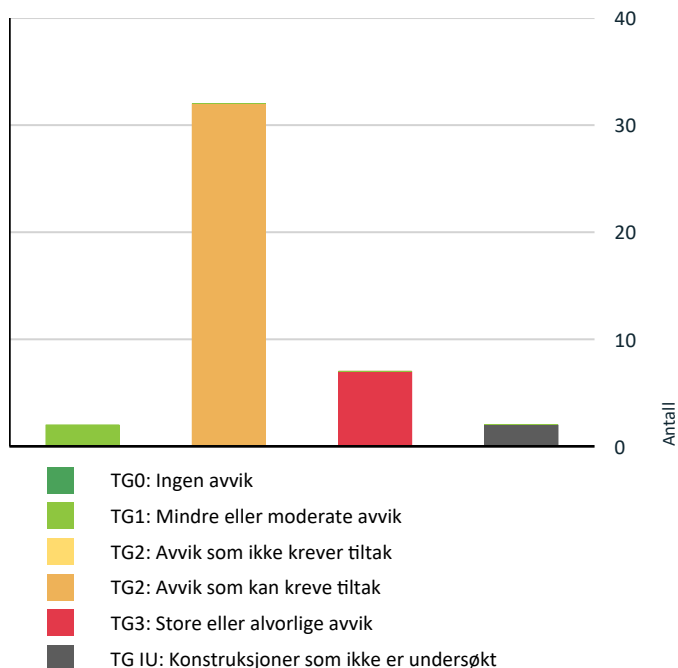
Kjøkken i kjeller var opprinnelig fyrrom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjellerstue er opprinnelig søkt som vaskerom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Ytterligere/egne undersøkelser anbefales.

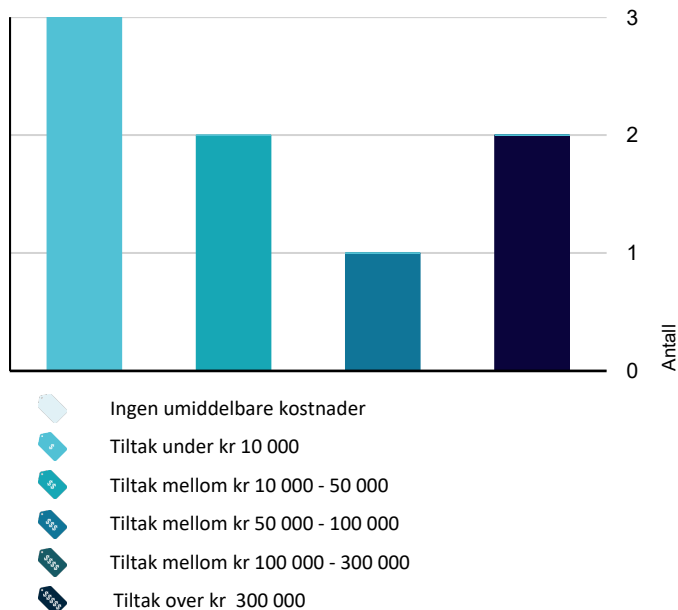
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er i verdivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Avlåste rom i kjeller og avlåst loft representerer en risiko for skjule mangler og er feilkilder til areal. Egne undersøkelser anbefales.

## 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](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1938

### Kommentar

Kilde: Ambita

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men er eldre og vil trenge løpende vedlikehold/oppgraderinger.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein med ukjent alder. Ukjent løsning for undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Merknad: Yttertaket er kun besiktiget fra takfot stående i stige. Iht. interne HMS-regler utføres det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år. Helbeslått pipe over tak. Luftehatt. Stigetrinn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp fra balkong med ufagmessig løsning.

Nedløp til rør i bakken er ikke skikkelig påkoblet.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

### Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Merknad: Undersøkelsen er utført fra bakkenivå, hvor det er utført stikkprøver med en spisst redskap for å kontrollere for eventuell råteskade (punktvis kontroll på utsatte steder).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Stedvis noe slitasje/værslitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

# Tilstandsrapport

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Det var ingen adkomst til tak eller loft.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

## TG 3 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass. Hovedsakelig eldre vinduer fra 80-tallet.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Merknad: Det er kontrollert for punktering av isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage. Det er avhengig av lysforhold og overflatenes renhet. Vinduene var ikke rengjort.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Det er påvist kraftig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er observert svertesopp i enkelte vinduskarmer.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder enkelte vinduer med råteskader. Ideelt sett bør alle vinduer byttes for å oppnå normal boligstandard etter dagens målestokk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## TG 2 Dører

Ytterdører med glassfelt. Yale doorman låser.

Eldre terrassedør og balkongdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell elde/slitasje.

