

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rosenhoffgata 2 G, 0569 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 226, bnr. 42, snr. 3

## Markedsverdi

5 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.06.2024

Rapportdato: 30.09.2024

Oppdragsnr.: 15064-1075

Referansenummer: EB8137

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Gunnar Olsen

Vår ref: Tom Gunnar Olsen



# 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.

## BNAlyse AS

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

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

Tom Gunnar Olsen

Uavhengig Takstingeniør

tom@bnanalyse.no

920 34 476



# 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Lakkerte renner og nedløp

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Utvendige tretrapper.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Etasjeskiller er av betongdekke i kjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag over 1. etasje.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radonmålinger.

Gulvet er av betong og har parkett. Veggene har plater og panel.

Krypkjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

Boligen har innvendig malt tretrapp.

Formpressede innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på gulv og vegger, malt i innvendig tak.

Innfelt belysning i innvendig tak. Servant i

underskap,, opplegg for vaskemaskin,

veggmontert dusj med dusjvegger og

veggmontert klosett.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske

varmekabler.

Membran var ikke synlig i sluk.

Rommet har innredning med nedfelt

servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørneog

opplegg for vaskemaskin.

Det er ingen ventilering.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin,

komfyr og platetopp.

Avtrekk var tildekket.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Staking må utføres fra sluk. Det er ikke påvist

lufting da det er en del av fellesarealet.

Boligen har antatt mekanisk ventilasjon.

Det er opplyst at varmtvannsbereder er plassert i

kryprom. Kryprommet var ikke tilgjengelig på

befaringstidspunktet.

El. skap plassert i bod i kjeller.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent for meg.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og

utvendige vannledninger er av ukjent type for

meg. Det er offentlig avløp via private

stikkledninger og offentlig vannforsyning via

private stikkledninger.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	78 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	78 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 000 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

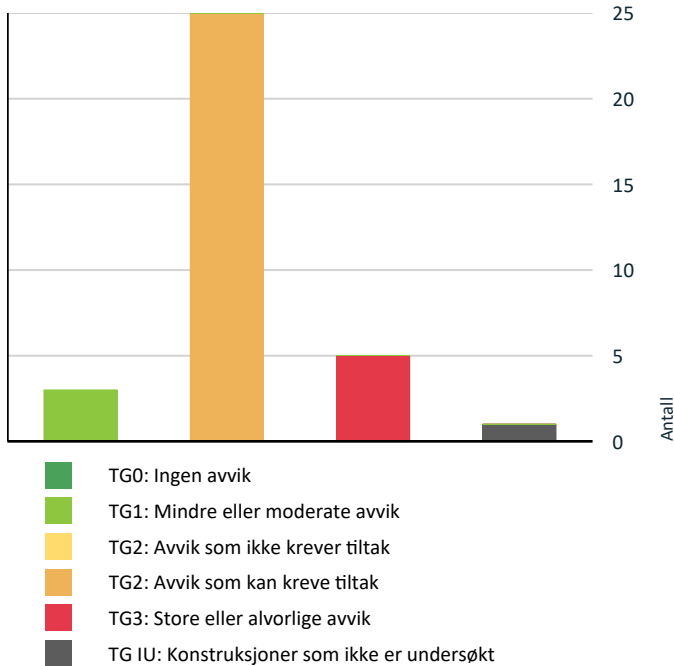
1 bod i kjeller er fjernet og arealet er tatt i bruk som del av

kjellerstue. Endring av tilleggsdel til hoveddel er

søknadspliktig tiltak.

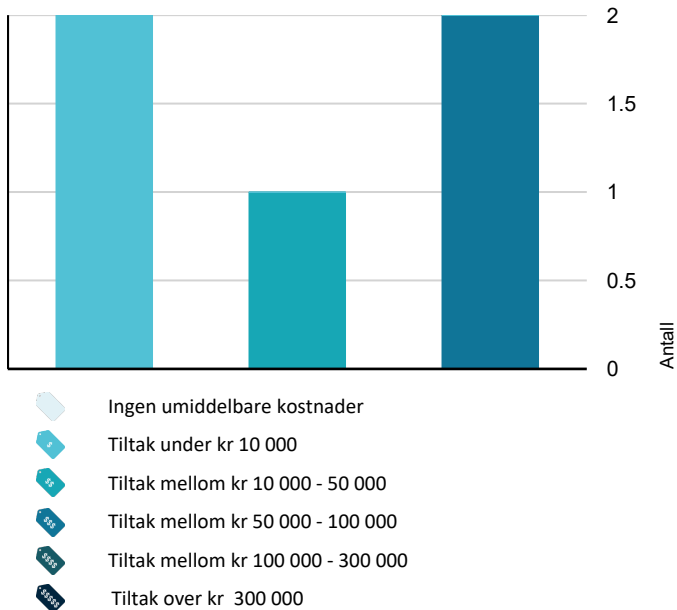
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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. Deler av leiligheten var ikke tilgjengelig for besiktigelse. 1 soverom var avlåst, krypkjeller var ikke tilgjengelig grunnet mye løssøre og bod hadde mye løssøre som forhindret meg i å foreta nødvendige undersøkelser.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Det ble registrert skader på kjøkkenbenk, skrog og skapdører samt manglende skapdører,

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksvifte i kjøkkenet var tildekket med aluminiumsfolie.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er opplyst at stoppekranen er i naboeligheten.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

El. skap plassert i bod i kjeller.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Felles brannvarslingsanlegg og eldre brannslukningsapparat.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur.

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble stedvis registrert mekaniske skader på bordkledningen. Malingsavkalling.

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.  
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert sprukket glass i vindu i stue.

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke  
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren går på karm. Det ble registrert svelling på døren.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass og påbegynnende råte i konstruksjonen. Det er umulig å vurdere balkongen fordi disse har adkomst fra andre seksjoner i bygget som eier ikke har tilgang til.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Det ble registrert malingsflass og påbegynnende råte i konstruksjonen. Det er umulig å vurdere trappene fordi disse har adkomst fra andre seksjoner i bygget som eier ikke har tilgang til.

