





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bekkefaret 8 E, 0280 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 28, bnr. 78, snr. 2

Markedsverdi

10 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 301 m² BRA-i: 301 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 14.02.2025

Oppdragsnr.: 14757-1871

Referansenummer: NJ3240

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen fremstår med behov for totalrehabilitering av alle bygningsdeler. Det må påregnes omfattende arbeider og betydelige kostnader.

Enebolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Valmtak i trekonstruksjoner. Innredet loft.
Taktekking av glasert takstein. Ukjent alder for stein og undertakstekking.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.
Stigetrinn. Snøfangere.

Ytterveggene har mur- og/strukonstruksjon. Fasade/kledning har pussede flater.

Eldre trevinduer med doble glass.
Enkelte blyglassvinduer.

3 stk. ytterdører
Balkongdør/terrassedør

Balkong uten trygg adkomst og den er ikke målt.
Balkongen er vurdert fra bakkenivå.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Diverse overflater hovedsakelig med høy alder.
Stor grad av pågående arbeider og skader.

Takhøyde stue 2,88 m

Takhøyde i kjeller varierer. Laveste målt til ca. 1,98 - 1,96 m (kun målt ved tilfeldige steder).

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Murt pipe over tak.
Pipeløp er ikke rehabilitert.
2 stk. åpen peis, kakkellovn, kamin.

Hull i grunnmur inn mot kryprom under entré. Hull tettet med Glava. Glava ble ikke fjernet.

Tretrapp fra byggeår til 2. etg.
Enkel kjellertrapp.
Svært enkel trapp til loft.

Innvendig har boligen diverse type dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.
Våtrommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Bad m/badstu

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.
Våtrommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Det må påregnes reetablering av badrom i 2. etasje.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ingen fungerende kjøkken er installert. Provisoriske innretninger.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvmontert toalett.
Naturlig ventilasjon.
Installasjoner er frakoblet

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast.
Deler av anlegget fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Noen installasjoner fra byggeår.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Eldre oljefyr. Ukjent om anlegget er ombygget.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Eldre radiatorer og røropplegg.

Sikringsskap og fordelerskap i kjeller. Automatsikringer og skrusikringer. Inntakssikringer av skrusikringer på loft.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuksikring.

Grunnmur i betong/sparemur.

Det er noe fall i terrenget mot bygningen, men det er ikke maksimal fuktbelastning.

Bunnledninger fra ukjent år og med ukjent utførelse. Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn høy alder.

Ukjent type og alder på oljetank antatt murt inne i rom i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	301 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	301 m ²
Totalpris	10 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 13 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Loft: Det finnes ikke tegninger på innredning av loft.

Bruksendringen er søknadspliktig.

2. etasje: Baderom er revet.

1. etasje: Spiskammers og matbod ved kjøkken inngår nå i kjøkken. Bruksendringen kan være søknadspliktig.

Kjeller: Vaskerom, bad, badstu og kjellerstue er opprinnelig tilleggsdel. Bruksendringen er søknadspliktig.

Det er gjort inngrep i bæring i etasjeskiller mot 2 . etasje og mot 1. etasje. Dette er søknadspliktige tiltak som krever ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes behov for utbedring.

Merk at bodrom i kjeller mot øst ikke inngår i seksjoneringsbegjæringen.

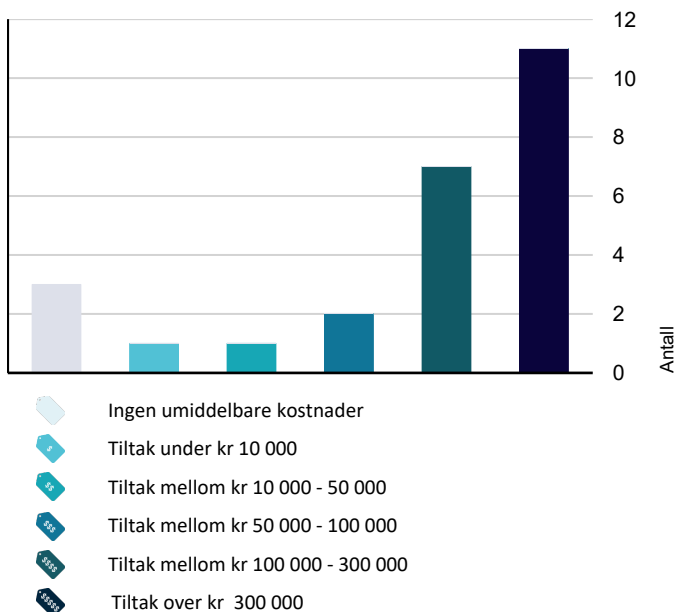
Sammendrag av boligens tilstand

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

Forretningsførerinformasjon er ikke fremlagt.