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene i terrasse- og balkongdør (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men for å få TGO/1 må dørene renoveres/skiftes.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved adkomst på ca 17 m<sup>2</sup>. Dekke av skifer. Rekkverk av malt treverk.

Sør-vendt balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

Ukjent alder og løsning for membran. Det legges til grunn eldre tettesjikt med bakgrunn av observasjoner.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Store ujevnheter i dekke på terrasse.

Det er vedlikeholdsetterslep.

Rekkverk er noe mangelfullt innfestet.

Synlig skade i tak i tilbygg ved stue 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.  
Rekkverk må utbedres.  
Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

## TG 2 Utvendige trapper

Trapp i betong/-murkonstruksjon.  
Trapp i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Spekker og skjevheter.

TG3: Det mangler rekkverk i tråd med dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer/vedlikehold.

TG3: Rekkverk må etableres.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, flis, laminat

Vegger: malte flater, malt mur, panel

Tak: malte flater, panel

Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2,00 m.

Takhøyde i stue 2 etg målt til ca. 2,47 m.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring/utskiftning av overflater. Kostnaden vil variere med valgte løsninger, materialkvalitet med mer.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 22 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 15 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 20 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjellerstue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

Merknad: Det er nivåforskjell mellom enkelte rom spesielt i kjeller.

Det er merkbare skjevheter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter.

## 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.

## TG 2 Radon

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Det legges til grunn mursteinspipe fra byggeår.

Eldre ildsted i 1. etasje.

Merknad: Det er ikke kjent om pipen er rehabilitert.

Merknad: Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon eller feiing.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av innvendig pipe er kledd med strie.

Feiluke i kjeller er malt igjen og lot seg ikke åpne.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Strie på pipe bør fjernes.

Sotluke/feiluke må gjøres tilgjengelig og ytterligere undersøkelser anbefales når luken er gjort tilgjengelig.

Det anbefales innhentet dokumentasjon på tilsyn eller at det utføres tilsyn. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Vegger i kjeller er stedvis utført og planelt/plateslått. Gulvet er stedvis oppfóret.

Merknad: Utførede vegger og oppfóret tregulv (tilfarergulv) i underetasje/kjeller i eldre bygninger (særlig før 1970) er en skadeutsatt konstruksjon (høy skadefrekvens).

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er synlig fuktoppsug stedvis på delevegger. Det er registrert høyt fuktnivå ved overflatesøk.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det må påregnes sanering av organiske materialer mot kjellervegg og -gulv.

## TG 1 Kryp kjeller

Ingen kjent kryp kjeller. Kryprom under tilbygget del i 1. etasje.

## TG 3 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

Enkel tretrapp i kjeller.  
Tretrapp til 2. etasje.

Eventuell trapp til loft var ikke tilgjengelig.

Trapp mellom kjeller og 1. etasje er fjernet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Generell elde/slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må påregnes oppgradering av trapper.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder manglende rekkverk i trakk i kjeller.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen dører av forskjellig alder og kvalitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

## Andre innvendige forhold - asbest

Til informasjon: byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det antas å være begrenset bruk/gjenværende materialer med asbest i denne boligen, men kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Baderom fra ukjent år.

Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme.  
Dusjkabinett, toalett, servant

TG3: sluk er ikke tilgjengelig. Dusjkabinett.

TG3: sprekker i toalett

TG2: skadet innredning

TG2: vindu i våtsone med skader

TG2: enkle/ufagmessig utførelse av overflater

Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved fortsatt bruk anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett. Skadepotensialet gjelder først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en ekstra sikkerhet anbefales det montert lekkasjestopper i rommet, men det endrer ikke tilstandsgrad.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Baderom fra ukjent år.

Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme  
Dusjkabinett, toalett, servant

TG3: sluk er ikke tilgjengelig. Dusjkabinett.

TG3: løse gulvfliser og fuger.

TG3: ødelagt innredning

TG2: enkle/ufagmessig utførelse av overflater

Merknad: Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved fortsatt bruk anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett. Skadepotensialet gjelder først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en ekstra sikkerhet anbefales det montert lekkasjestopper i rommet, men det endrer ikke tilstandsgrad.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

## KJELLER > BAD

### Generell

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er enkel standard og enkel utførelse.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i vegg rett utenfor dusjvegg.  
Ufagmessighet på overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull bør tettes. Det er usikker fremtidig funksjon forekomme. Jevnlig tilsyn anbefales.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.  
Til informasjon: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe svakt fall på gulv i dusjsone.  
Fall på ca. 15 mm fra terskel til topp slukrist oppfyller ikke anbefaltfall på 1:100.  
Dusjrammens gulvskinne er tett i bunn og dette hindrer eventuelt lekkasjevann fra andre installasjoner å renne til sluk. Det er fare for at eventuelt lekkasjevann vil renne ut i tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG3: Det må etableres spalte i dusjramme for å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.  
Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra ukjent år med slukforlenger og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredningen bør utbedres eller skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Oppvaskkum med ettreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn x2.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatoren er eldre og er slitt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes service og utbedring. Det kan ikke utelukkes behov for utskiftning.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning fra ukjent år. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

## KJELLER > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler fettfilter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fettfilter må monteres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast.