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

Det er avvik:

Det ble registrert enkelte sprekke fliser og flisfuger.  
Det ble registrert bom under enkelte fliser. Det ble registrert sprekker i vegger ved lister. Det ble registrert svikt i gulv i 1. etg.

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

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

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

Det var kun mulig å foreta måling av høydeavvik på 1 rom på grunn av løsløse. Dette avviker fra forskriften til avhendingsloven.

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

### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over hele rommet og ca. 20mm over 2 meter

Det var kun mulig å foreta måling av høydeavvik på 1 rom på grunn av løsløse. Dette avviker fra forskriften til avhendingsloven.

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

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

Det er avvik:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellerulv.

Ved fuktmåling i nedre del av vegger mot grunnmur/våtsone fra tilstøtende rom, måles forhøyde fuktverdier. Det ble registrert riss og bom i fliser.

### ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Krypkjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at krypkjeller er en risikokonstruksjon.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det er avvik:  
Det ble registrert løsnede dørvidere.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)  
Det er avvik:  
Det er montert inspeksjonsluke ned mot gulv på endevegg i badet. Det er montert innfelt belysning i våtsonen utenfor dusjvegger.

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er montert tett bunnlist til skyvedører som hindrer lekkasjevann i å renne til sluk. Høyde fra overkant flis ved terskel til sluk ble målt til 22 mm. Fall i brukssonen er mindre enn 1:50. Deler av gulvet har fall mindre enn 1:100 i lekkasjesonen.

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

Det er avvik:  
Membran og klemring kan ikke verifiseres.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.  
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.  
Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert utett slange til dusj. Trykk på vann reduseres ved bruk av to tappesteder samtidig. Det ble registrert treg avrenning fra sluk.

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

Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.  
Det er avvik:  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekkskanal er provisorisk tettet.

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

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr  
Det er registrert symptom på fuktskader

Forhøyde fuktverdier på vegg mot bad kan være symptom på mangelfull utførelse på membran alternativt kapilærøpsug fra grunn. Se også punktet "rom under terreng"

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.  
Avløpsrør for tidligere avløp til klosett er midlertidig tettet med tape.

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

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.  
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avtrekkskanal fra bad og kjøkken er provisorisk tettet.

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

Det er avvik:  
Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.  
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.  
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.  
Det er påvist andre avvik:

Det ble stedvis registrert manglende fall fra grunnmur.  
Videre ble det registrert oppsprekt dekke.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1900

### Anvendelse

Bolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2006	Ombygging av bolig
------	--------------------

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

Lakkerte renner og nedløp

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp er avsluttet ved grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Veggkonstruksjon

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble stedvis registrert mekaniske skader på bordkledningen. Malingsavkalling.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Mekanisk skadet bordkledning skiftes ut.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*



# Tilstandsrapport

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert sprukket glass i vindu i stue.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

1 vindu er kledd med plate innvendig.

## TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren går på karm. Det ble registrert svelling på døren.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må påregnes noe vedlikehold og at dør må skiftes ut i løpet av kort tid.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert malingsflass og påbegynnende råte i konstruksjonen. Det er umulig å vurdere balkongen fordi disse har adkomst fra andre seksjoner i bygget som eier ikke har tilgang til.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser fra seksjonene med balkonger.

## TG 2 Utvendige trapper

Utvendige tretrapper.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Det ble registrert malingsflass og påbegynnende råte i konstruksjonen. Det er umulig å vurdere trappene fordi disse har adkomst fra andre seksjoner i bygget som eier ikke har tilgang til.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser fra seksjonene med balkonger.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte sprekke fliser og flisfuger. Det ble registrert bom under enkelte fliser. Det ble registrert sprekker i vegger ved lister. Det ble registrert svikt i gulv i 1. etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men for å få TGO eller TG1 må det foretas utbedringer av registrerte avvik.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

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

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

Det var kun mulig å foreta måling av høydeavvik på 1 rom på grunn av løsløse. Dette avviker fra forskriften til avhendingsloven.

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

#### 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 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over hele rommet og ca. 20mm over 2 meter

Det var kun mulig å foreta måling av høydeavvik på 1 rom på grunn av løsløse. Dette avviker fra forskriften til avhendingsloven.

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

#### 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 frevist dokumentasjon på radonmålinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har fliser. Veggene har plater og panel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Ved fuktmåling i nedre del av vegger mot grunnmur/våtsone fra tilstøtende rom, måles forhøyde fuktverdier. Det ble registrert riss og bom i fliser.

### 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.

## TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryp kjeller var ikke tilgjengelig for besiktigelse. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i at kryp kjeller er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å avdekke tilstanden på kryp kjeller. Etter gjennomført besiktigelse må eventuelle tiltak vurderes.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Årstall: 2006

Kilde: Offentlig informasjon

### 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.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

## TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert løsnede dørridere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble registrert behov for å feste dørridere.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

Fliser på gulv og vegger, malt i innvendig tak. Innfelt belysning i innvendig tak. Servant i underskap,, opplegg for vaskemaskin, veggmontert dusj med dusjvegger og veggmontert klosett.

Årstall: 2006

### KJELLER > BAD

#### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er avvik:

Det er montert inspeksjonsluke ned mot gulv på endevegg i badet. Det er montert innfelt belysning i våtsonen utenfor dusjvegger.

#### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

### KJELLER > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er montert tett bunnlist til skyvedører som hindrer lekkasjevann i å renne til sluk. Høyde fra overkant flis ved terskel til sluk ble målt til 22 mm. Fall i brukssonen er mindre enn 1:50. Deler av gulvet har fall mindre enn 1:100 i lekkasjesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Lekkasjevann må kunne ledes til sluk.

