

Tilstandsrapport

 Rekkehus (ende)

 Ellen Gleditsch' vei 37, 0987 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 99, bnr. 317

Markedsverdi

4 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 02.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 14757-2280

Referansenummer: UW9739

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (ende) - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Slak vinkel.
Ukjent type tekking og alder. Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon.
Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Nordveggen har nyere panel.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1991 og 1993.
Vinduer med trerammer og doble glass fra byggeår.

Slett ytterdør fra byggeår.
Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 90-tallet
Verandadør fra byggeår med doble glass.

Vest-vendt veranda på ca. 5 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk.
Vest-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord.
Øst-vendt terrasse på ca. 14 m² ved inngangsparti. Dekke av terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, laminat
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i trapperom målt til ca. 3,10 m.
Takhøyde i stue målt til ca. 2,35 m.
Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 1,96 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har original mursteinspipe og vedovn. Sotluke i kjeller.

Boligen har enkel tretrapper.

Innerdører: Slagdører

Oppvarming:
Elektrisk gulvvarme bad
Ildsted

Det er mangelfullt med varmekilder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etg.
Baderom oppgradert i 2006 iht. tidligere tilstandsrapport. Ukjent omfang og utførelse.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flis på gulv og vegger. Malt tak.

Vegghengt toalett. Dusjkabinett. Servant.
Naturlig ventilasjon.
Elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet)

Bad (ikke godkjent) kjeller
Baderom oppgradert i 2006 iht. tidligere tilstandsrapport. Ukjent omfang og utførelse.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Toalett. Dusjkabinett. Servant.
Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2006 iht. tidligere tilstandsrapport (fronter fra 2023). Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Deler av anlegg fra byggeår.
Hovedstoppekran i kjeller.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Lufting over tak er ikke kontrollerbart.

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

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009 iht. tidligere tilstandsrapport. Plassert i rom med sluk. EL-tilkobling med stikkontakt.

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Drenering fra ukjent år. Det er synlig utvendig fuktsikring med grunnmursplast og toppliste mot nord. Ukjent utførelse mot øst og vest. Ingen dokumentasjon.

Grunnmur i betong.

Hovedsakelig flatt på de steder som er synlig. Terrengforhold under terrasser er ikke mulig å vurdere.

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

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

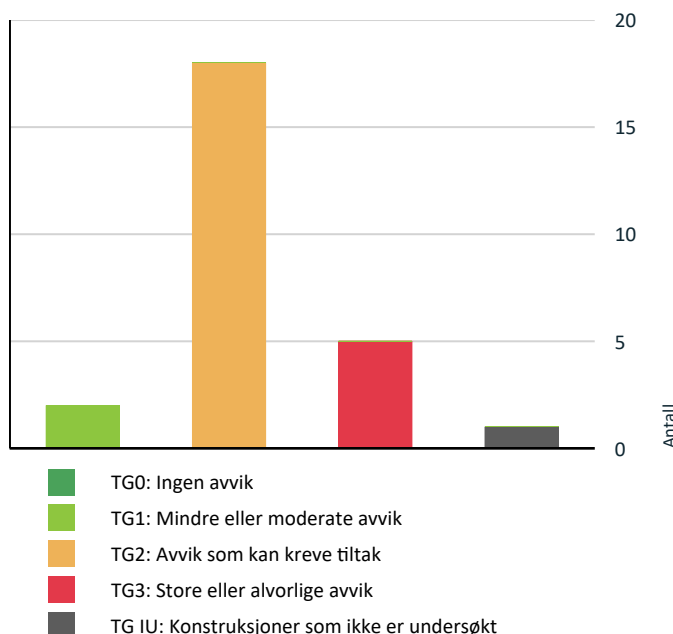
[Gå til side](#)

Rekkehus (ende)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjeller er ikke søkt eller godkjent for varig opphold. Etasjen oppfyller ikke krav for varig opphold.

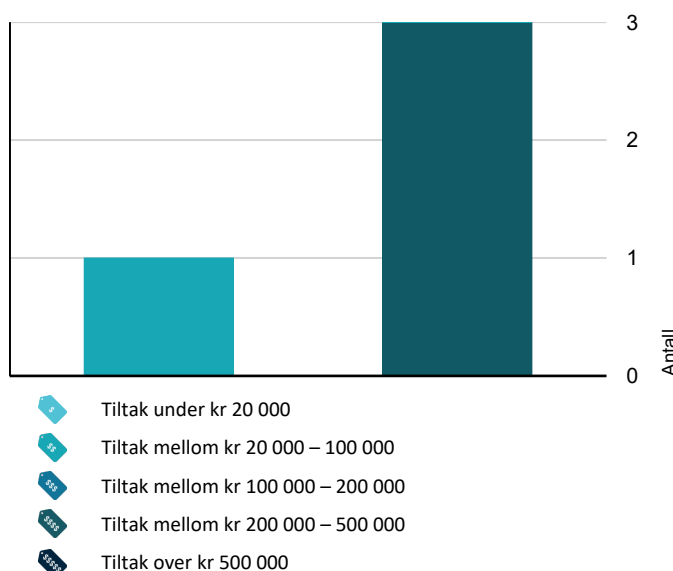
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (ende)

