


# Tilstandsrapport

 Rekkehus (ende)

 Ellen Gleditsch' vei 22, 0987 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 99, bnr. 255

## Markedsverdi

**5 100 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 14757-2036

Referansenummer: VW2696

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen

Vår ref:



# BNA

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

## Norsk takst

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



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

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

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

## Rekkehus (ende) - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak i trekonstruksjoner. Loft med adkomst via luke.  
Tekking av papp fra ukjent år.

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.  
Beslått pipe, stigetrinn, luftehatt. Beslag i forbindelse med tak er ikke besiktede. Beskrivelse fra bilder fra 1881.no.

Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Doble trevinduer fra byggeår.  
Enkelte, eldre trevinduer med 2-lags glass (ca. 80-tallet).  
Enkelte nyere vinduer med isolerglass.

Ytterdør ved underetasje med glassfelt.  
Ytterdør med glassfelt.  
Verandadør i tre med 3-lags glass.  
Verandadør lav høyde 2015

Markterrasse i trekonstruksjoner. Ca. 14 m<sup>2</sup>.  
Veranda på ca. 12 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Markise.  
Veranda på ca. 5 m<sup>2</sup> med adkomst fra soverom.

Trapp i trekonstruksjon med gittertrinn.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom:  
Gulv: laminat  
Vegger: malte flater, spiler  
Innvendige tak: malte flater, panel

Takhøyde i stue målt til ca. 2,36 m.  
Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2,18 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innerdører: Slette lette dører.

Oppvarming:  
Panelovner  
Stedvis elektrisk gulvvarme.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Baderom fra ukjent år.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler (avskrudd og ikke tilstandsvurdert).  
Til informasjon: Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.  
Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

Bad/vaskerom  
Baderom fra ukjent år.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har plater. Taket er malt.  
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.  
Rommet har innredning med dusjhjørne, vegghengt toalett, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk avtrekk.

Det er påvist utetthet i soilrør/avløpsrør som går i vegg mot nabo.  
Det er synlig fuktskader ved inspeskjon ved luke. Det er registrert fukt på utsiden av baderomsterskel.

TG3: Fuktskade og pågående lekkasjes fra soilrør. Se skaderapporter.  
TG2: Baderomsplater er montert direkte mot gulv i strid med monteringsanvisning. Plater skal ha avstand til gulv og være montert med list i bunn.  
TG2: Rørgjennomføringer i vegg under servant/i servantskap (i våtsone) har usikker løsning/ikke tett løsning.  
TG2: Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm.  
TG2: Svakt fall på gulv i dusjsone.  
TG2: Det foreligger ikke dokumentasjon. Det er ukjent alder og ukjent utførelse.  
TG2: Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygget toalettsisterne og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.  
Merknad: Da oppdraget er et tvangssalg er ikke hulltaking utført eller mulighetene for dette vurdert.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1. etg.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Frittstående kjøleskap.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut (kanal synlig inn til vegg, men det er ikke ytterligere kontrollert).

Kjøkken u. etg.  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 2. etasje  
Vegghengt toalett  
Servant  
Mekanisk ventilasjon

Toalettrom 1. etasje

# Beskrivelse av eiendommen

Vegghengt toalett  
Servant  
Elektrisk ventilasjon

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap på badetrom i underetasje.  
Det er synlige plastrør ført fra WC-rom til badetrom 2. etasje (ikke rør i rør). Det går eldre kobberrør opp til WC-rom i 2. etasje. Ukjente rørføringer til WC 1. etg.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluft med ventiler i yttervegg.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. EL-tilkobling med direktekobling/servicebryter. Plassert i rom med sluk.

Sikringsskap i entré.  
Sikringsskap i soverom underetasje. Seriemåler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Drenering er hovedsakelig fra byggeår. Utvendig fuktsikring med eternittplater og stedvis grunnmursplast.

Grunnmur i betong eller lignende.

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Støttemurer omtales ikke i forskriften for tilstandsrapporter og det er ikke krav om tilstandsvurdering. Forstøtningsmuren(e) er visuelt besikttet, men det er ikke utført målinger/ytterligere undersøkelser.

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

Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	135 m <sup>2</sup>
Totalpris	5 100 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus (ende)

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

Rom benyttet som soverom i u. etg. er opprinnelig søkt som bod. Bruksendringen er søknadspliktig. Rommet oppfyller ikke krav til dagslys.

Vindu i soverom i underetasje er ikke på originale tegninger og antas å være satt inn i ettertid. Det er ikke kjent om dette er søkt.