### KJELLER > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

Membran var ikke synlig i sluk.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Membran og klemring kan ikke verifiseres.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av utførelse av tettesjiktet.

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørneog opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert utett slange til dusj. Trykk på vann reduseres ved bruk av to tappesteder samtidig. Det ble registrert treg avrenning fra sluk.

Utett slange til dusj utbedres. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke trykkfall på vann ved bruk av to tappesteder samtidig.

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Avtrekkskanal er provisorisk tettet.

## Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Provisorisk tetting av avtrekkskanal må fjernes og funksjonen på avtrekksanlegget må sjekkes og justeres.

## KJELLER > BAD

### 📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Årstall: 2006

Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Det er registrert symptom på fuktskader

Forhøyde fuktverdier på vegg mot bad kan være symptom på mangelfull utførelse på membran alternativt kapilær oppsug fra grunn. Se også punktet "rom under terreng"

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

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

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert skader på kjøkkenbenk, skrog og skapdører samt manglende skapdører,

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Avtrekk var tildekket.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekksvifte i kjøkkenet var tildekket med aluminiumsfolie.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Provisorisk tetting av avtrekksvifte må fjernes og funksjonen på avtrekksanlegget må sjekkes og justeres. Kostnadsestimatet er gitt for fjerning av provisorisk tetting samt justering av anlegget, eventuelle ytterligere behov for tiltak er medtatt i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Årstall: 2006

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Det er opplyst at stoppekranen er i naboeligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Staking må utføres fra sluk. Det er ikke påvist lufting da det er en del av fellesarealet.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Avløpsør for tidligere avløp til klosett er midlertidig tettet med tape.

## Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har antatt mekanisk ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Avtrekkskanal fra bad og kjøkken er provisorisk tettet.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Provisorisk tetting av avtrekksvifte/kanal må fjernes og funksjonen på avtrekksanlegget må sjekkes og justeres.

## TG 2 Varmtvannstank

Det er opplyst at varmtvannsbereder er plassert i kryprom. Kryprommet var ikke tilgjengelig på befaringsstidspunktet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder var ikke tilgjengelig for undersøkelser.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser.

## TG 3 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.*

El. skap plassert i bod i kjeller.

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

### Generelt om anlegget

2. 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

Ja

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

Ja

### Inntak og sikringsskap

4. 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?

Ukjent

# Tilstandsrapport

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

**Ukjent**

6. 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?

**Ukjent**

## Generell kommentar

El. skapet var ikke tilgjengelig for besiktigelse på befaringstidspunktet da det var mye løse som hindret adkomsten. Det må foretas ytterligere undersøkelser av el. anlegget. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el.kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 3 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 bygningsakkyndig 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.*

Felles brannvarslingsanlegg og eldre brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Brannslukningsapparatet er fra 1996.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Felles brannalarm.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent for meg.

## TG 2 Drenering

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

Dreneringen er i hovedsak en skjult konstruksjon. Tilstandsgrad på bakgrunn av aldersvurdering.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

## TG 2 Terrengforhold

Fast dekke

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble stedvis registrert manglende fall fra grunnmur. Videre ble det registrert oppsprekt dekke.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

### Maringrense

Eiendommen ligger under maringrense i følge kart fra Pbe i Oslo kommune. Fra oslo kommune sitt kart refereres: "Under den marine grensen kan det finnes kvikkleire. Kvikkleire er marin leire der saltet som binder leiren sammen, over tid har blitt vasket bort. Dermed blir strukturen ustabil, og økte belastninger, som for eksempel gravearbeider, fyllinger eller kraftige vibrasjoner, kan utløse skred. Du finner mer informasjon om kvikkleire i vårt faktaark .

Dersom du skal bygge innenfor dette området, må du sørge for at det vurderes om det er nødvendig med geotekniske undersøkelser av grunnen. For reguleringsplaner må det foretas geotekniske prøveboringer, for å fastslå om det finnes kvikkleire eller ikke. Det kan være nødvendig med spesiell ansvarsbelegging i en byggesak. Det er gjort et stort antall grunnboringer i Oslo, og i noen tilfeller vil det være mulig å gjenbruke eksisterende data. Ta kontakt med kommunen på e-post [dig.kart@pbe.oslo.kommune.no](mailto:dig.kart@pbe.oslo.kommune.no) eller telefon 23 49 10

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

78 m<sup>2</sup>/78 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter :* Kjellerstue, 2 Bod, Bad, Kryperom, Entré, Stue, Kjøkken, Soverom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 5 950 000

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 6 000 000

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

6 000 000

Tillegg for andel fellesformue	+	32 958
Frادrag for andel felles gjeld	-	61 313

## Konklusjon markedsverdi

5 950 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. 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 Rosenhoffgata 7 G ,0569 OSLO 68 m <sup>2</sup> 1914 2 sov		6 350 000	<b>6 700 000</b>	38 592	6 738 592	<b>99 097</b>
2 Rosenhoffgata 7A ,0569 OSLO 72 m <sup>2</sup> 1913 3 sov	28-04-2024	6 700 000	<b>7 000 000</b>	37 278	7 037 278	<b>97 740</b>
3 Rosenhoffgata 7D ,0569 OSLO 76 m <sup>2</sup> 1915 3 sov	18-03-2024	6 950 000	<b>7 050 000</b>	21 254	7 071 254	<b>93 043</b>
4 Rosenhoffgata 2J ,0569 OSLO 71 m <sup>2</sup> 1900 2 sov	24-09-2023	5 790 000	<b>5 700 000</b>		5 700 000	<b>80 282</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

Månelige felleskostnader i følge forr.fører	Kr.	68 988
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>69 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 050 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 050 000**

### 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.	2 950 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 950 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 000 000</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

