

Tilstandsrapport



Enebolig



Sørbråtveien 36, 0891 OSLO



OSLO kommune



gnr. 69, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 21049-1784

Referansenummer: RV1873

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



AMUNDSEN
TAKST OG TILSTANDSANALYSE

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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse utfører takstopppdrag innen verditaksering og tilstandsanalyse av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler, og over 20 års erfaring fra bransjen. Han er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har i senere år lagt vekt på videreutdanning for å sikre oppdatert kompetanse i tråd med markedets krav. Firmaet er registrert som Godkjent våtromsbedrift. Alle oppdrag utføres i samsvar med takseringsforbundets standarder, med særlig fokus på integritet og faglig kvalitet. Virksomheten har avtaler med Fremtind Forsikring og Tjenestetorget, og er anbefalt av Meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggsgbygg 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 • 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 © 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 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.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en frittliggende enebolig i Sørbråtveien 36, tidligere Sørbråten kapell, har en unik beliggenhet midt i naturskjønne omgivelser nord i Oslo. Eiendommen fikk rammetillatelse og igangsettingstillatelse i 2018.

Tiltaket omfatter ombygging og bruksendring av kapellet til boligformål.

Boligen er fordelt over flere etasjer med et samlet bruksareal (BRA-I) på ca. 185 m², med et samlet areal for alle bygg på 266 m².

Boligen fremstår som moderne og godt vedlikeholdt, men det er avdekket enkelte tekniske og bygningsmessige avvik. Eiendommen er oppført med selvbyggeransvar, og det foreligger mangelfull dokumentasjon for enkelte konstruksjoner. Flere forhold er vurdert til tilstandsgrad TG2 og TG3, med tilhørende anbefalte tiltak. Planløsning og rominndeling

Boligen er fordelt over kjeller, 1. etasje og 2. etasje med tilhørende terrasser og boder. Det finnes i tillegg anneks, verkstedbygg og et mindre sagbruk på eiendommen.

Utearealer, hagestue og terrasser
Vestvendt terrasse på ca. 70 m², delvis plassert over kjeller, opparbeidet med flisheller og impregneret trevirke.

Utvendige trapper i tre og betong.
Skur med to oppbevaringsrom på terrassen.

Bygningsmessig tilstand
Grunnmur: Opprinnelig naturstein, senere oppført med lettklinkerblokker og betongsåle. Mangelfull fuktsikring enkelte steder, risiko for vanninntrengning.
Yttervegger: Bindingsverk med trekledning (2022).
Tak: Pappshingel (2022). Takkonstruksjon er lukket og ikke innsisert – manglende dokumentasjon gir usikkerhet om bæreevne.
Vinduer: Trevinduer med 3-lags glass og alu-beslag (2020). Velux takvinduer i PVC samme år.
Drenering: Utført 2018–2019, men mangelfull fuktsikring enkelte steder.

Våtrom
Bad 2. etasje (2022): Moderne utførelse med fliser, dusj, badekar og vegghengt toalett. God ventilasjon og dagslys. Vurdert med enkelte avvik knyttet til membran/sluk og manglende dokumentasjon.
Kjellerbad: Påvist avvik ved gulvflater og membran/sluk og manglende dokumentasjon.
Teknisk rom/vaskekjeller: Romslig, men utført med egeninnsats uten dokumentasjon.

Kjøkken
Oppgradert i 2022 med moderne innredning, integrerte hvitevarer og funksjonell planløsning. Vurdert med TG2 for manglende lekkasjesikring og komfyrvakt.

Tekniske installasjoner

El-anlegg: Skjult anlegg med sikringsskap (63A, 25 kurser). Forenklet kontroll, anbefales utvidet el-kontroll av godkjent elektroinstallatør.

Oppvarming: Vedkjele av nyere type (Froling), solcelle paneler og vannbåren gulvvarme fra varmesentral med akkumulatortanker. Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon eller brannsikring av anlegget.

Varmtvannsbereder: Plassert i teknisk rom. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra anlegget

Ventilasjon: Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Vann og avløp: Brønnvann uten dokumentert vannkvalitet. Septiktank i glassfiber.

Lovlighet

Takstmannen har fått forelagt godkjente byggesakstegninger for eiendommen. Eier har hatt selvbyggeransvar for prosjektering og utførelse av ombyggingen. Det er fremlagt rammetillatelse og igangsettingstillatelse som omfatter ombygging og bruksendring av kapellet til boligformål. Bruksarealet (BRA) for tiltaket er oppgitt til 117 m² som avviker fra dagens areal. For kjeller foreligger det ikke tegninger. Kjelleren er ombygd uten søknad om byggetillatelse. Det er påvist avvik mellom rammetillatelsen og dagens bruk, herunder forhold som krever godkjenning og bruksendring.