Dagens stue/kjøkken i u. etg er opprinnelig søkt som hobbyrom. Bruksendringen kan være søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

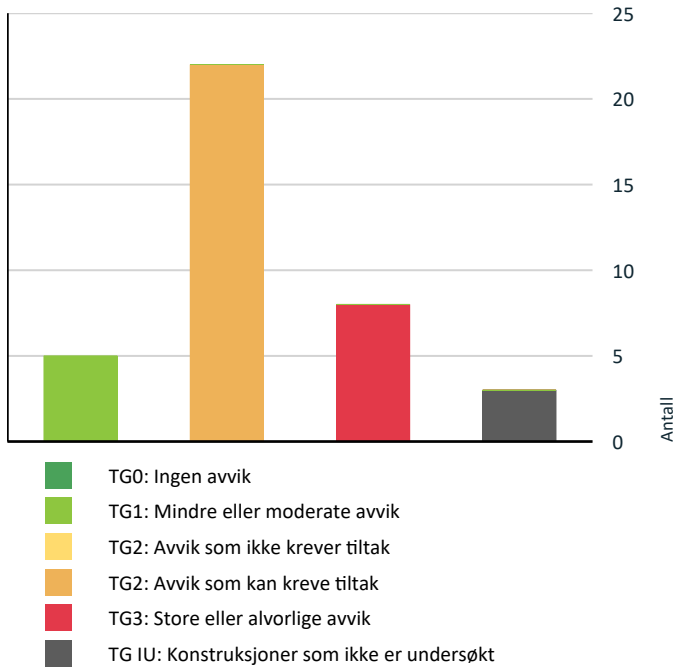
Veranda er på et eller annet tidspunkt utvidet. Det er ikke kjent/vurdert om dette var søknadspliktig eller om det er søkt.

### Utvendig, frittstående bod

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

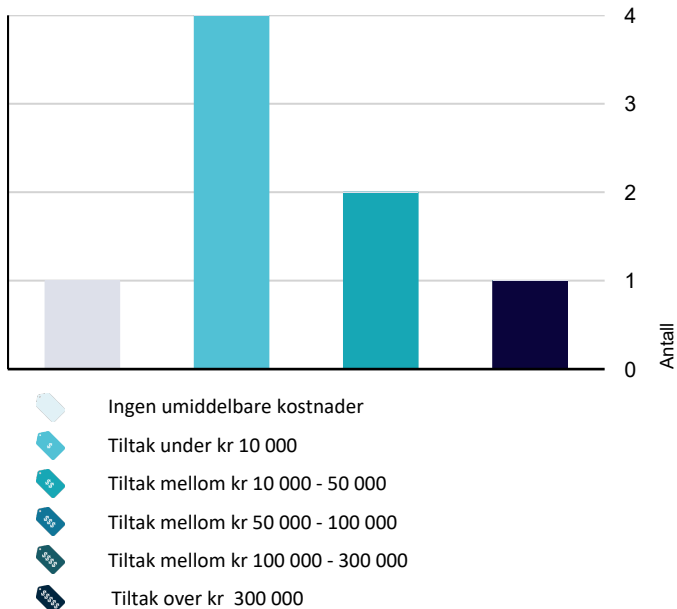
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Heftelsesmerknader er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verdivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for taksmannen, med mindre det er angitt. Taksmannen 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. Taksmannen 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.

### Rekkehus (ende)

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS (ENDE)

### Byggeår

1970

### Kommentar

Kilde: Ambita

### Anvendelse

Boligformål

### Vedlikehold

Bygget bærer noe preg av manglende vedlikehold og enkelte enkle løsninger. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tekking av papp fra ukjent år.

Merknad: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Beslått pipe, stigeledd, luftehatt. Beslag i forbindelse med tak er ikke besiktiget. Beskrivelse fra bilder fra 1881.no.

Se punkt for takkonstruksjon vedr. ytterligere undersøkelser og risiko.

### Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmur har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bod langs gavlvegg er ikke åpnet og besiktiget. Eier opplyser om at boden er utett. Dette kan påvirke veggens tilstand.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol.
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak i trekonstruksjoner. Loft med adkomst via luke.

Loft besiktiget fra gulv 2. etg. Det var ikke tilstrekkelig trygg adkomst for å besiktige loftet fra lukekant (løs stige).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert slitasje på vindskier.
- Sprekk undertak på baldakin (tak) over inngangsdør. Det må påregnes tidligere eller pågående uttethet.
- Det er ikke kjent hvordan loftet opprinnelig har vært og om loftet eventuelt i senere tid er innvendig platekledd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelse av loft anbefales når forholdene ligger til rette for det. Eventuell ombygging kan ha påvirket takets/loftets lufting. Manglende lufting kan føre til kondens og påfølgende fuktskader.
- Ytterligere undersøkelse av baldakin anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for utbedring.
- Vindskier bør kontrolleres/vedlikeholdes.