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Våtrom > 2.etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad (ikke godkjent) > Generell	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad (ikke godkjent) > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Nedløp og beslag - 2	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	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 > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ENDE)

Byggeår

1970

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ukjent type tekking og alder. Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon. Det legges til grunn at taktekkingen er eldre. Pga. høyde og vinkelt var ikke tekkingen mulig å besiktige.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ukjent type tekking og alder. Det foreligger ingen opplysninger/dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales, om mulig, å innhente dokumentasjon for å kartlegge alder og utførelse.
- Med bakgrunn i ukjent alder og type tekking kan det ikke utelukkes behov for utskiftning.

Nedløp og beslag - 2

Beslag i forbindelse med tak er ikke mulig å vurdere. Det kan ikke utelukkes skader eller mangler. Beslag på tak bør besiktiges fra tak ved anledning.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av overflatebehandlet metall fra ukjent år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nedløpsrør/utkast er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør kartlegges om vann fra taknedløp førest vekk fra boligen på en trygg måte og iht. kommunale krav.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Nordveggen har nyere panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

- Luftingen i nedre kant av kledningen mot grunnmuren er liten eller fraværende for deler av veggene.
- Trevirket/panelene er stedvis oppsprukket og værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggisolering ol.
- Det presiseres at godt fremtidig vedlikehold kan utsette eller forlenge eventuelle behov for utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak (skråtak til to sider) i trekonstruksjoner. Slak vinkel.

Takkonstruksjon er kun besiktiget fra innside 2. etasje. Taket bør besiktiges fra tak ved anledning. Se punkt for taktekking og beslag.

Merknad: det er observert store mengder fugle-ekskremitter på veranda. Det er ikke observert skader i insektsnetting på boligen, men det kan ikke utelukkes skade nos nabo som kan påvirket egen takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket over veranda har misfarging av svertesopp/muggsopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av dampsperre el.

TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 1991 og 1993.

Vinduer med trerammer og doble glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
- Det er oppdaget at noen vinduer er vanskelige å åpne eller lukke.
- Tegn på innvendig kondensering på enkelte vindusglass er påvist.
- Dårlig vinduskitt på vinduer fra byggeår.
- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Noe vedlikehold må forventes, og vinduer fra byggeår må påregnes byttet ut.
- Enkelte 2-lags glassvinduer fra 90-talle må påregnes byttet pga. nedsatt funksjon.

TG 2 Dører

Slett ytterdør fra byggeår.

Terrassedør i tre med 2-lags glass fra 90-tallet

Verandadør fra byggeår med doble glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Entrédør tar noe i karm/terskel.
- Dårlig vinduskitt og generell slitasje på verandadør.
- Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør og utskiftning på noe sikt.
- Det må påregnes behov for utskiftninger av terrasse- og verandadører på noe sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest-vendt veranda på ca. 5 m² med adkomst fra soverom. Dekke av terrassebord. Rekkverk av malt treverk.

Vest-vendt terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stue. Dekke av terrassebord.

Øst-vendt terrasse på ca. 14 m² ved inngangsparti. Dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er avflassing av dekket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

INNVENDIG

Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, laminat

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i trapperom målt til ca. 3,10 m.

Takhøyde i stue målt til ca. 2,35 m.

Takhøyde i kjellerstue målt til ca. 1,96 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG2: generell stor slitasjegrad av overflater.
- TG3: laminat i kjeller har store skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- TG2: Det må påregnes utbedring av de fleste overflater for å oppnå normal boligstandard etter dagens krav/forventning.
- TG3: Fuktskadet laminat i kjeller må påregnes skiftet. Det bør vurderes hvordan materiale som er egnet. Unngå organiske materialer.

Kostnadsestimat kun for TG3-forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 19 mm over 2 meter.

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

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

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

Tilstandsrapport

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.

Pipe og ildsted

Boligen har original mursteinspipe og vedovn. Sotluke i kjeller.