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

Det er i verddivurderingen 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.

Heftelsesmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert 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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

! Våtrom > Kjeller > Bad m/badstu > Generell [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1920

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Bygget trenger utvendig og innvendig totalrehabilitering.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av glasert takstein. Ukjent alder for stein og undertakstekking.

Merknad: Yttertaket er inspisert fra bakkenivå iht. interne HMS-regler. Inspeksjon fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist utettheter i tak. Det er ikke kjent om dette er pga. taktekking, vinduer eller beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold som gjelder ytterligere undersøkelser. Det må påregnes behov for utbedringer hvor kostnaden kan øke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år. Stigetrinn. Snøfangere.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner er symptom på punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner og nedløp bør utbedres.

TG 3 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har mur- og/trekonstruksjon. Fasade/kledning har pussede flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis skader i fasader etter rivningsarbeider.

Det er avflattung av utvendig puss og overflatebehandling.

Det er symptomer på innvendig råteskade i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Det må påregnes omfattende utbedringer av yttervegger både innvendige og forblending/utvendig puss.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Valmtak i trekonstruksjoner. Innredet loft.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skader i undertak.

Det er pågående lekkasje/utettheter. Det er omfattende fuktskjolder på tak, vegger og gulv. Det er råtelukt på loft og i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Vinduer

Eldre trevinduer med doble glass.
Enkelte blyglassvinduer.

Flere glass var tildekte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere glass er tildekte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Ved renovering av bygget vil det være naturlig å bytte vinduer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Dører

3 stk. ytterdører
Balkongdørt/terrassedør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har skader. Kun ytterdør er tilgjengelig og ble funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong uten trygg adkomst og den er ikke målt.
Balkongen er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongen er totalskadet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Balkongen må rehabiliteres.
Kostnadsestimat må anses som svært grovt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Diverse overflater hovedsakelig med høy alder.
Stor grad av pågående arbeider og skader.

Takhøyde stue 2,88 m

Takhøyde i kjeller varierer. Laveste målt til ca. 1,98 - 1,96 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstaterte fukt og råteskader på overflater særlig på loft og i kjeller.
Konstaterte mugg på overflater særlig på loft og i kjeller.
Gjennomgående høy elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes renovering av overflater. Kostnaden vil variere med valgte løsninger, materialkvalitet med mer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt målinger da det er svært store synlige og merkbare skjevheter i alle etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Råteskader
Fuktskader
Svært stoe skjevheter.
Gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det må påregnes totalrehabilitering av store deler av etasjeskillene.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke kjent om det er foretatt radonmålinger og det er ikke etablert 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og sotluke/feieluke. Murt pipe over tak.
2 stk. åpen peis, kakkellovn, kamin.

Tilstandsrapport

Pipeløp er ikke rehabilitert.

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

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist riss i overflate.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det opplyses om problemer med kakkelovn.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kostnadsestimat må anses som svært grovt anslått.

Piper og ildsteder bør kontrolleres av fagperon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

🔴 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Stedvis panel/utforinger på kjellervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Mugg/sopp på vegger og tak.

Kraftig lukt av råte.

Konsekvens/tiltak

- Alt av organiske materialer må fjernes.

Det anbefales ikke benyttet organiske materialer ved eventuell innredning av kjeller. Det bør kun benyttes fritt eksponerte murflater, for å unngå fukt-/råteproblematikk.

Kostnadsestimat: Over 300 000

🔴 TG 2 Kryp kjeller

Hull i grunnmur inn mot kryprom under entré. Hull tettet med glava. Glava ble ikke fjernet.

Merknad: Kryp kjeller er en skadeutsatt konstruksjon med høy skadefrekvens.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

🔴 TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp fra byggeår til 2. etg.

Enkel kjellertrapp.

Svært enkel trapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Enkel kjellertrapp med lav takhøyde.

Svært enkel trapp til loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utbedringer og utskiftninger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen diverse type dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning/renovering.

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 en del bruk/gjenværende materialer med asbest i denne boligen, men kan forekomme i blant annet lim, fliser og rørisolasjon fra byggeår.