Tomt

Eiendommen omfatter en opparbeidet tomt med adkomst fra offentlig vei. Tomten er utformet med gårdsplass, trapper og terrasser som gir gode uteoppholdsarealer. På tomten står hovedhuset, tidligere Sørbråten kapell, som er ombygd til boligformål. Bygningen har bevart sitt særpreg med klokketårn, men er tilpasset dagens bruk som enebolig. Videre er det oppført et frittstående anneks og verksted med støpt plate foran portene, samt et overbygget saghus i trekonstruksjon. Alle tilleggsbygningene er utstyrt med solcellepanel på takene. Tomten fremstår som funksjonell, helhetlig og godt tilrettelagt for både bolig- og bruksrelaterte formål.

Enebolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel fra 2022. Besiktiget fra bakkenivå.

*Siden taket (takkonstruksjon, takteking og gjennomføringer) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2022.

Beskrivelse av eiendommen

Yttervegger over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende trekledning fra 2022. I forbindelse med utskiftingen ble det også utført etterisolering, samt montering av ny vindsperre og isolasjon.

*Eier har hatt selvbyggeransvar for prosjektering og utførelse. Takkonstruksjonen lot seg ikke inspisere grunnet lukket utførelse.

*Eier har hatt selvbyggeransvar for prosjektering og utførelse. Boligen er utstyrt med trevinduer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning, fra 2020. I 2. etasje er det i tillegg installert Velux takvinduer i PVC fra samme år. Boligen har malt ytterdør med glassfelt fra 2019, samt dobbel ytterdør i tre med malt overflate i kjeller. Fra stue/kjøkken i 1. etasje er det to skyvedører med aluminiumsbekledning og 3-lags glass fra 2020 som gir adgang til terrasse. Eiendommen har en romslig vestvendt terrasse på ca 70 m² som strekker seg langs fasaden mot hage/uteområde. Terrassen er opparbeidet med flisheller lagt på underlag, kombinert med impregnerte terrassebord i trappe- og overgangspartier. Konstruksjonen er delvis oppført over kjeller.

Terrassen fremstår som godt utnyttet uteareal med gode solforhold. Eiendommen har utvendige trapper oppført i trevirke og betong. På terrasseområdet er det oppført et skur med to separate rom til oppbevaring med gruslagt dekke. Skuret er åpent uten dører og fremstår med manglende vedlikehold og oppgraderinger. Konstruksjonen er utført i bindingsverk av tre med liggende trekledning, og takkonstruksjonen er et pulttak teknet med takpapp.

*Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Beskrivelsen er kun enkelt beskrevet. Skuret anses å være i så dårlig stand at det bør betraktes som kondemnabelt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Betongdekke og vinyl laminat .
- Vegger: Panel, kryssfiner og malte gipsplater
- Himlinger: Panel og kryssfiner.

*Overflater er oppgradert i perioden 2019–2022. Det er installert downlights i himlinger og vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Gulv på grunn er utført i støpt betong, mens etasjeskiller er oppført med trebjelkelag.

2.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nordøst på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

kjeller:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i trapperom på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder. Eiendommen ligger i et område med usikker aktomhetsgrad. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen." Kjelleren ligger under terreng, og veggene er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viste unormale fuktverdier i bunnsvill med 11,2 vektprosent i bunnsvill fra bod.

Ved kontroll ble det registrert en ekstra vegg innenfor den utlektede konstruksjonen, med XPS-isolasjon plassert ca. 20 cm fra grunnmuren. Løsningen er ikke dokumentert, og eventuelle konstruksjoner mellom XPS og grunnmur lar seg ikke inspisere. Det foreligger derfor risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

Kjelleren holder jevnt høy temperatur gjennom hele året, noe som gjør at eventuell fukt tørker raskt og dermed kan være vanskelig å oppdage ved visuell kontroll. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, uten mulighet for kontroll.

*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskokonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen. Boligen har flere ulike trappeløsninger som binder etasjer og hemspartier sammen.

Hovedtrappen fra 1. etasje er en rettløpstrapp i tre med repos og rekkverk. Konstruksjonen er malt, har åpne opptrinn og er oppgradert med trappefornying. Denne fungerer som hovedforbindelse mellom etasjene. Til kjelleren fører en innelukket tretrapp oppført i kryssfiner, utformet som en svingtrapp med dreining. Det er stedvis montert håndløper på vegg. Fra et soverom i 2. etasje er det etablert en frittstående spiraltrapp i stål med trinn i metall og håndløper/rekkeverk. Denne leder opp til klokketårnet og fremstår som en plassbesparende løsning med en tydelig arkitektonisk detalj. På soverommene er det i tillegg montert smale, bratte hemstrapper i tre. Disse er utført med integrerte sidevanger og utskårne åpninger som fungerer som gripefelt, og gir adgang til hemspartiene over rommene.

*Trappene er oppført eller oppgradert i perioden 2019–2022. Boligen har innvendige dører i trefiner, samt en formpresset dør med glassfelt i stue/kjøkken.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet i 2. etasje er oppført i 2022 og fremstår moderne med gjennomført materialvalg og utførelse. Veggene er kledd med gråblå fliser, mens gulvet har fliser med dekorativt geometrisk mønster. Innredningen i tre består av skuffeseksjon med toppmontert servant og veggmontert armatur i børstet messing, supplert med speil og

Beskrivelse av eiendommen

høyskap.