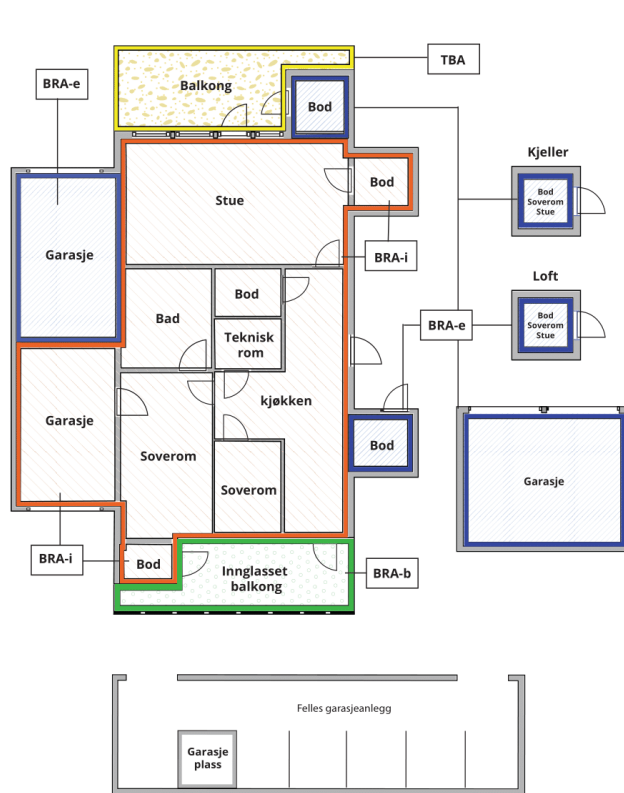
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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.



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### 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)		
Kjeller	41			41	
1. Etasje	37			37	
<b>SUM</b>	<b>78</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue , Bod , Bad , Kryperom		
1. Etasje	Entré , Bod , Stue , Kjøkken , Soverom		

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.

Dette er et tvangssalg med begrenset tilgjengelighet. Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Oppdraget er et tvangssalg og på grunn av manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 1 bod i kjeller er fjernet og arealet er tatt i bruk som del av kjellerstue. Endring av tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak.

### Brannceller

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

Ja  Nei

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

## 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)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	72	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.11.2022	Tom Gunnar Olsen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent
	Flottorp Kjell Noordin	
	Flottorp Kjell Noordin	Eier
19.6.2024	Tom Gunnar Olsen	Takstmann
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent
	Flottorp Kjell Noordin	Eier

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	42		3	460.5 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Rosenhoffgata 2 G

### Hjemmelshaver

Flottorp Kjell Noordin

### Eierandel

77 / 543

### Felles formue

Kr. 32 958 31.12.2023

### Forretningsfører

OAE forretningsførsel

### Felles gjeld:

Kr. 61 313 31.12.2023

### Organisasjonsnr

999666884

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

LEielighet over 2 plan beliggende på Rosenhoff i etablert boområde. Adkomst fra Rosenhoffgata via egen inngang. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av eldre bebyggelse/bygårder. Kort vei til T-bane, trikk og buss. Skoler og barnehage i området. Kort vei til Carl Berners plass med alle bymessige servicetilbud. Gangavstand til bl.a. Torshovparken, Tøyenbadet/-parken, Botanisk Hage og Sofienbergparken med gode rekreasjonsmuligheter. Storo storsenter er nærmeste senter med rundt 130 butikker. Kort vei til pulserende Grunerløkka med dets yrende kafe- og uteliv.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Regulering

S-2255 - tomt for offentlig bygning. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

## Om tomten

Tomten er flat og er opparbeidet med fast dekke.

## Tinglyste/andre forhold

Det ble i ekstraordinært årsmøte vedtatt at det tas opp nytt lån på 376 000,- med IN-ordning. Lånet skal finansiere ekstraordinære kostnader. Se Innkalling til ekstraordinært årsmøte for ytterligere opplysninger.

## Bebyggelsen

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen med gnr. 226, bnr. 42, org. nr.: 999 666 884 i Oslo kommune. Sameiet, som består av 10 eierseksjoner

## Kommuneplan

Eiendommen ligger dels i gul og dels i rød støysone.

Eiendommen ligger i aktsomhetszone for forurensning.

Navn  
Utomhuselement  
Oppdatert  
2022-11-29 00:00:00  
Kategori  
Enkeltminne utomhus  
Vern  
Kommunalt listeført  
Registrert av  
Byantikvaren i Oslo

Navn  
Rosenhoffgata 2  
Oppdatert  
2022-11-29 00:00:00  
Kategori  
Enkeltminne bygning  
Vern  
Kommunalt listeført  
Registrert av  
Byantikvaren i Oslo

## Annet

Fra årsberetningen refereres:

"2. Vedlikehold:

Vedlikehold av eiendommen er en prioritert oppgave for styret:

- ☑ Vi har gjennomført befaring av takstmann som har utarbeidet en vedlikeholdsplan for byggene våre.
- ☑ Vi har i fellesskap gjennomført 2 dugnader, som dreier seg om å vedlikeholde, og å gjøre fellesarealene våre hyggelige.
- ☑ Styret har bistått seksjonseiere med ulike vedlikeholdsutfordringer gjennom hele året.
- ☑ Det er utført rutinesjekk på brannanlegget med firmaet Kommunikasjon og sikkerhet.
- ☑ Vi har rutineavtale med skadedyrfirmaet Rentokil, som utfører jevnlig befaring og tømning av åtekasser. De leverer også rapport om avvik, som styret har opprettet som tiltak til gjennomføring på dugnadene."