Fordelerstokk for plastrør på vegg bad luke i badrom i kjeller (ikke rør i rør-system).  
Hovedstoppekran ved luke i kjeller.

## Vurdering av avvik:

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

## 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 utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast (det som er synlig).  
Luftehatt over tak registrert (ikke ytterligere kontrollerbart).

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- 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 utskiftning av rør.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i yttervegg. Punktavtrekk på badrom og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedsatt funksjon på enkelte ventiler.

Fratige symptomer på at ventileringen har vært mangelfull i forhold til bruksbelastning. Kondens og svertesopp i vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonen og årsak til kondens/fuktskjolder bør undersøkes nærmere.  
Ventilasjonskanal må utbedres.

## Varmesentral

Ingen varmesentral montert.

## TG 2 Varmtvannstank

Ingen varmtvannsbereider lokalisert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen varmtvannsbereider lokalisert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmtvannsbereider må lokaliseres og kontrolleres. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## Vannbåren varme

Det er eldre, frakoblede radiatorer som ikke er i bruk.

## TG 3 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 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.*

Sikringsskap i trapperom i 2. etasje.

Det antas sikringsskap i 1. etasje (ikke lokalisert).

TG2: manglende dokumentasjon.

TG2: manglende oppdatert kursfortegnelse.

TG3: tegn til noe ufagmessigheter på elektrisk anlegg.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

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.

**Ukjent. Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt total rehabilitering.**

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

**Ja Spørsmålet er ikke besvart, men det er noen tegn til noe ufagmessigheter på elektrisk anlegg.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er synlig installasjoner som er nyere enn 1999.**

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

## 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

**Ukjent**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende**

# Tilstandsrapport

dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder ufagmessigheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## 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 forenklede 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.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ukjent**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

## Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent år. Ukjent teknisk løsning. Ingen dokumentasjon foreligger. Stedvis synlig utvendig fuktsikring, men ikke rundt det hele.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig utvendig fuktsikring, men ikke rundt det hele.

Grunnmursplasten er skadet.

Grunnmursplasten mangler stedvis topplast og topplast er skadet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

## Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilbygget del i 1. etasje med ringmur og "kryprom" under med utvendig adkomst.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er plastisolasjon (isopor, XPS, EPS el.) som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.  
Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

## TE 2 Terrenghorhold

Normalt greie fallforhold rundt bygningen, men fall i terrenget oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall i terrenget oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved arrondering av terrenget eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter.

## TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår/har betydelig alder.

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er resterende brukstid usikker og det er fare for skade.  
Som en sikkerhet og forebyggende tiltak kan det vurderes kamerainspeksjon.

## TE 2 Oljetank

Det er ikke påvist nedgravd oljetank på eiendommen, men det er synlig hva som antas å være oljepåfyllingsrør.  
Det har tidligere vært oljefyr på eiendommen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen informasjon om tidligere oljefyr.

Det foreligger ingen dokumentasjon for sanering av eventuell oljetank.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.  
Det kan ikke utelukkes behov for sanering av eventuelt nedgravd tank.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**230 m<sup>2</sup>/230 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* Trapperom, 5 Entré, 6 Soverom, 3 Kjøkken, 3 Stuer, 3 Bad, Gang, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 11 000 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 11 100 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**11 000 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**11 000 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vækerøveien 179 A ,0751 OSLO 148 m <sup>2</sup> 2015 3 sov	13-10-2024	14 450 000	<b>14 200 000</b>		14 200 000	<b>79 775</b>
2 Melumveien 14 ,0760 OSLO 200 m <sup>2</sup> 1939 3 sov	13-11-2024	14 950 000	<b>14 850 000</b>		14 850 000	<b>74 250</b>
3 Harald Løvenskiolds vei 32 ,0760 OSLO 217 m <sup>2</sup> 1943 3 sov	22-09-2024	13 500 000	<b>13 700 000</b>		13 700 000	<b>63 134</b>
4 Røaveien 13B ,0752 OSLO 198 m <sup>2</sup> 1958 4 sov	10-05-2023	12 000 000	<b>11 750 000</b>		11 750 000	<b>59 343</b>
5 Vækerøveien 165A ,0751 OSLO 273 m <sup>2</sup> 1979 3 sov	18-06-2024	14 000 000	<b>13 000 000</b>		13 000 000	<b>47 619</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

## Beregninger

### Årlige kostnader

Vedlikehold - stipulert	Kr.	45 000
Komm. avg. - stipulert	Kr.	30 000
Forsikring - stipulert	Kr.	14 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>89 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 600 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 4 600 000**

### Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	6 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>11 100 000</b>
--	------------	-------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

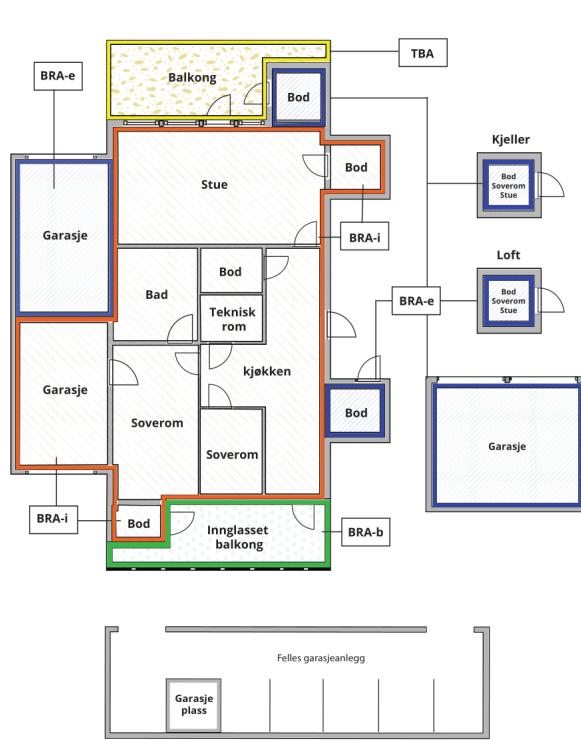
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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 oppdager 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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft (u/adkomst)					
2. etasje	78			78	8
1. etasje	85			85	17
Kjeller	67			67	
<b>SUM</b>	<b>230</b>				<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>230</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft (u/adkomst)			
2. etasje	Trapperom , Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue , Bad		
1. etasje	Entré , Entré 2, Entré 3 (innglasset terr), Gang , Kjøkken , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Rom - Avlåst, Rom 2 - Avlåst, Entré/gang, Stue , Soverom , Bad , Kjøkken		

### Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Deler av areal i 1. etasje hvor tidligere trapp til kjeller har vært er medtatt selv om arealet nå er åpent.

Det var ingen adkomst til loft. Eventuelt måleverdig areal er ikke medtatt.

2 rom i kjeller av avløpst. Arealet er medtatt men må anses som usikkert. Det er fare for større arealavvik.

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.

To rom i kjeller samt loft var avlåst. Arealer i forbindelse med rom i kjeller er estimert og større avvik kan forekomme. Eventuelt måleverdig areal på loft er ikke medtatt.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Bygningen er i dag i bruk med 3 separate boenheter. Bygget er kun godkjent med én boenhet. Separat boenhet i 2. etasje og kjeller er ikke søkt og godkjent.

**2. etasje:**

Tidligere bod i 2. etasje er nå soverom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Tidligere kontor i 2. etasje er nå kjøkken. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

**1. etasje:**

Tidligere innglasset veranda er nå et lukket rom. Fasadeenringen kan være søknadspliktig.

**Kjeller:**

Kjellerdør og endring av vinduer i kjeller er ikke søkt og godkjent.

Soverom i kjeller var opprinnelig boder og gang. Bruksendringen er søknadspliktig.

Baderom i kjeller var opprinnelig bod. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjøkken i kjeller var opprinnelig fyrrom. Bruksendringen er søknadspliktig.

Kjellerstue er opprinnelig søkt som vaskerom. Bruksendringen er ikke søknadspliktig.

Ytterligere/egne undersøkelser anbefales.

### Brannceller

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Bygningen er i dag i bruk med 3 separate boenheter. Bygget er kun godkjent med én boenhet. Det er ikke brannskiller.

### 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:** Stedvis lavere takhøyde enn 2,0 m i kjeller.

Vinduer i kjeller over 1 m på veggen for høyt på veggen og det kreves fastmontert trinn eller møbel. Eksakt lysåpning for vinduene er ikke målt da disse var tildekket.

Det anbefales brannstige for rømning fra 2. etasje.

## 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)
Enebolig	220	10

### Kommentar

Enebolig

Avlåste rom er medtatt som S-rom. Rommene er ikke besiktiget. Arealene må anses som svært usikre.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent
	Leietakere	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	12	132		1	1081 m <sup>2</sup>	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Vækerøveien 196 A

### Hjemmelshaver

Langangen Christina, Aandstad Stig Aga

### Eierandel

250 / 584

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Vækerøveien 196A ligger i bydel Vestre Aker i Oslo, nær Røa-krysset hvor Vækerøveien møter Sørkedalsveien. Området er preget av en blanding av boligbebyggelse, inkludert både eneboliger og nyere boligblokker. Nærområdet har tilgang til ulike fasiliteter som butikker, skoler og offentlig transport. Vækerøveien fungerer som en gjennomfartsvei med betydelig trafikk, noe som påvirker områdets tilgjengelighet og støyforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. (kilde: Statens vegvesen)

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

### Regulering

202102096

Flate: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)

S-4220

Reguleringsbestemmelser

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

### Om tomten

Felles eiet tomt. Tomten som naturlig benyttes av seksjonen er opparbeidet med adkomst, parkeringsareal, terrasse, plen og beplantning ellers. Seksjoneringsbegjæring er ikke gjennomgått.

### Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

### Felleskostnader

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle felleskostnader.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 750 000	2011

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrاد: 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/WG6914>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



PropCloud

# Risikorapport

Adresse:

0301-12-132-0-1

Vækerøveien 196A

Rapport generert:

28. november 2024



## Risikorapport

**108**

Vurderte kartlag

**3**

Identifiserte kartlag

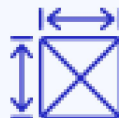
## Identifiserte Kartlag (3)



Støysone  
tettsteder



Radon

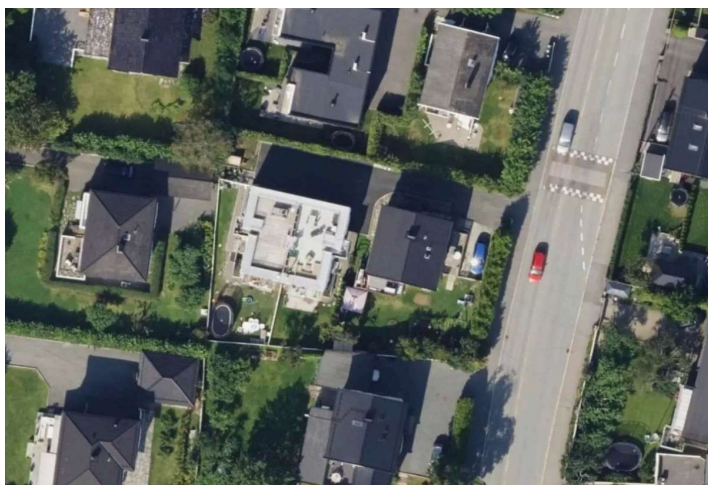


Arealressurskart

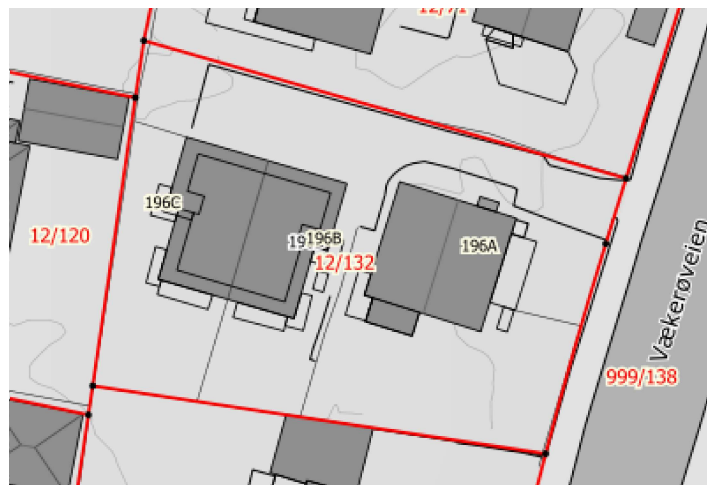




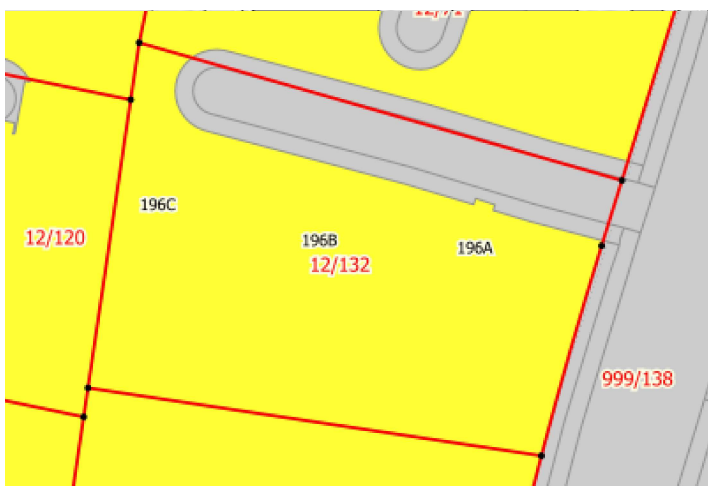
## Kartoversikt



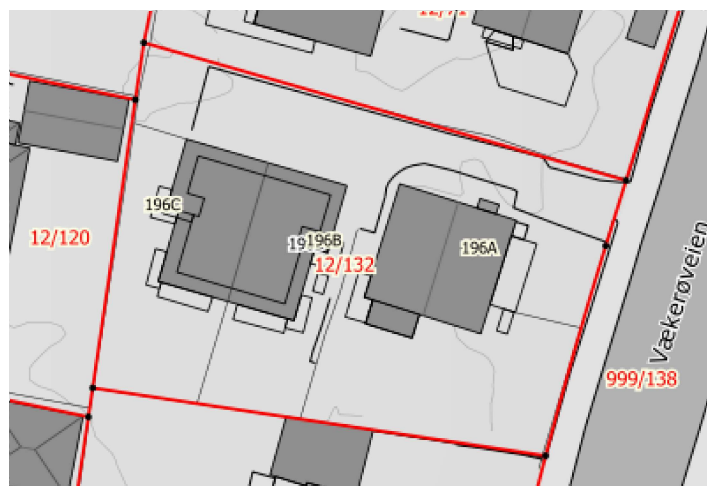
Satellittfoto



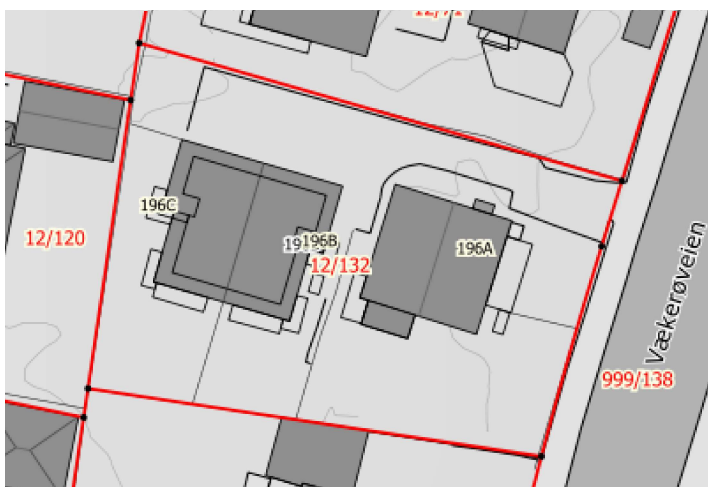
Reguleringsplaner



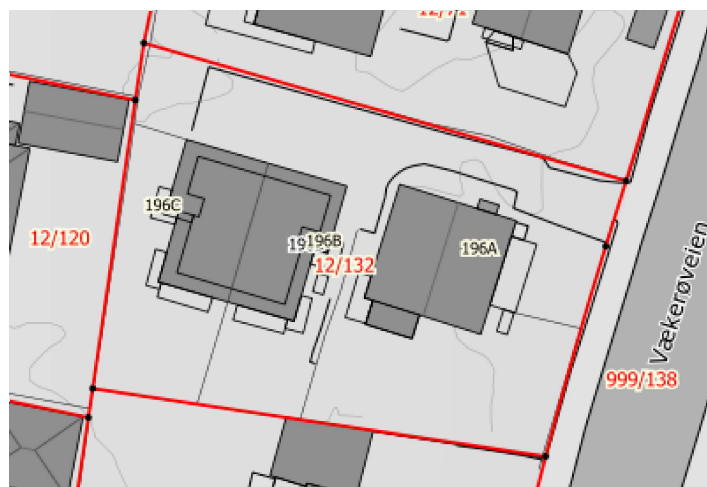
SSB Arealbruk



Vanlig kart



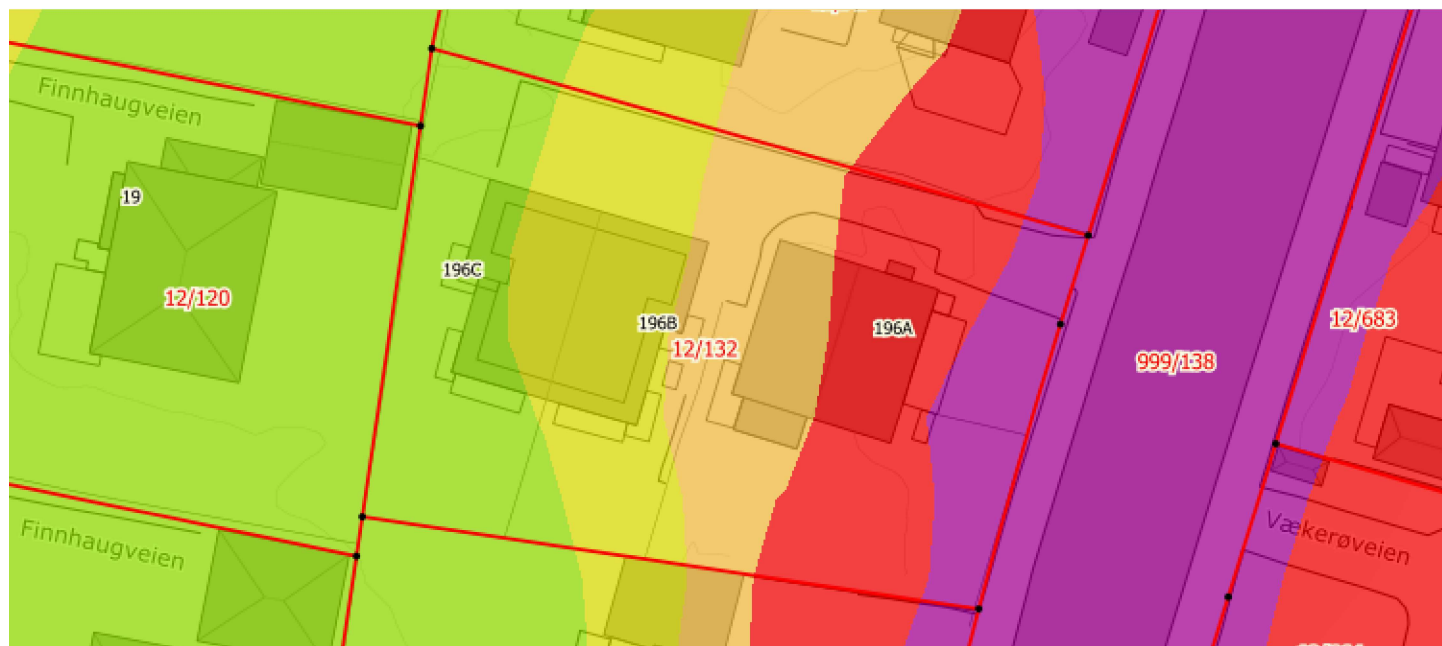
Kommuneplan



Kommunedelplan