## 1 TG 2 Vinduer

Doble trevinduer fra byggeår.  
Enkelte, eldre trevinduer med 2-lags glass (ca. 80-tallet).  
Enkelte nyere vinduer med isolerglass.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for enkelte av isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ingen umiddelbare utskiftninger synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.
- Vindu i soverom i underetasje må utbedres utvendig. Det er fare for at fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

## 1 TG 2 Dører

Ytterdør ved underetasje med glassfelt.  
Ytterdør med glassfelt.  
Verandadør i tre med 3-lags glass.  
Verandadør lav høyde 2015

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Entré-/ytterdøren tetter ikke skikkelig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør.
- Luftlekkasjer og kald trekk kan oppstå som følge av utettheter.

## 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i trekonstruksjoner. Ca. 14 m<sup>2</sup>.  
Veranda på ca. 12 m<sup>2</sup> med adkomst fra stue. Markise.  
Veranda på ca. 5 m<sup>2</sup> med adkomst fra soverom.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Slitasje på rekkverk med avflassing.
- Noe skjevheter i veranda 1. etasje.
- Råte i plater ved veranda i 1. etasje.
- Slitt terrassedekke.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- For å bedre personsikkerheten anbefales det å øke rekkverkshøyden.
- Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftninger.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon med gittertrinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler rekkverk på en side.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk må etableres for å oppfylle dagens krav til personsikkerhet i trapper.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre utvendige forhold

Til informasjon: byggematerialer produsert før 1985 kan inneholde asbest. Uskadede materialer med asbest er ufarlig. Asbest må hensyntas ved eventuell sanering. Det antas å være begrenset bruk/gjenværende materialer med asbest i denne boligen, men kan bla. forekomme i plater benyttet ved drenering.

## Andre utvendige forhold - bod på gavlvegg

Bod langs gavlvegg er ikke åpnet og besiktiget. Eier opplyser om at boden er utett.

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

Overflater utenom våtrom:

Gulv: laminat

Vegger: malte flater, spiler

Innvendige tak: malte flater, panel

Takhøyde i stue målt til ca. 2,36 m.

Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 2,18 m.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG3: Det er registrert fukt i gulv utenfor baderomsdør i underetasje.
- TG2: Knirk i gulv øverst i trapp 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- TG3: Fuktpåvirket del av laminat må byttes. Kostnadsestimat gjelder bare lokal utskiftning, men her må den enkelte vurdere behovet for utskiftning med tanke på likt gulv mm.
- Knirk i gulv synes ikke nødvendig å utbedre, men dette må den enkelte vurdere.

- Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av ett soverom 2. etg. registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.  
Ved enkel nivellering av ett soverom 2. etg. registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.  
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

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

# Tilstandsrapport

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

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

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## 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 kjent foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer 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.

## Pipe og ildsted

Ukjent type pipe. Pipen er tildekket. Det er ikke tilkoblet ildsted.

Det er ikke kjent om det lar seg gjøre å tilkoble ildsted.

Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn med pipen. Pipen er tildekket. Det er ikke kjent om pipen er felles med nabo og eventuelt hvor sotluke er.

Det anbefales at det utføres tilsyn. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Piper og ildsteder omtales ikke i forskriften for tilstandsrapporter og det er ikke krav om tilstandsvurdering. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Merknad: Hull utført i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hullet er lokalisert soverom u. etg. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Konstruksjonen er skadeutsatt. Veggens tilstand må ses i sammenheng med Fuktsikring og drenering.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påfórede vegger mot terreng med innvendig isolasjon. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning. Isolasjon anbefales etablert på utsiden av kjellervegger. Konstruksjonen er skadeutsatt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Jevnlig tilsyn anbefales. Det bør også vurderes ytterligere undersøkelser med ekstra hulltaking og eventuelt montering av fuktmålingsutstyr for kontinuerlig måling.

## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Innvendige dører

Slette lette dører.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktpåvirket nedre del av dørbled til badrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Avflassing i tak. Svertesopp i tak.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedring av tak.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler (avskrudd og ikke tilstandsvurdert).

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk.

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon. Det er ukjent alder og ukjent utførelse.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Merknad: Svertesopp på fuger.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler deksel ved ventil.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Deksel bør monteres.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 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 ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

## UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Baderom fra ukjent år.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har plater. Taket er malt.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med dusjhjørne, vegghengt toalett, nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk avtrekk.

Det er påvist utetthet i soilrør/avløpsrør som går i vegg mot nabo. Det er synlig fuktskader ved inspeksjon ved luke. Det er registrert fukt på utsiden av baderomsterskel.

TG3: Fuktskade og pågående lekkasjes fra soilrør. Se skaderapporter.