VÅTROM

KJELLER > BAD M/BADSTU

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > BAD M/BADSTU

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Se generelt punkt for kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Se generelt punkt for kostnadsestimat.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Ingen fungerende kjøkken er installert. Provisoriske innretninger.
Enkel kjøkkenløsning i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er skadet/har betydelig skader.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Kostnadsestimat: Over 300 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulvmontert toalett.
Naturlig ventilasjon.
Installasjoner er frakoblet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.
Se punkt for vannrør og avløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, jern og plast.
Deler av anlegget fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige installasjoner som bærer preg av ufagmessigheter.
Installasjoner er frakoblet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Anlegget må påregnes totalrehabilitert.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Noen installasjoner fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er påvist at avløpsrør av jern har store rustskader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Avløpsrøranlegget må skiftes.

Anlegget må påregnes totalrehabilitert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 3 Varmesentral

Eldre oljefyr. Ukjent om anlegget er ombygget.
Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon.

Antatt ikke ombygget til bioolje.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Anlegget har ikke tilfredsstillende brannsikring.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende brannsikring av anlegget.

Oljefyr må pårenges byttet

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 1999

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

TG 2 Vannbåren varme

Eldre radiatorer og røropplegg.

Ukjent funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3 som følge av høy alder hvor umiddelbare tiltak må påregnes.

TG3 for løse radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget må utbedres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

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 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 og fordelerskap i kjeller. Automatsikringer og skrusikringer. Inntakssikringer av skrusikringer på loft.

TG3: gjennomgående løse ledninger og kontakter og ufagmessig utførelse.

TG2: manglende oppdatert kursfortegnelse.

TG2: manglende dokumentasjon.

Ang. skrusikringer og eldre anlegg: eldre anlegg er ikke dimensjonert for dagens normalt forventede belastning og oppgradering av anlegget må påregnes.

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

Tilstandsrapport

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
Deler av anlegg med betydelig alder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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
Nei
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?
Ja
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 dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Kostnadsestimat: Over 300 000

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 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.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår. Ingen synlig utvendig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

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.

På bakgrunn av fuktnivå og fuktskader i kjeller må det påregnes at dreneringen har nedsatt/begrenset effekt. Redrenering må påregnes. Merk at eldre kjellergulv og -vegger er utsatt for kapillært sug og at dette ikke nødvendigvis avhjelpes ved redrenering.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/sparemur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

På bakgrunn av alder og byggeaktivitet kan det ikke utelukkes skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

TG 2 Terrengforhold

Det er noe fall i terrenget mot bygningen, men det er ikke maksimal fuktbelastning.

Merknad:

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 eller telefon 23 49 10 00 for å finne ut hvilken informasjon som finnes om din tomt."

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter. Det er stedvis motfall.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport

Det bør foretas terrengjusteringer.

⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger fra ukjent år og med ukjent utførelse. Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn høy 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

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det må påregnes behov for tiltak.

⚠ TG 3 Oljetank

Ukjent type og alder på oljetank antatt murt inne i rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oljetank må påregnes sanert/ombygget.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell ombygging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat for ytterligere undersøkelser samt ombygging/fjerning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
301 m²/301 m²

Enebolig: Loft, 2 Trapperom, 3 Soverom, Toalettrom, 4 Stuer, 2 Entré, 2 Gang, Kjøkken, 2 Bod, Vaskerom, Bad, Fyrrum, Kjellerstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 13 500 000

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

10 000 000

Konklusjon markedsverdi

10 000 000

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.