## Strategisk støykart veg

Statens vegvesen 

■ > 75 dB ■ 70 - 75 dB ■ 65 - 70 dB ■ 60 - 65 dB ■ 55 - 60 dB ■ 50 - 55 dB

### Om kartlaget

Støykartene viser gjennomsnittlig støy gjennom døgnet fra veitrafikk i 4 meters høyde over bakken. Merk at støykartene er beregninger - ikke målinger. Utenfor byområdene er det beregnet støy fra vei med 3 millioner kjøretøypasseringer per år (ÅDT 8 200). Kartene viser støysituasjonen slik den var i 2016.

### Kjekt å vite

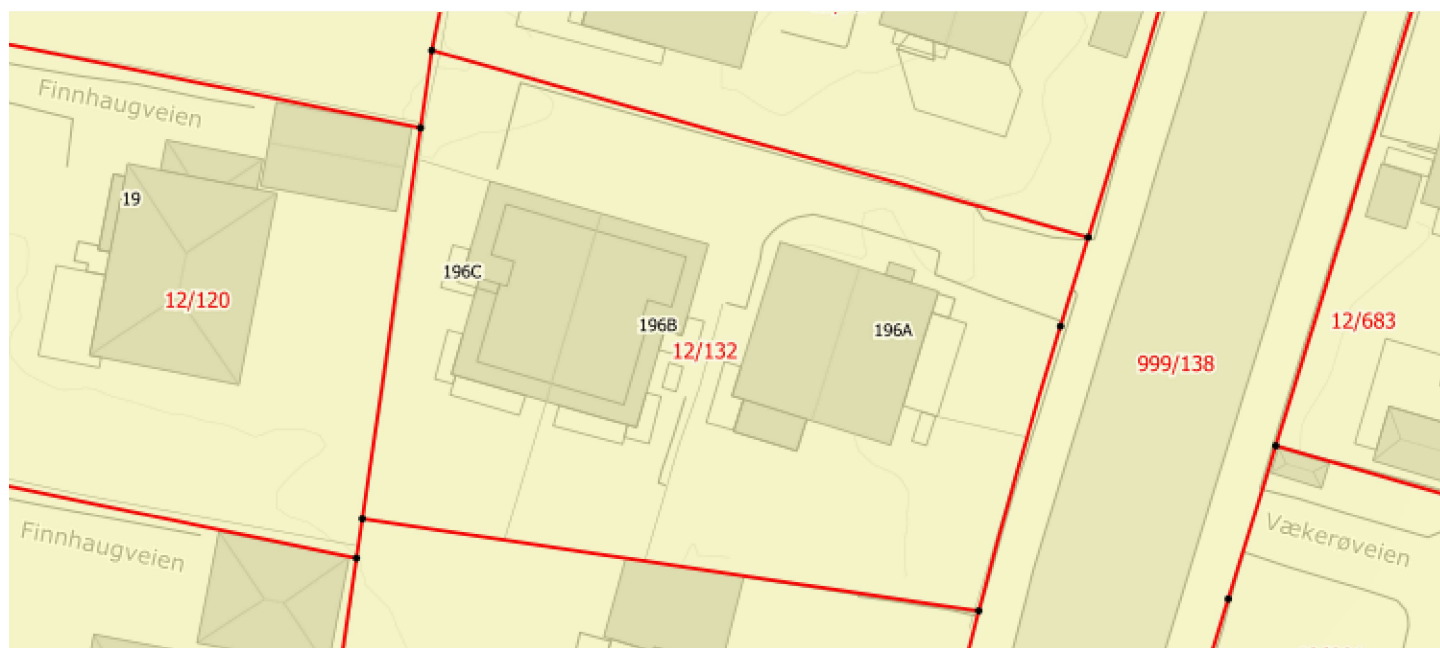
Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