Styreleder er kontaktet og var på ferie, vedlikeholdsplan for sameiet er derfor ikke mottatt av meg.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
2 075 000	2001	Tvangssalg

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If skadeforsikring NUF	SP2687630.4.1			
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	29.07.2024		Ingen		Nei
Teknisk etat	29.07.2024		Ingen		Nei
Norges Eiendommer	29.07.2024		Ingen		Nei
Forretningsfører	02.08.2024		Ingen		Nei
Innkalling/protokoll ekstraordinært årsmøte	15.01.2024		Fremvist		Nei
Vedtekter			Ingen		Nei
Årsberetning/regnskap	18.04.2024	For 2023	Ingen		Nei
Risikorapport	29.07.2024		Ingen		Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og 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 bruker 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 slitasjegrade: 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 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/EB8137>

## 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





# Risikorapport

Adresse:

0301-226-42-0-0

Rosenhoffgata 2F, 0569 OSLO

Rapport generert:

30. juli 2024



## Risikorapport

**108**

Vurderte kartlag

**8**

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (8)



Støysone  
tettsteder



Forurenset  
grunn



Friluftslivsområde  
kartlagt



Kvikkleire

86  
Rn

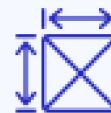
Radon



Kulturminner



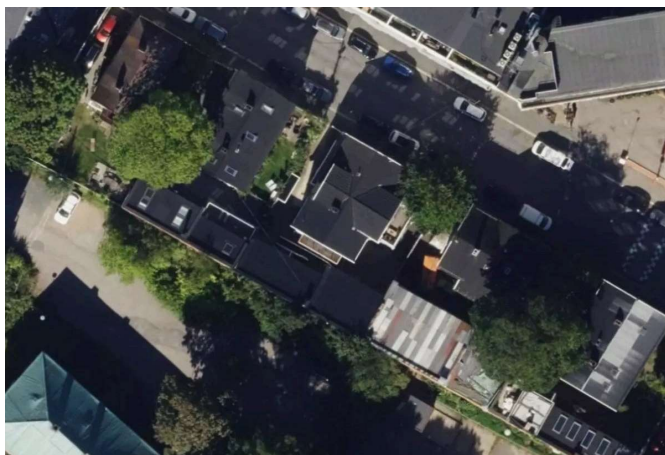
Kulturminner  
bygg



Arealressurskart



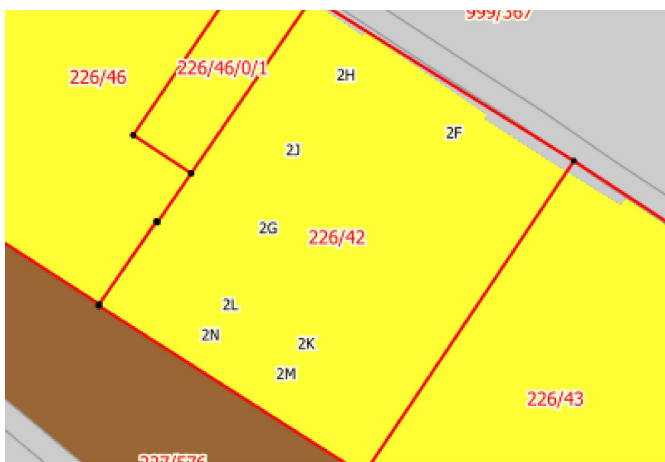
## Kartoversikt



Satellittfoto



Reguleringsplaner



SSB Arealbruk



Vanlig kart



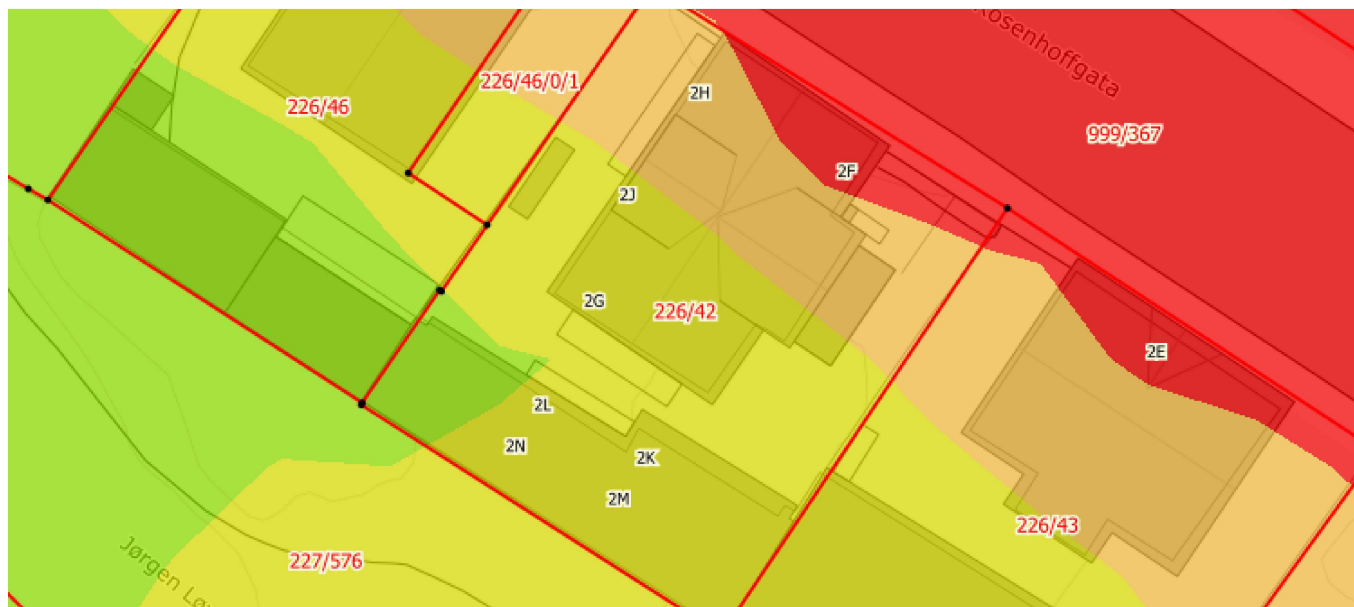
Kommuneplan



Kommunedelplan



## Strategisk støykart veg



■ > 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

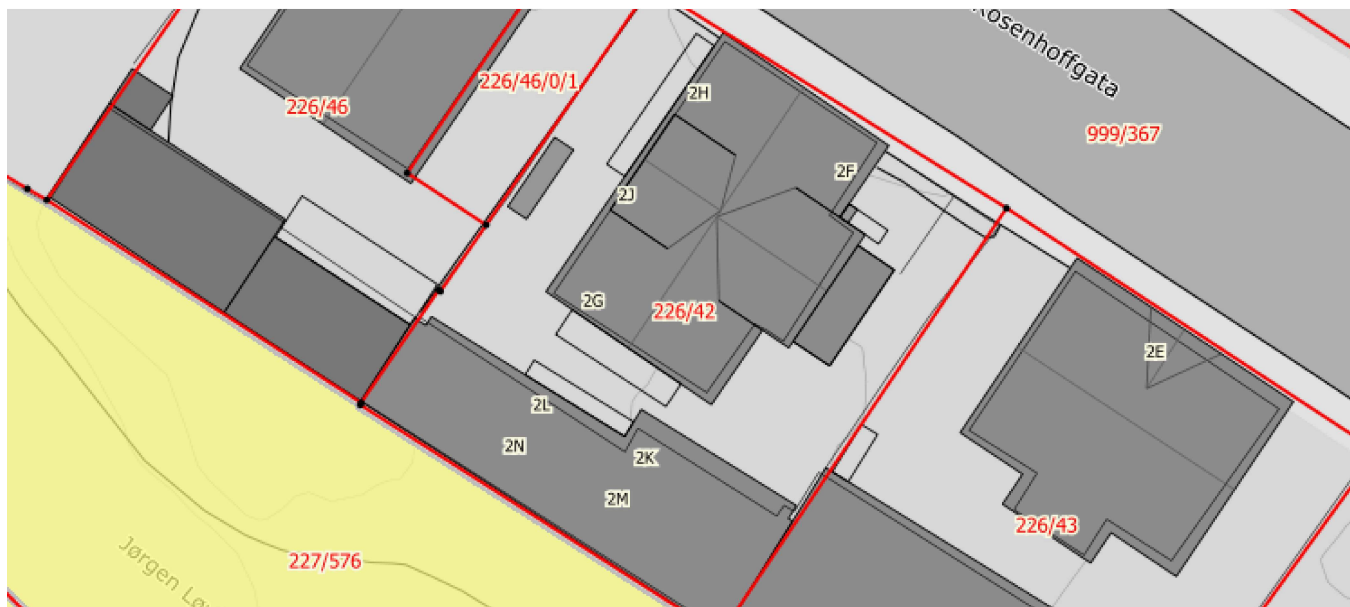
Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