Da vurdering av pipe og ildsted internt i boligen ikke inngår i mistekravet for tilstandsrapporter er ikke bygningsdelene tilstandsvurdert.

Pipeløp er ikke vurdert og det henvises til kommunens tilsynsorgan for stadfesting av tilstand på pipeløp i boligen og innvendig felles pipeløp. Det er ikke kjent når det eventuelt sist ble utført innvendig inspeksjon/tilsyn eller feiing.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utførede kjellervegger som er plateslått/panelt. Oppfôret tregulv.

Det er foretatt fuktmåling i hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport uten at det ble avdekket skadelige fuktverdier ved måling av relativ fuktighet.

Det er foretatt fuktmåling i hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport ved baderom. Det ble registrert skadelige fuktverdier (ca. 21 vektprosent) og tegn på sopp og mugg.

Det er observert uvanlig mengder med fuktkrevende insekter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er foretatt fuktmåling i hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport ved baderom. Det ble registrert skadelige fuktverdier (ca. 21 vektprosent) og tegn på sopp og mugg. Det kan ikke fastslå om registrert fukt i hull mot baderom kommer fra baderommet eller som følge av fuktinntrenging fra grunn/kjellervegger.
- Det er observert uvanlig mengder med fuktkrevende insekter.
- Gulvet har store skader som det legges til grunn at kommer av fuktpåkjenning.
- Begrenset ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes sanering av organiske materialer på gulv og vegger i rom under terreng. Ved eventuell etablering av nye overflater bør det unngås bruk av organiske materialer.
- Ventilasjonen bør økes. Mangelfull ventilasjon vil kunne bidra til fuktproblematikk.

Kostnaden vil være avhengig av valg løsning og hva kjelleren er tenkt benyttet til.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Krypkjeller

Det er ingen kjent krypkjeller for takstingeniøren.

Innvendige trapper

Boligen har enkel tretrapper.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Slagdører

Vurdering av avvik:

- Det er 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

- Tiltak:
- Det må påregnes justering/utbedring av enkelte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom oppgradert i 2006 iht. tidligere tilstandsrapport. Ukjent omfang og utførelse.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Vegghengt toalett. Dusjkabinett. Servant.
Naturlig ventilasjon.
Elektrisk gulvvarme (ikke funksjonstestet)

TG3: Knuste fliser
TG3: Fall i lekkasjesone og dusjsone uten sluk (avhengig av avrenning med rør til sluk).
TG2: Alder/manglende dokumentasjon på sluk og eventuell membraner
TG2: Skader innredning
TG2: Ingen drenering av vegghengt toalett
TG2: Sprekk i fug ved toalett mot vegg
TG2: naturlig ventilasjon og ingen tilluft ved dør.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Merknad: Det var frostskaider på rør iht. fremlagt skaderapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.

KJELLER > BAD (IKKE GODKJENT)

TG 3 Generell

Baderom oppgradert i 2006 iht. tidligere tilstandsrapport (ukjent omfang og utførelse), men er i hovedsak elde/fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flis på gulv og vegger. Malt tak.
Toalett. Dusjkabinett. Servant.
Naturlig ventilasjon.

TG3: Muggsopp/svertesopp på overflater
TG3: Hull i vegger etter tidligere installasjoner.
TG3: Påvist fukt i vegg mot dusjsone.
TG2: Alder/manglende dokumentasjon på sluk og eventuell membraner
TG3: Fall i lekkasjesone og dusjsone.
TG2: Skader innredning
TG2: naturlig ventilasjon og ingen tilluft ved dør.

Avvikslisten er ikke ment å være uttømmende.

Merknad: Det var frostskafer på rør iht. fremlagt skaderapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD (IKKE GODKJENT)

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Merknad: Hull tatt i forbindelse med tidligere tilstandsrapport er benyttet. Hull er tatt fra kjellerstue. Det ble registrert skadelige fuktverdier ved fuktmåling med pigg (20+ vektprosent). Det ble registrert mugg-/svertesopp og kjellerlukt. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det kan ikke fastslå om fukten kommer fra baderommet eller som følge av fuktinntrenging fra grunn/kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- For kostnadsestimat se punkt for baderom og rom under terreng.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 iht. tidligere tilstandsrapport (fronter fra 2023). Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Frittstående hvitevarer.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktsvelling/delaminering på fronter.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres. Manglende forsert avtrekk vil påvirke inneluften negativt med økt fuktbelastning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og kobber. Deler av anlegg fra byggeår.
Hovedstoppekran i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vannet var avskrudd på befaring. Vannet ble ikke skrudd på med bakgrunn i fare for skade. Det var frostskafer på rør på begge badene iht. fremlagt skaderapport og det er usikkert i hvilken grad skadene er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Vanninstallasjoner bør testes når vannet er skrudd på. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Lufting over tak er ikke kontrollerbart.
Merknad: Det er ikke lokalisert dedikert stakepunkt. Staking kan normalt utføres fra sluk, vannlås ol. Med bakgrunn i ferdigattest forutsettes det at anlegget er iht. krav. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Manglende informasjon og mulighet for å vurdere om lufting og staking.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

- Løsning for lufting og staking bør undersøkes.