TG2: Baderomsplater er montert direkte mot gulv i strid med monteringsanvisning. Plater skal ha avstand til gulv og være montert med list i bunn.

TG2: Rørgjennomføringer i veggene under servant/i servantskap (i våtsone) har usikker løsning/ikke tett løsning.

TG2: Høydeforskjell fra toppen membran ved dørterskel til toppen av slukrist er mindre enn 25 mm.

TG2: Svakt fall på gulv i dusjsone.

TG2: Det foreligger ikke dokumentasjon. Det er ukjent alder og ukjent utførelse.

TG2: Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygget toalettsisterne og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

# Tilstandsrapport

Baderommet står ovenfor behov for totalrehabilitering.

## 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**

## UNDERETASJE > BAD/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 andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er pågående lekkasje fra soilrør inne i vegg ved bad. Det er synlig fuktskade og synlig sopp/mugg.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Se punkt Generell for kostnadsestimat (300.000 kr+).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein/kompositt. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Frittstående kjøleskap.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Komfyrvakt er ikke påvist.
- Fuktpåvirket vegg/vinduslist.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Komfyrvakt bør utbedres/monteres.
- Fuktpåvirket vegg/vinduslist må utbedres.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut (kanal synlig inn til vegg, men det er ikke ytterligere kontrollerbart).

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og komfyrvakt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Slitasje av fronter utover normal bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
- Avtrekksviften er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- TG3: Kjøkkenventilatoren må utbedres/skiftes.
- TG2: Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom  
Vegghengt toalett  
Servant  
Mekanisk ventilasjon

Merk at toalettet ikke kan benyttes da det er lekkasje fra avløpsrøret. De punkt for avløpsrør.

### 1. ETASJE > TOALETROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom  
Vegghengt toalett  
Servant  
Elektrisk ventilasjon

Sluk i gulv. Ikke kjent om det er bygget som våtromsgulv. Det er ingen tegn til membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Drensspalte fra innebygget toalett-kasse og lekkasjestopper bør monteres for å unngå vannskade ved eventuell lekkasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badetrom i underetasje. Det er synlige plastrør ført fra WC-rom til badetrom 2. etasje (ikke rør i rør). Det går eldre kobberrør opp til WC-rom i 2. etasje. Ukjente rørføringer til WC 1. etg.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Rør i rør-systemets rørkurser mangler merking/er mangelfullt merket.
- Tettemuffer mangler i enden av varerør i rør-i-rør-systemet.
- Rust på stoppekraner.
- Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet pga. fare for skade (gammel type med ratt samt rustdannelser). pga. fare for skade.
- Det er ukjent røropplegg til badetrom i 2. etasje. Det kan ikke utelukkes eldre kobberør.
- Vannrørene av kobber har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å merke rørkurser i et rør-i-rør-system.
- Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørens endepunkt.
- Stoppekraner og koblinger med rust ved luke i badetrom i underetasje må kontrolleres av fagmann og det må påregnes behov for utbedringer.
- Det er ikke behov for utskiftning av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i soilrør og pågående lekkasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasje må stoppes. Se punkt for badetrom og overflater for ytterligere kostnader forbundet med denne skaden.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er tilluft med ventiler i yttervegg.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra ukjent år og er på ca. 120 liter. EL-tilkobling med direktekobling/servicebryter. Plassert i rom med sluk.

## 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.*

Sikringsskap i entré.

Sikringsskap i soverom underetasje. Seriemåler.

TG2: manglende dokumentasjon.

TG2: manglende oppdatert kursfortegnelse.

TG3: Utette gjennomføringer/det er hull i sikringsskap.

TG3: Løs ledning på loft

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

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1970 Det er foretatt oppgraderinger gjennom årene, men det er ikke foretatt/dokumentert total rehabilitering.**
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, brannpilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**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 kun for TG3-forhold.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 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?  
**Ukjent**

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Drenering er hovedsakelig fra byggeår. Utvendig fuktsikring med eternittplater og stedvis grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong eller lignende.

Merknad: grunnmuren er skjult og ikke mulig å vurdere. Innvendig platekledd og utvendig dekket med plater og plast. Nærmere undersøkelser anbefales - det kan ikke utelukkes skjulte skader.

### Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Støttemurer omtales ikke i forskriften for tilstandsrapporter og det er ikke krav om tilstandsvurdering.

### TG 2 Terrengforhold

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

Merknad: Kommunekart er ikke fremvist/oversendt. Forhold rundt hensyn- og faresoner er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter. Mangelfullt fall i terrenget øker fuktbelastningen mot kjellermur.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

# Tilstandsrapport

## **TC 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at bunnledninger er fra byggeår. Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Utvendig, frittstående bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

1970

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Kilde: Ambita

#### Beskrivelse

Utvendig bod i enkle trekonstruksjoner fra byggeår.