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.



## Forurensset grunn

Miljødirektoratet



- X - Mistanke om forurensning
- 3 - Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
- 2 - Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
- 1 - Lite/ikke forurensset

### Om kartlaget

Datasettet omfatter eiendommer med forurensset grunn samt kommunale og private-/industriideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurensset grunn og/eller med mistanke om forurensset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

### Kjekt å vite

Tiltakshaver er alltid pliktig til å vurdere om det kan være forurensset grunn i området der en skal grave, og områder som er markert i aktsomhetskartet skal alltid undersøkes.

Er det grunn til å tro at det aktuelle området er forurensset, må du gjøre undersøkelser. Alternativt må dokumentasjon på at eiendommen ikke er forurensset forelegges Miljøenheten, som vil vurdere om dokumentasjonen er tilstrekkelig.

Til å foreta undersøkelser, må du benytte konsulent med faglig kompetanse på grunnforurensning. Undersøkelser av jorden skal være utført i samsvar med Norsk Standard NS-ISO 10381-5 og veileder om helsebaserte tilstandsklasser for forurensset grunn, TA-2553/2009, utgitt av Miljødirektoratet.



## Friluftslivsområde - Kartlagt

Miljødirektoratet



- Svært viktig friluftsområde
- Viktig friluftsområde
- Registrert friluftsområde
- Ikke verdisatt friluftsområde

### Om kartlaget

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

### Kjekt å vite

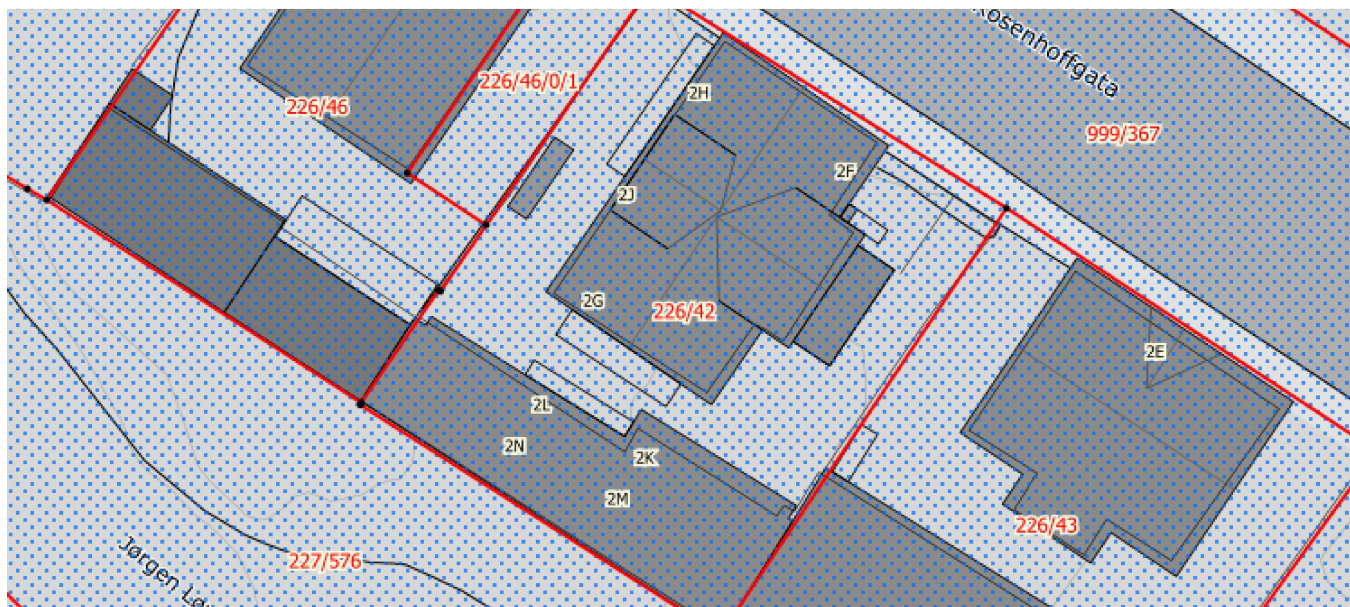
Siden friluftsområder er områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, vil det ofte være begrensninger i omfanget man kan bygge videre på disse arealene. Dette bør hensyntas dersom man vurderer å bygge videre eller gjøre noe på eiendommen i en senere anledning.