TG 1 Ventilasjon

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

Merknad: Ventiler er ikke funksjonstestet.

Til informasjon: Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelig etter dagens belastning og det kan være behov for ytterligere ventiler med for eksempel åpning av vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2009 iht. tidligere tilstandsrapport. Plassert i rom med sluk. EL-tilkobling med stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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 med automatsikringer i entré.

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

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1970

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

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

Tilstandsrapport

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?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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 Basert på anleggets alder, visuelle tilstand og vurdert risiko for liv og helse, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2/3 utført av kvalifisert fagperson. Eventuelle avvik bør utbedres og dokumenteres for å redusere risiko og sikre forsvarlig drift av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent år. Det er synlig utvendig fuktsikring med grunnmursplast og topplis mot nord. Ukjent utførelse mot øst og vest. Ingen dokumentasjon.

Merknad: Da det ikke foreligger andre opplysninger legges det til grunn at drenering/fuktsikringen er fra byggeår mot øst og vest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Nærmere undersøkelser er nødvendig, og behov for tiltak kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong.

Merknad: grunnmuren er i hovedsak skjult og vurderingen gjelder kun observerbare flater sett i forhold til alder.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Terrengforhold

Hovedsakelig flatt på de steder som er synlig. Terrengforhold under terrasser er ikke mulig å vurdere.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Det kan ikke utelukkes behov for terrengdrenering på eiendommen.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

! Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsdøgnpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverket har liggende panel/spiler og er egnet for klatring.
- Takhøyden i stue avviker fra dagens krav om 2,40 m (målt til ca. 2,35 m).
- Kjeller oppfyller ikke krav for varig opphold pga. takhøyde, rømning og dagslys.
- Det er ikke kjent om det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For bedre personsikkerhet anbefales det å sikre rekkverk mot klatring og å øke rekkverkshøyden.
- Innvendige trapper bør utbedre med rekkverkshøyder og åpninger for å unngå personskader - særlig hvis det oppholder seg barn i boligen.
- Manglende samsvarserklæringer for EL-arbeider utført etter 1999 gir usikkerhet om arbeidernes utførelse og samsvar med krav; anbefales om mulig å innhente dokumentasjon, og ved manglende dokumentasjon vurdere kontroll av registrert installatør.
- Det er stedvis løse EL-ledninger. Deler av anlegget har ufagmessigheter/svak utførelse. Indikasjoner for ufagmessig utførelse utgjør en risiko for liv og helse.
- Med bakgrunn i manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll anleggets alder og utførelse anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.
- Det må etableres godkjent brannvarslingsutstyr og slukkeutstyr. Manglende utstyr utgjør en risiko ved eventuell brann.
- Takhøyde: Avvikende takhøyde kan medføre redusert bokomfort og innebærer at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til varig opphold.
- Kjeller: Manglende tilstrekkelig takhøyde, rømning og dagslys innebærer at kjeller ikke oppfyller krav til varig opphold og gir begrensninger i lovlig bruk.
- Brannsikkerhet: Manglende kjent dokumentasjon for brannsikkerhet medfører usikkerhet knyttet til personsikkerhet og kan få betydning ved bruksendring eller senere tiltak.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Bod fra byggeår i enkle trekonstruksjoner.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/132 m²

Rekkehus (ende): Trapperom, 3 Soverom, 2 Bad, Entré, Kjøkken, Stue, 2 Bod, Kjellerstue