Boden fremstår med normal slitasjegrad, men har behov for vedlikehold/oppgraderinger.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

#### Hovedbyggets BRA/BRA-i

135 m<sup>2</sup>/135 m<sup>2</sup>

*Rekkehus (ende):* Trapperom, 4 Soverom, Bad, 2 Toalettrom, 2 Stue/kjøkken, Entré, Bad/vaskerom

*Andre bygg:* Utvendig, frittstående bod  
*Bruksareal andre bygg:* 6 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

#### Markedsverdi

Kr 5 100 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

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

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 5 600 000

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

**5 100 000**

Fradrag for andel felles gjeld

-

21 125

### Konklusjon markedsverdi

**5 100 000**

### Markedsvurdering

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vestlisvingen 8 ,0969 OSLO 129 m <sup>2</sup> 1971 3 sov	21-06-2023	5 290 000	<b>5 500 000</b>	12 000	5 512 000	<b>42 729</b>
2 Ellen Gleditsch' vei 32 ,0987 OSLO 134 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	07-08-2023	5 650 000	<b>5 690 000</b>		5 690 000	<b>42 463</b>
3 Vestlisvingen 6 ,0969 OSLO 137 m <sup>2</sup> 1971 2 sov	17-12-2024	5 500 000	<b>5 225 000</b>		5 225 000	<b>38 139</b>
4 Jacobine Ryes vei 86 ,0987 OSLO 127 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	29-02-2024	4 890 000	<b>4 750 000</b>	86 211	4 836 211	<b>38 080</b>
5 Ellen Gleditsch' vei 30 ,0987 OSLO 135 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	06-05-2024	4 990 000	<b>5 050 000</b>	22 603	5 072 603	<b>37 575</b>
6 Ellen Gleditsch' vei 116 ,0987 OSLO 133 m <sup>2</sup> 1970 3 sov	01-12-2024	5 300 000	<b>4 900 000</b>	21 316	4 921 316	<b>37 002</b>
7 Ellen Gleditsch' vei 34 ,0987 OSLO 135 m <sup>2</sup> 1973 3 sov	11-05-2025	4 690 000	<b>4 720 000</b>	20 353	4 740 353	<b>35 114</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		
Felleskostnader	Kr.	41 724
Vedlikehold, seksjon - stipulert	Kr.	25 000
Komm. avg. - stipulert	Kr.	25 000
Forsikring - stipulert	Kr.	8 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>99 500</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Rekkehus (ende)</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
<b>Sum teknisk verdi - Rekkehus (ende)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</b>
<b>Utvendig, frittstående bod</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
<b>Sum teknisk verdi - Utvendig, frittstående bod</b>	<b>Kr.</b>	
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 300 000</b>

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.	2 300 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 300 000</b>

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 600 000</b>

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Rekkehus (ende)

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	45			45	5
1. etasje	45			45	12
Underetasje	45			45	14
<b>SUM</b>	<b>135</b>				<b>31</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom		
1. etasje	Stue/kjøkken, Entré, Toalettrom		
Underetasje	Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom		

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rom benyttet som soverom i u. etg. er opprinnelig søkt som bod. Bruksendringen er søknadspliktig. Rommet oppfyller ikke krav til dagslys.

Vindu i soverom i underetasje er ikke på originale tegninger og antas å være satt inn i ettertid. Det er ikke kjent om dette er søkt.

Dagens stue/kjøkken i u. etg er opprinnelig søkt som hobbyrom. Bruksendringen kan være søknadspliktig. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Veranda er på et eller annet tidspunkt utvidet. Det er ikke kjent/vurdert om dette var søknadspliktig eller om det er søkt.

### 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:* Takhøyden oppfyller ikke dagens krav til 2,40 meter i 1. og 2. etasje.

Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket.

Det foreligger ikke informasjon vedr. innleide arbeider siste 5 år.

Rom benyttet som soverom i u. etg oppfyller ikke krav til dagslys.

## Utvendig, frittstående bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</b>		<b>6</b>			

SUM BRA 6

## Romfordeling

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

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

## 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)
Rekkehus (ende)	135	0
Utvendig, frittstående bod	0	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Andreas Høieggen Advokatfirmaet SGB AS	Takstingeniør Rekvirent
	Eier	

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	255		0	171.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

### Adresse

Ellen Gleditsch' vei 22

### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Oslo Kommune:  
Fester: Vestligrenda Huseierlag

Framfester: Al-Dalawi Sattar A Ali

### Forretningsfører

Nordberg  
eiendomsforvaltning AS

### Felles gjeld:

Kr. 21 125 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ellen Gleditsch' vei 22 ligger på Vestli i bydel Stovner, Oslo. Området har god tilgang til offentlig transport, med Vestli T-banestasjon (linje 5) og flere bussholdeplasser i nærheten. Dagligvarebutikker og servicetilbud finnes ved Stovner Senter, som ligger i gangavstand. For rekreasjon er det kort vei til Lillomarka, som byr på turstier og grøntområder, samt lokale parker og lekeplasser i nærområdet.

### Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

28068  
Reguleringsbestemmelser  
Flate: Bolig m.tilh. anlegg  
Flate: Felles gangareal

(kilde: Oslo kommune planinnsyn)

### Om tomten

Festet tomt opparbeidet med adkomst, terrasse, plen og noe beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

### Felleskostnader - vel

Gjelder Ellen Gleditsch Vei 22 - PL.NR. 26 for periode 2025.05.01 til 2025.05.31.  
Fellesutgifter 1 805,00  
Vedlikehold 600,00  
Festeavgift 222,00  
Garasjeplass inne 400,00  
Bilplass utleie 450,00

### Parkering

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg iht. tidligere annonse (kilde: eiendomsverdi.no).

Fra forretningsfører: "Kr. 450 er betaling for leie av ekstra bilplass og følger ikke med ved salg av eiendommen, men tilbakeføres huseierlaget."

P-plass er ikke besiktiget eller ytterligere vurdert. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 050 000	2022

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Opplysninger fra huseierlaget			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Propclod.no			Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette 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.

- 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.

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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.
- **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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VW2696>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



PropCloud

# Risikorapport

Adresse:

0301-99-255-0-0

Ellen Gleditsch' vei 22, 0987 OSLO

Rapport generert:

13. mai 2025



## Risikorapport

**110**

Vurderte kartlag

**4**

Identifiserte kartlag

## Identifiserte Kartlag (4)



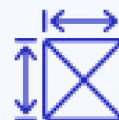
Støysone  
tettsteder



Kvikkleire



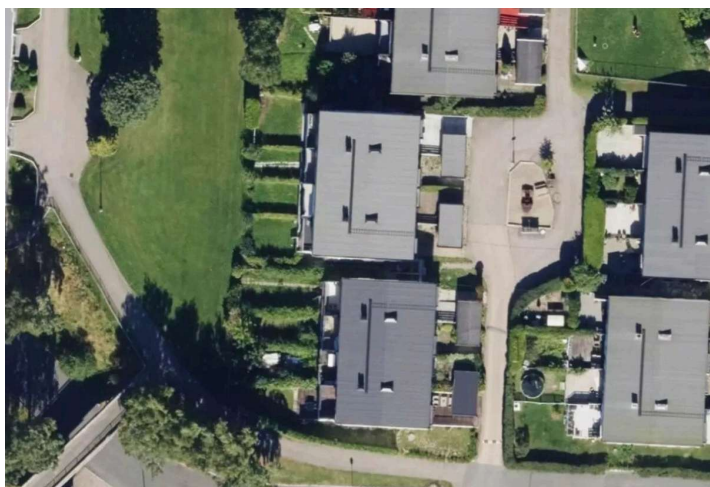
Radon



Arealressurskart



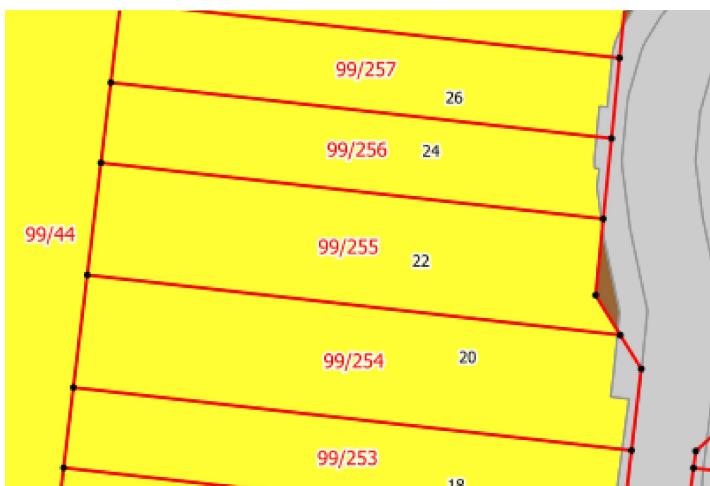
## Kartoversikt



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.