## Kvikkleire - Aktsomhet

Norges vassdrags- og energidirektorat



 Kvikkleireskred Aktsomhet

### Om kartlaget

Fra Geonorge og NVE: Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

### Kjekt å vite

Det er ikke ulovlig å bygge boliger på leiregrunn, men om selger er kjent med at det er en reell og konkret skredfare i området, og det er mottatt rapporter på dette, skal kjøper ha blitt opplyst om dette før kjøpet.

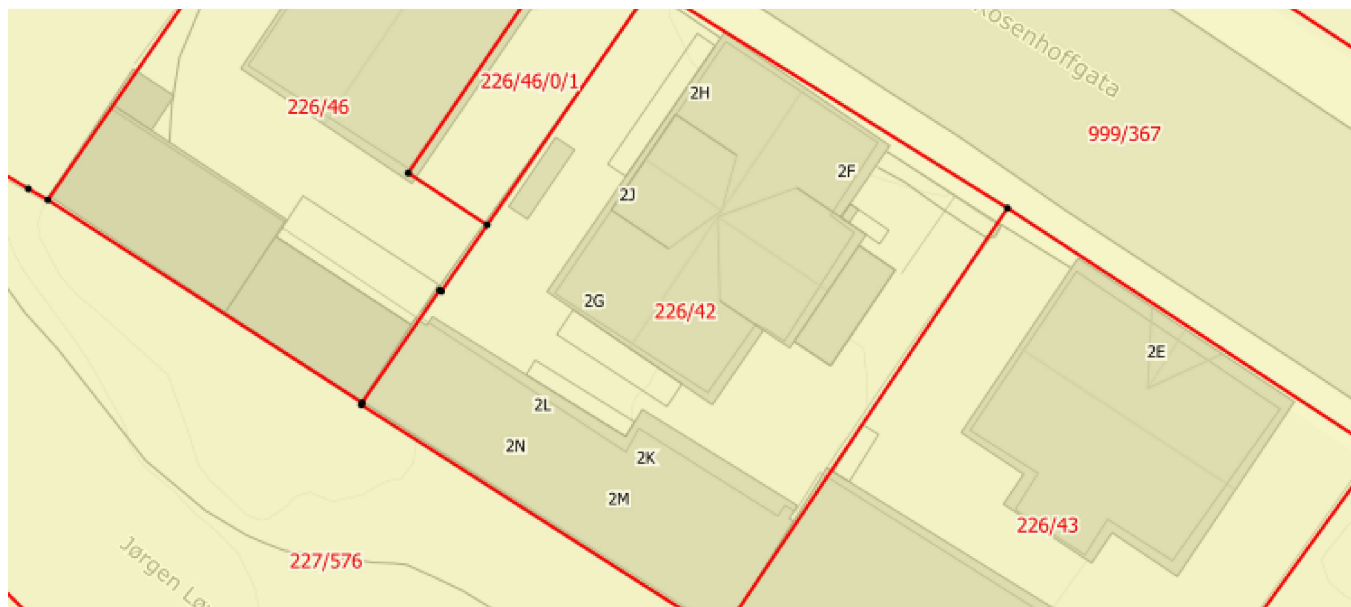
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

Selv om selger ikke kjenner til et forhold, kan alvorlige og skjulte forhold som betydelig forringer boligens verdi føre til erstatningsansvar. Da må boligen være minst 4-6 prosent mindre verdt på grunn av dette.



## 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

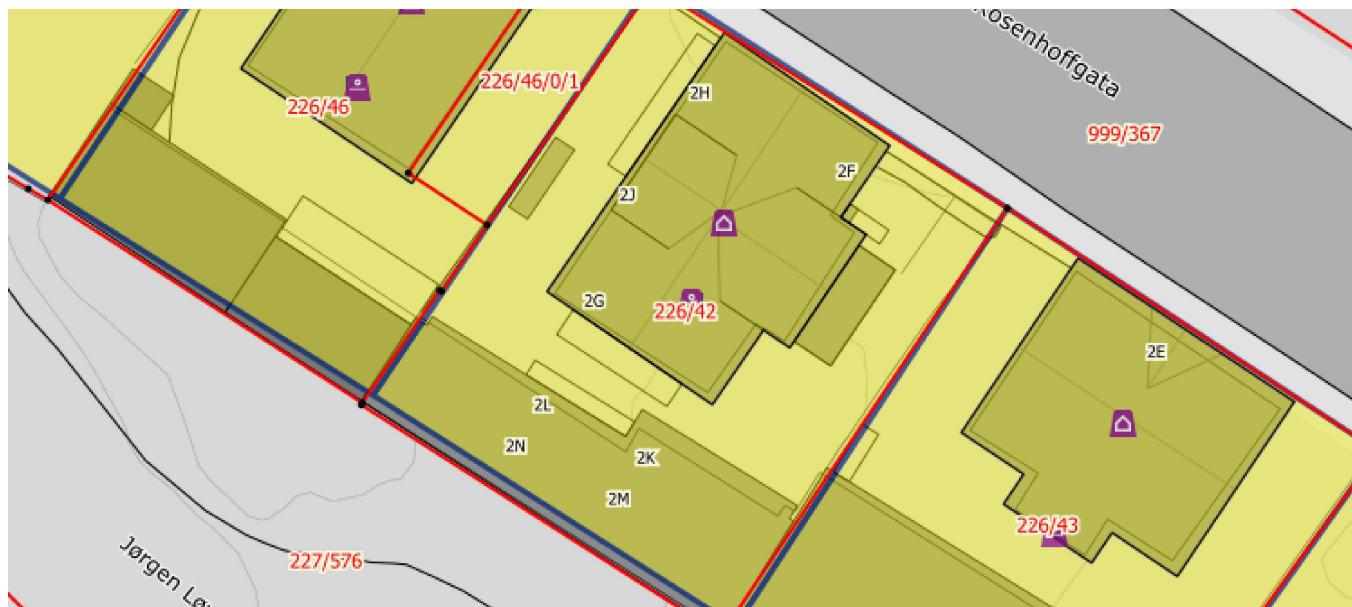
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