Bygget fremstår i svært dårlig forfatning og det er risiko tilknyttet tilstand for skjulte konstruksjoner. Det må påregnes betydelige beløp for renovering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Th. Kittelsens vei 1 ,0377 OSLO 232 m ² 1950 4 sov	19-09-2023	20 700 000	20 100 000		20 100 000	86 638
2 Elmholtveien 9D ,0281 OSLO 185 m ² 1983 4 sov	15-04-2024	15 500 000	15 550 000		15 550 000	84 054
3 Abbedisvingen 2 ,0280 OSLO 292 m ² 1910 5 sov	22-05-2024	25 900 000	24 000 000		24 000 000	82 192
4 Abbedikollen 3B ,0280 OSLO 193 m ² 1955 3 sov	17-06-2024	15 000 000	15 450 000		15 450 000	80 052
5 Blokkaveien 5A ,0282 OSLO 234 m ² 1938 4 sov	06-09-2022	18 000 000	18 700 000		18 700 000	79 915
6 Nedre Ullern terrasse 6 ,0280 OSLO 261 m ² 1942 3 sov	05-05-2024	19 000 000	20 300 000		20 300 000	77 778
7 Bekkefare 4E ,0280 OSLO 172 m ² 1978 3 sov	22-03-2023	12 500 000	12 100 000		12 100 000	70 349
8 Nedre Ullern terrasse 27 ,0280 OSLO 179 m ² 1982 4 sov	30-03-2022	12 500 000	11 400 000		11 400 000	63 687
9 Elmholtveien 5 ,0281 OSLO 252 m ² 1927 4 sov	25-04-2024	14 500 000	15 800 000		15 800 000	62 698
10 Th. Kittelsens vei 2B ,0377 OSLO 304 m ² 1939 4 sov	02-11-2023	18 000 000	16 750 000		16 750 000	55 099

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 korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader - stipulert	Kr.	24 000
Forsikring - stipulert	Kr.	15 000
Vedlikehold etter renovering - stipulert	Kr.	40 000
Komm. avg. - stipulert - stipulert	Kr.	30 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	109 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	13 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 6 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	6 500 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	7 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	7 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	13 500 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	-------------------

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

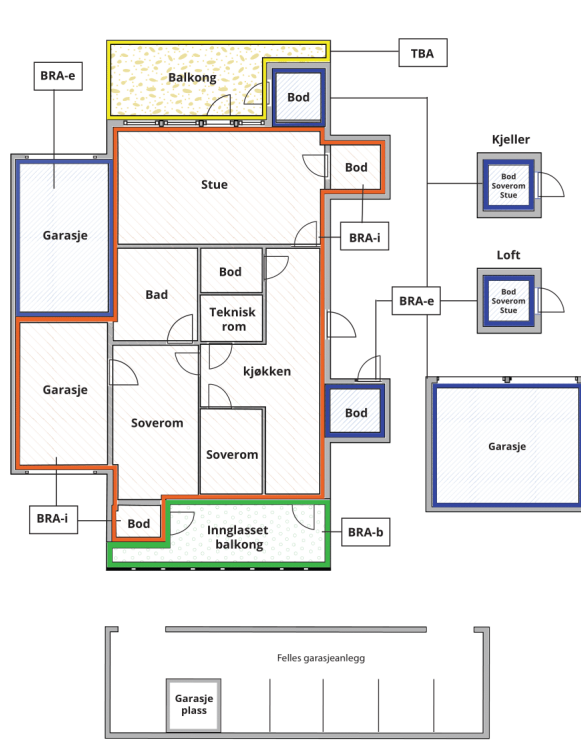
Hva er måleverdig areal?

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.



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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	23			23	
2. etasje	94			94	
1. etasje	106			106	
Kjeller	78			78	
SUM	301				
SUM BRA	301				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loft		
2. etasje	Trapperom, Soverom, Toalettrom, Stue, Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje	Entré, Entré 2, Gang, Kjøkken, Stue, Stue 2, Stue 3		
Kjeller	Trapperom, Bod, Bod 2, Vaskerom, Bad m/badstu, Gang, Fyrrom, Kjellerstue		

Kommentar

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

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av skjevheter og lagrede ting kan det ikke utelukkes større avvik enn 2% for areal på loft. På bakgrunn av manglende fri siktelinje mellom yttervegger og lagrede ting kan det ikke utelukkes større avvik enn 2% for areal i kjeller.

For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan når boligen er tom/normalt ryddet.

Merk at bodrom i kjeller mot øst ikke inngår i seksjoneringsbegjæringen, men er likevel medtatt i arealoppstillingen.

Etasjeskiller er vurdert som gangbart gulv også der hvor etasjeskiller er delvis revet.

Arealet der hvor oljetank antas å være er ikke medtatt i arealoppstillingen pga. manglende adkomst.

Balkong var ikke tilgjengelig for oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft: Det finnes ikke tegninger på innredning av loft. Bruksendringen er søknadspliktig.

2. etasje: Baderom er revet.

1. etasje: Spiskammers og matbod ved kjøkken inngår nå i kjøkken. Bruksendringen kan være søknadspliktig.

Kjeller: Vaskerom, bad, badstu og kjellerstue er opprinnelig tilleggsdel. Bruksendringen er søknadspliktig.