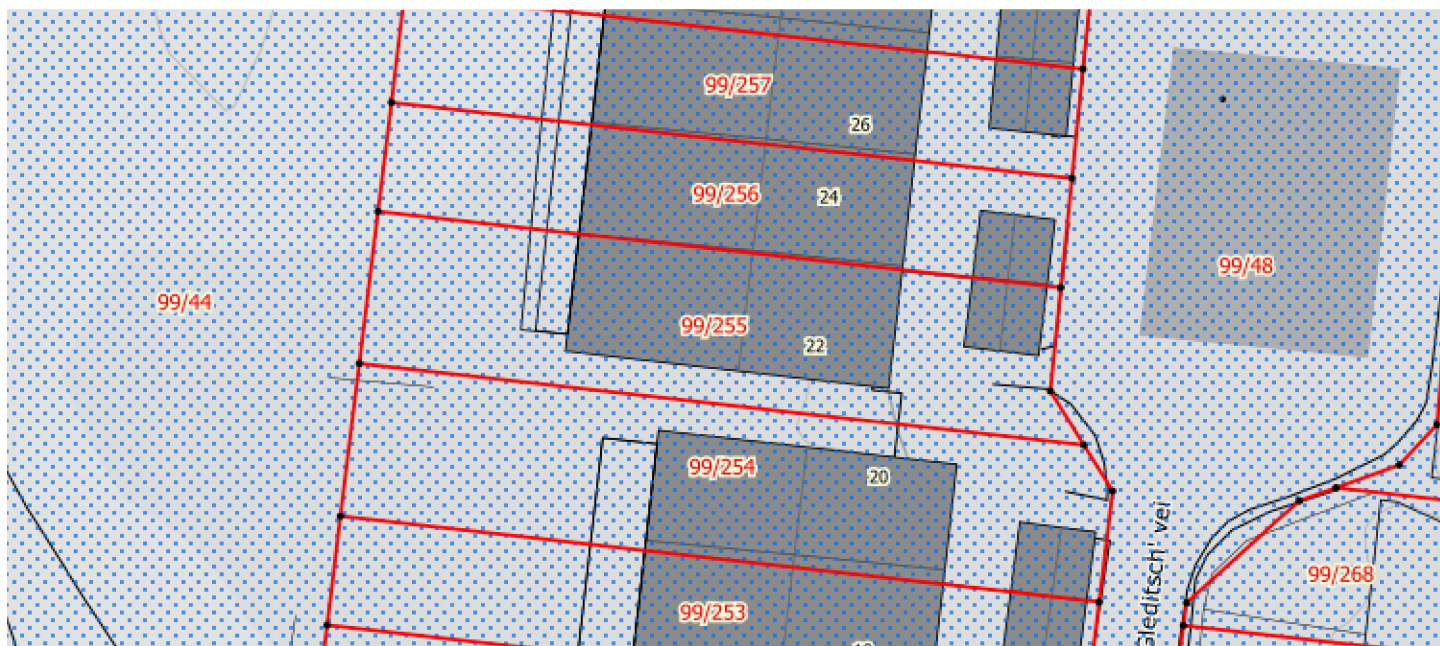
### Kjekt å vite

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.

## 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.

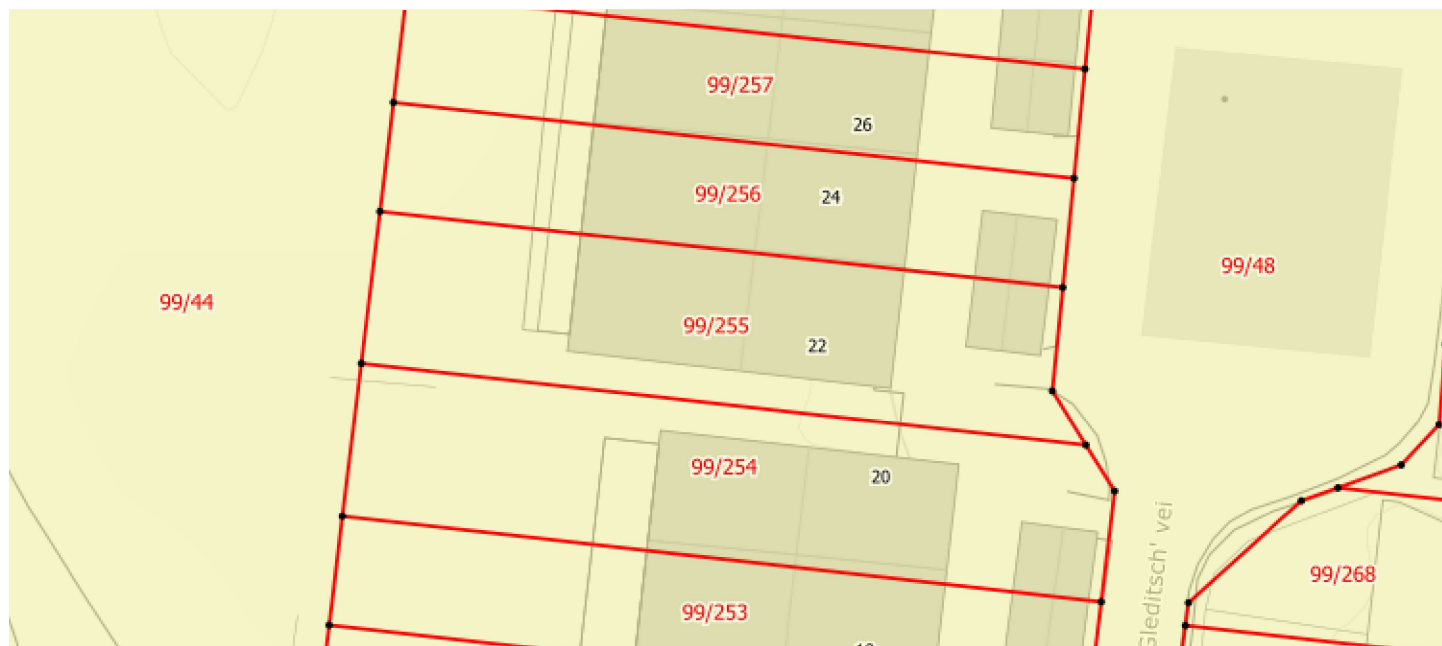
Om rapportene ikke er fremlagt, kan det være brudd på opplysningsplikten og kan føre til krav om erstatning. Det må alltid gjøres en konkret vurdering.