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 5 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 600 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	4 600 000
Kr 4 950 000		
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	Fradrag for andel felles gjeld	- 18 750
<i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i>	Konklusjon markedsverdi	4 600 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg								
EIENDOM				SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS
								M² PRIS
1	Ellen Gleditsch' vei 60 ,0987 OSLO	125 m²	1970	3 sov	16-06-2024	5 450 000	5 450 000	22 240
								5 472 240
								41 145
2	Ellen Gleditsch' vei 51 ,0987 OSLO	122 m²	1970	3 sov	13-06-2024	4 950 000	5 110 000	22 603
								5 132 603
								38 019
3	Ellen Gleditsch' vei 30 ,0987 OSLO	126 m²	1970	3 sov	06-05-2024	4 990 000	5 050 000	22 603
								5 072 603
								37 575
4	Jacobine Ryes vei 18 ,0987 OSLO	133 m²	1970	3 sov	25-07-2024	5 250 000	4 950 000	
								4 950 000
								37 218
5	Ellen Gleditsch' vei 116 ,0987 OSLO	127 m²	1970	3 sov	01-12-2024	5 300 000	4 900 000	21 316
								4 921 316
								37 002
6	Jacobine Ryes vei 86 ,0987 OSLO	128 m²	1970	3 sov	29-02-2024	4 890 000	4 750 000	86 211
								4 836 211
								36 091

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

Velavgift/grendelag	Kr.	36 516
Komm. avg. - stipulert	Kr.	25 000
Forsikring - stipulert	Kr.	8 000
Vedlikehold - stipulert	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	94 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus (ende)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 120 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus (ende)	Kr.	2 600 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 660 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 2 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 950 000
--	------------	------------------

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

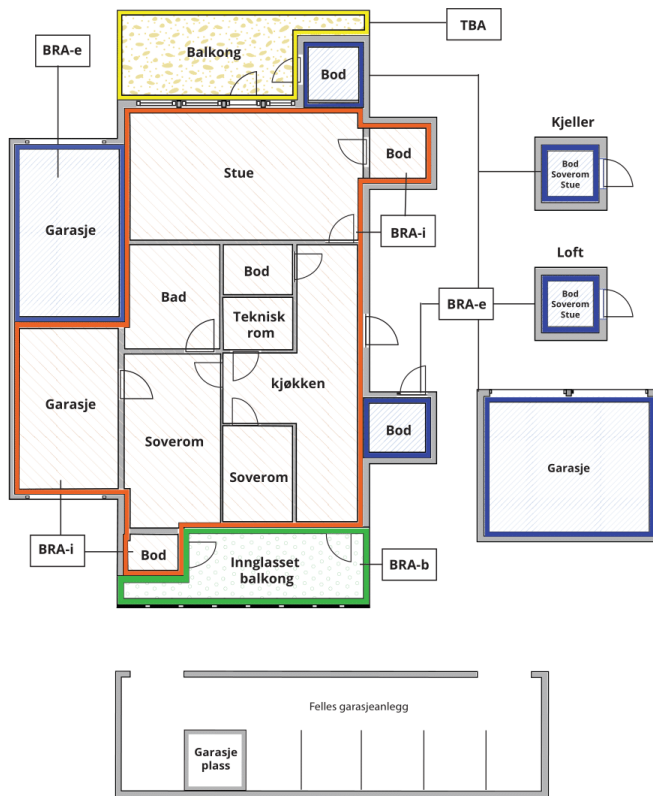
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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

Rekkehus (ende)

Etasje	Bruksareal BRA m²			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	28
Kjeller	42			42	
SUM	132				33
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue		
Kjeller	Bod, bod 2, bad (ikke godkjent), kjellerstue (ikke godkjent)		

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: Kjeller er ikke søkt eller godkjent for varig opphold. Etasjen oppfyller ikke krav for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Frostskaide på baderom 2. etasje. Utbedret i regi av forsikring.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.1.2026	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	99	317		0	117.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ellen Gleditsch' vei 37

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Oslo Kommune,
Fester: Vestligrenda Huseierlag
Framfestere: Cevro Ajla, Aleksandersen
Aleksander,

Forretningsfører

Nordberg
Eiendomsforvaltning AS

Felles gjeld:

Kr. 18 750 01.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ellen Gleditsch' vei 37 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 terrasse, noe plen og beplantning.
Merknad: Det som kan oppleves som gressplen tilhørende boligen mot nord er ikke en del av tomten. Det er ikke kjent for meg om det foreligger bruksrett. Egne undersøkelser anbefales.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Parkering

1 garasje plass følger iht. forretningsfører. Plassen er ikke påvist, besiktiget eller vurdert.

Felleskostnader - Vestligrenda Huseierlag

Gjelder Ellen Gleditsch Vei 37 for periode 2025.12.01 til 2025.12.31.
Pr. mnd 3 043,00

Fellesutgifter 1 875,00
Vedlikehold 600,00
Festeavgift 168,00
Garasje plass inne 400,00

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger		Byggetegning, plan	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	12.01.2026	
3	12.01.2026	
4	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, 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.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Byggningskontrollens 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.