Det er gjort inngrep i bæring i etasjeskiller mot 2. etasje og mot 1. etasje. Dette er søknadspliktige tiltak som krever ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes behov for utbedring.

Merk at bodrom i kjeller mot øst ikke inngår i seksjoneringsbegjæringen.

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: Takhøyde i kjeller er stedvis lavere en dagens minstekrav på 2,00 m.

Kjellerstue oppfyller ikke dagens krav til dagslys.

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	239	62

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB Storløkken AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	78		2	1311 m ²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Bekkefare 8 E

Hjemmelshaver

Bolig Vest AS

Eierandel

305 / 729

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på felles sameiet tomt. Boligen er eldre og bærer preg av manglende vedlikehold, manglende oppgraderinger, gjenstående arbeider og skader. Tomten er ikke opparbeidet. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei. (kilde: Statens vegvesen)
Det er ikke undersøkt plikter- og rettigheter.

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
S-3383Vis planområde

Reguleringsbestemmelser
Flate: Bolig m.tilh. anlegg

202304720
Flate: Midlertidig forbud mot tiltak

Fortidsminne Sannsynlighet for funn

(kilde: Oslo kommune planinnsyn online)
Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Tomten rundt boligen bærer preg av å være midt på en byggeplass. Det må påregnes arrondering/terrengjusteringer. Se også punkt for drenering.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Sameiet

Det er ikke fremvist/gjennomgått vedtekter eller annen informasjon vedr. sameiet.
Forretningsførerinformasjon er ikke fremlagt.

SEFRAK

Bygningen er ikke registrert på SEFRAK iht. seeiendom.no, men dette kan være feilaktig.
Egne undersøkelser anbefales.

"Fortidsminne, sannsynlighet for funn"
(kilde: Oslo kommune planinnsyn online)

Parkering

Det legges til grunn parkering i iht. krav ved seksjonering.
Iht. seksjoneringsbegjæringen er alt utomhusareal fellesareal. Det er ikke tegnet opp parkering pr. seksjon. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
16 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

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 når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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.
- Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsesakkyndig 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 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NJ3240>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



PropCloud

Risikorapport

Adresse:

0301-28-78-0-2

Bekkefaret 8E

Rapport generert:

24. oktober 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



■ > 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

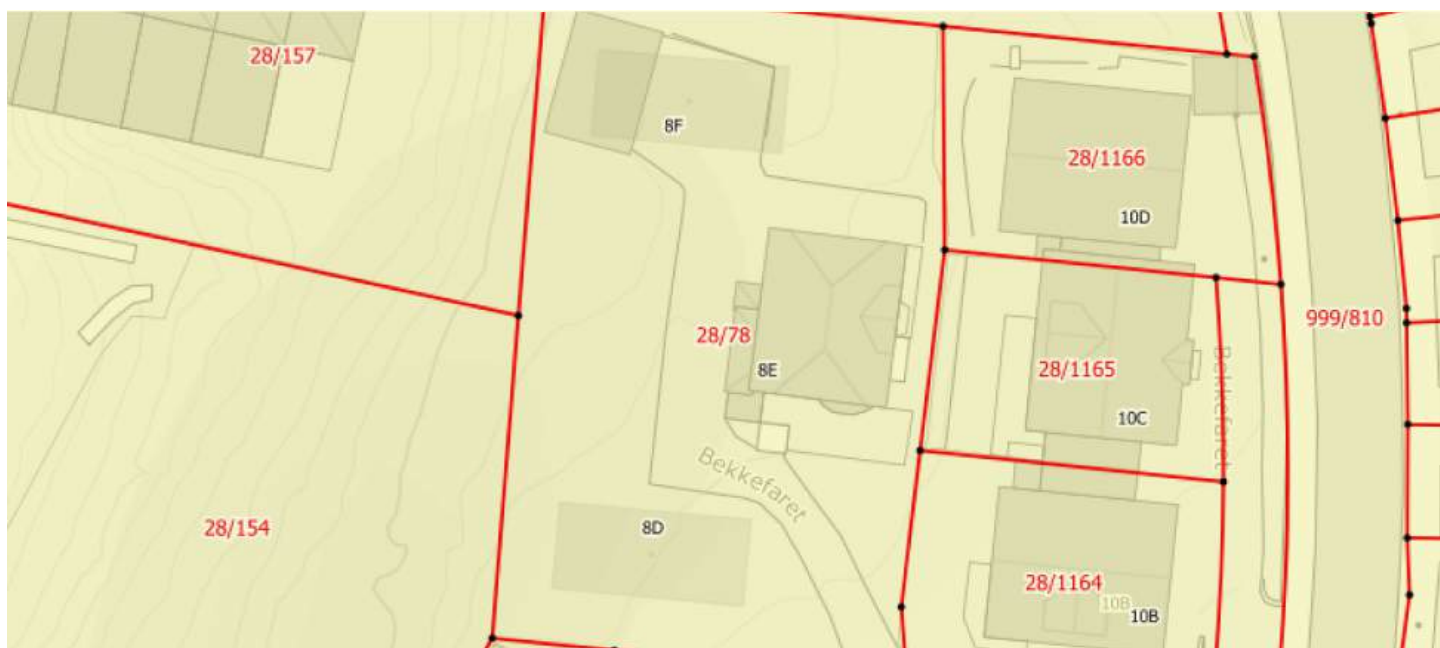
Når du er på visning bør du lukke igjen døren til soverommet og lytte, samt åpne vinduet og lytte. Sjekk om boligen har en stille side (f.eks. en skjermet bakgård/bakside). Dette skal alle nyere boliger ha dersom de ligger i et område med mye støy.