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

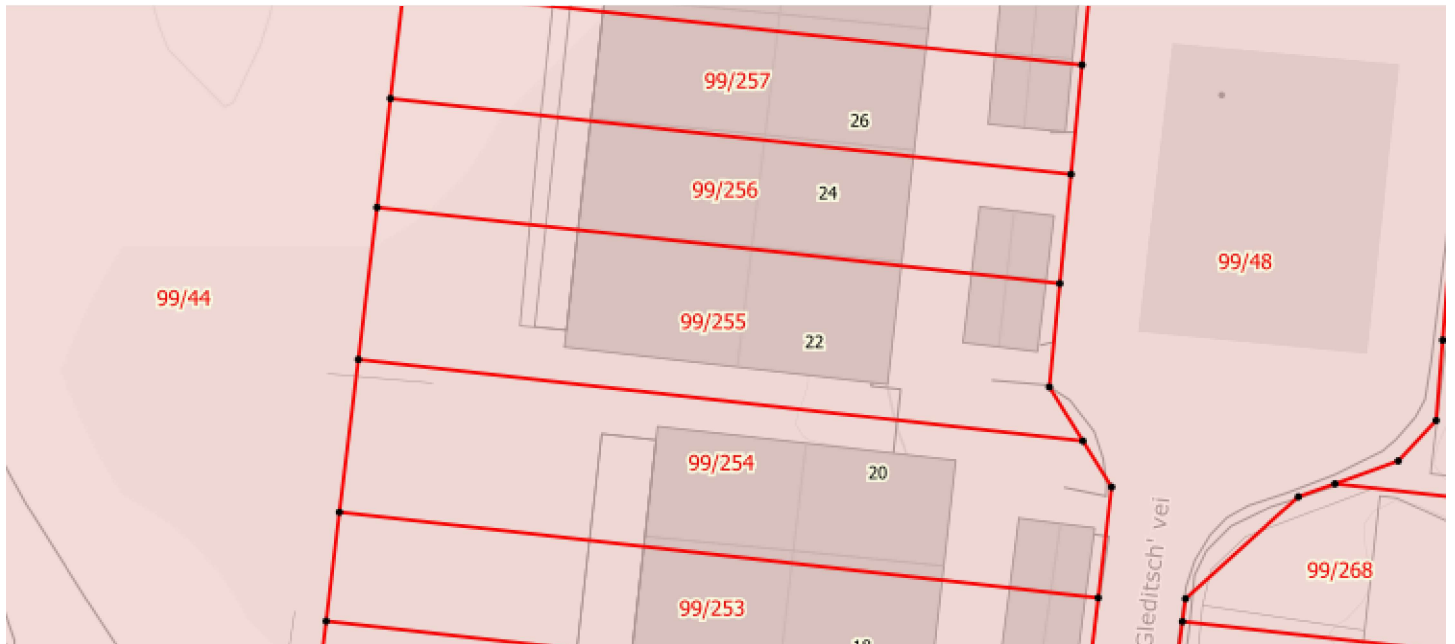
Kartet er kun ment for å gi et oversiktsbilde slik at man kan se om man bor i et utsatt område og er ikke nøyaktig nok. Gjør du det bør du sørge for å måle radonnivå i ditt hus.

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.



# Arealressurskart

Norsk institutt for bioøkonomi



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

## Om kartlaget

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