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.





## Kulturminner



■ Fredet ■ Verneverdig ■ Listeført ■ Ikke fredet

### Om kartlaget

Kulturminner er ifølge kulturminneloven alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Slike kan blant annet bestå av hus, industribygg eller fartøyer. Kulturminner kan også finnes i utmark eller under dyrket mark, som for eksempel tjæremiler, kullgroper, gravhauger, jernvinner, rydningsrøyser eller boplasser.

### Kjekt å vite

For kulturminner er hovedregelen at det må søkes om dispensasjon for alle tiltak som går lengre enn vanlig vedlikehold. Dette gjelder også ved tilbakeføringer, og det gjelder for midlertidige og reversible tiltak.

Eksempler på tiltak som krever dispensasjonsbehandling på bygninger er inngrep i bygningens konstruksjon, endring av planløsning og romstruktur, utskifting eller endring av vinduer og dører. For å kunne gi dispensasjon fra en fredning må disse to vilkårene alltid være oppfylt: tiltaket det søkes om må ikke innebære et vesentlig inngrep i kulturminnet, og det må foreligge et særlig tilfelle.

## Kulturminner - bygg



- ▲ Ruin eller fjernet objekt
- ▲ Meldepliktig i hht. Kulturminnelova §25
- ▲ Annet SEFRAC-bygg
- ▲ Freda bygninger

### Om kartlaget

Datasettet gir en over statusen av alle bygg registrert som kulturminner hos Riksantikvaren. Om bygg og fredning:

### Kjekt å vite

Alle kulturminner fra før reformasjonen i 1537 er automatisk fredet.

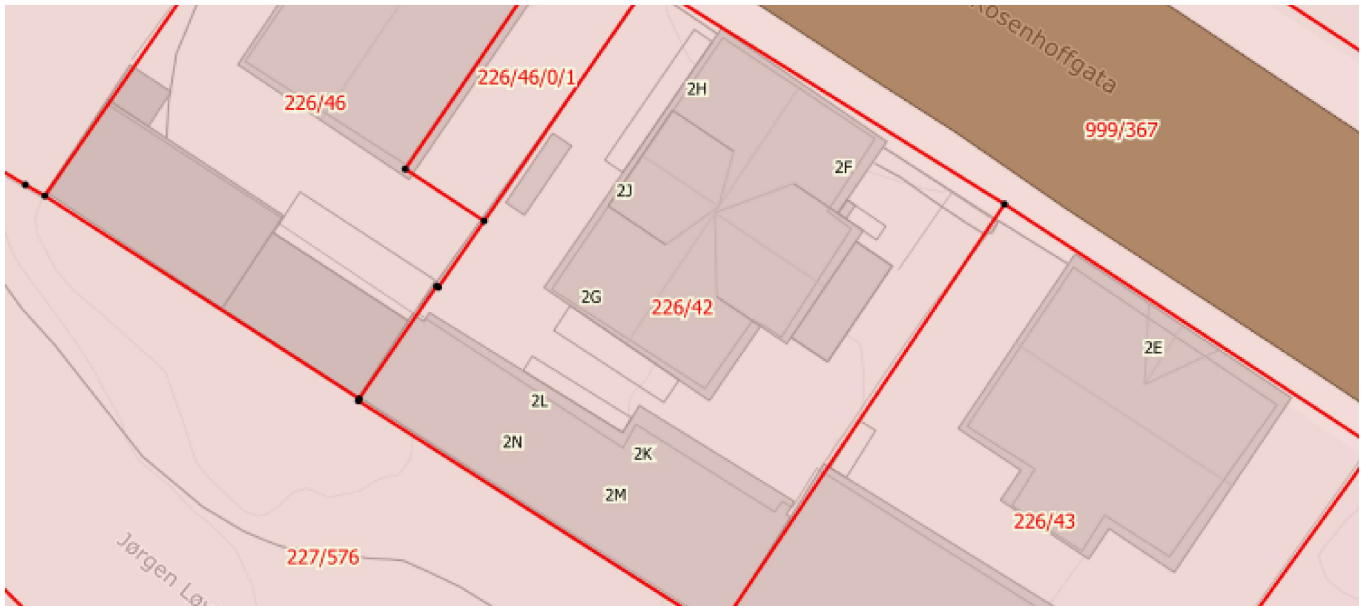
Det samme gjelder alle erklærte stående byggverk med opprinnelse fra før 1649 og samiske bygninger fra 1917 eller eldre.

Bygninger og bygningsmiljøer som ikke er automatisk fredet, og som har nasjonal verdi, kan fredes av Riksantikvaren.



## Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



### 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.