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.

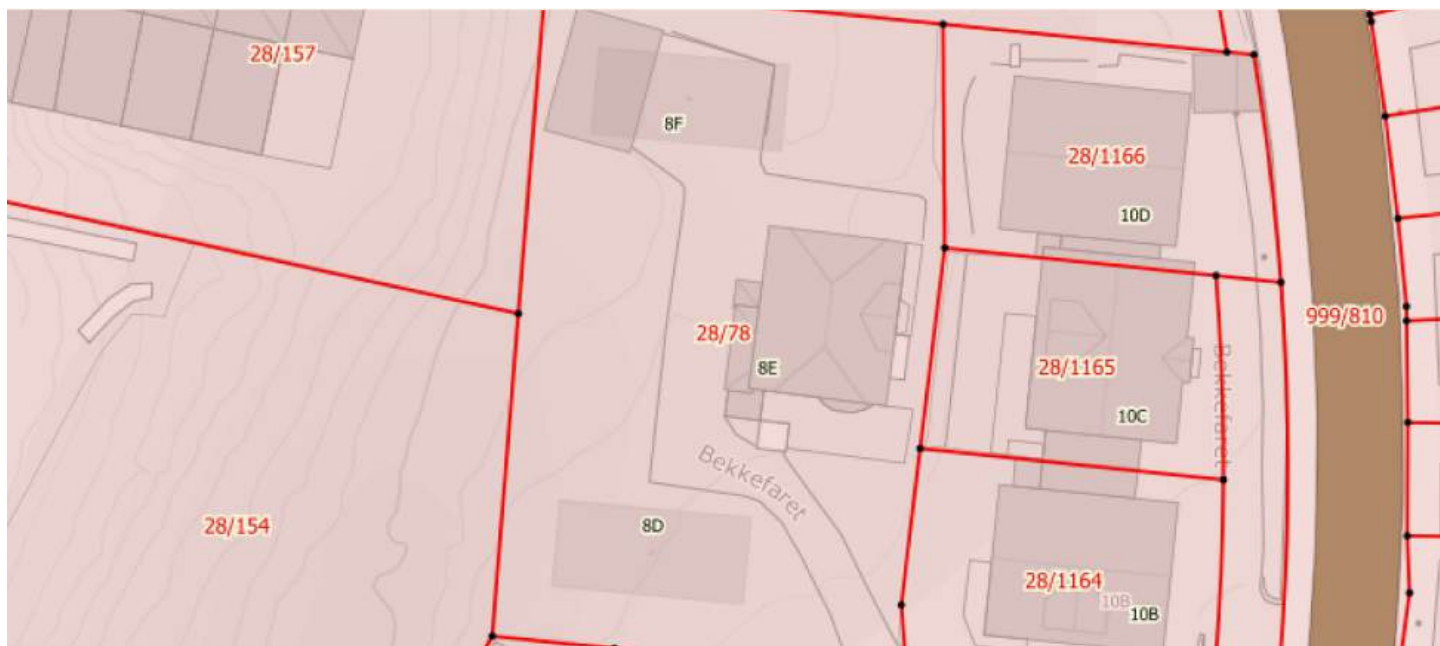
Kjekt å vite

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
- Bebyggd
- 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.