Vær oppmerksom på spesielle støykilder i eller ved boligblokker i byområder – som f.eks. utesteder, treningsentre, ventilasjonsrom osv. – som kanskje ikke støyer så mye akkurat på visningstidspunktet.



## Radon aktsomhet

Norges geologiske undersøkelse



■ Særlig høy ■ Høy ■ Moderat til lav ■ Usikker

### Om kartlaget

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger.

### Kjekt å vite

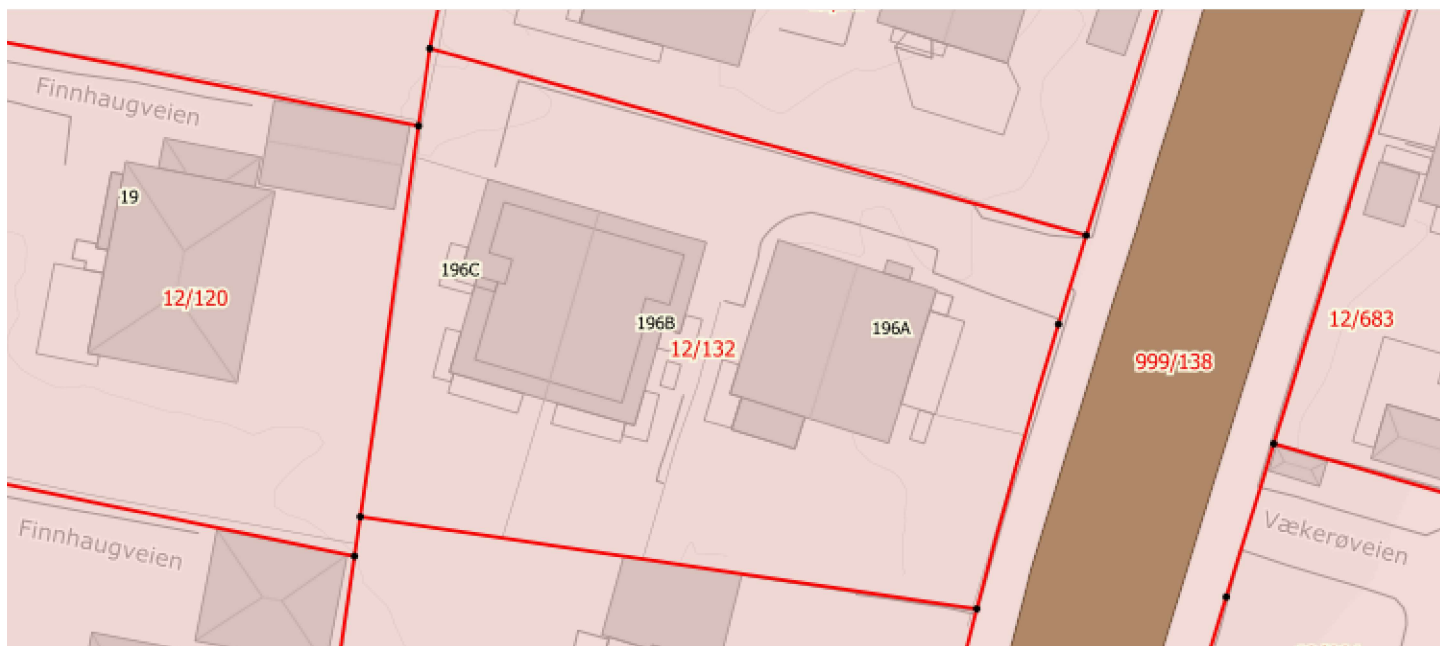
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. I bolig du eier og bor i selv, bør du måle, men du må ikke.



# Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Skog
- Myr
- Åpen fastmark
- Ferskvann
- Hav
- Bre
- Bebygd
- Samferdsel

## Om kartlaget

Arealressurskartet beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.