Dusjsonen er avgrenset med sorte glassvegger og er utstyrt med regnfallsdusj og armatur i børstet messing. Det er i tillegg installert et frittstående badekar med veggmontert armatur i samme utførelse. Toalettet er vegghengt med innebygde sisterner.

Rommet har både vindu og takvindu som gir godt dagslys og naturlig ventilasjon.

Himlingen er utført med panel og integrerte downlights. Gulvet har vannbåren gulvvarme, og det er etablert sluk både i dusjsonen og ved badekaret.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene er imidlertid utført som egeninnsats, uten fremlagt dokumentasjon eller garanti. Veggene er flislagte, og taket har panel med downlights. Gulvet er belagt med fliser og har vannbåren gulvvarme. Fallforholdene ble kontrollert med punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på ca. 6 mm fra underkant av dørterskel til overkant av slukrist ved badekar. Utenfor dusjsonen ble det registrert varierende fall på 4–10 mm, med lokale svanker og bulninger. I dusjsonen ble det målt fall på 10–15 mm, men også svanker som medfører vannansamling ved bruk av dusjen. Dørterskelen har en høyde på 10 mm. Våtrommet er utstyrt med 2 plastsluk fra 2022. Ved visuell kontroll ble det observert at det er benyttet smøremembran, og membranen er synlig under klemringen på deler av sluket.

*Arbeidet er utført som egeninnsats, uten dokumentasjon. Utførelsen er dermed ukjent. Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert vakuumtoalett, dusjvegger/-hjørne og badekar. Rommet ventileres via en baderomsvifte med fuktstyring. Hulltaking ble utført fra tilstøtende rom, uten at det ble avdekket avvik eller unormale forhold. Den eneste praktisk mulige plasseringen for hulltaking var i motsatt vegg bak servant. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om valgt område ikke nødvendigvis er definert som fuktutsatt sone.

Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og det ble ikke registrert forhøyede eller unormale fuktverdier i aktuelle våtsoner på gulv og vegger.

Bad
Badet i kjeller er oppført i 2022. Vegger er belagt med matte fliser, mens gulvet har fliser i et dekorativt geometrisk mønster. Innredningen består av servantskap med speil, toppmontert servant og blandebatteri. Dusjsonen er avskjermet med glassvegg og utstyrt med moderne dusjgarnityr. Toalettet er vegghengt med innebygget sisterner.

Belysningen er utført med downlights i himling, som er kledd med panel. Rommet har elektrisk baderomsvifte og vannbåren gulvvarme.

På vegg bak sisternen finnes en åpen luke som gir adgang til rommet der septiktank er plassert.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene er imidlertid utført som egeninnsats, uten fremlagt dokumentasjon eller garanti. Veggene er flislagte, og taket har panel med downlights.

*Flisen bak servantarmaturet er kappet for stort, og det mangler fugemasse i åpningen. Forholdet vurderes å ha kun kosmetisk betydning. Gulvet er belagt med fliser og har vannbåren gulvvarme. Fallforholdene ble kontrollert med punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underkant av dørterskel til overkant av slukrist. I den nedsenkede dusjsonen ble det registrert lokalt fall på 5–20 mm, med svanker som fører til vannansamlinger ved bruk av dusjen. Utenfor dusjsonen ble det registrert motfall. Dørterskelen har en høyde på 38 mm. Våtrommet er utstyrt med plastsluk fra 2022. Ved visuell kontroll ble det observert at det er benyttet smøremembran, og membranen er synlig under klemringen.

*Arbeidet er utført som egeninnsats, uten dokumentasjon. Utførelsen er dermed ukjent.

Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert vakuumtoalett og dusjvegger/-hjørne. Rommet ventileres via en baderomsvifte med fuktstyring, tilluft via luke og under dørblad. Hulltaking ble utført fra tilstøtende rom, uten at det ble avdekket avvik eller unormale forhold. Den eneste praktisk mulige plasseringen for hulltaking var i motsatt vegg av dusjsonen. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om valgt område ikke nødvendigvis er definert som fuktutsatt sone.

*Kontrollen er ikke fullstendig på grunn av manglende mulighet for hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen. Det tas derfor et spesifikt forbehold om mulige skjulte skader.

Teknisk rom/vaskekjeller
Teknisk rom/vaskekjeller ligger i kjelleretasjen og fremstår romslig og funksjonelt. Gulvet er belagt med malt betong, mens veggene er delvis kledd med panel og kryssfiner, samt flislagte partier i våtsonene. Himlingen er utført med trepanel og utstyrt med innfelte downlights som gir god belysning.

Rommet er innredet med benk, utslagsvask i stål med blandebatteri og skapinnredning med lagringsplass. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, som er plassert i tilpasset seksjon.

Det er etablert sluk i gulvet, samt avtrekk og ventilasjon. Rommet inneholder varmtvannsber, akkumulatortank og vannpumpe, i tillegg til adgang til fyrrom.

Tekniske installasjoner er synlig montert og lett tilgjengelige for service.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene er imidlertid utført som egeninnsats, uten fremlagt dokumentasjon eller garanti. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende

Beskrivelse av eiendommen

konstruksjoner

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og fremstår moderne, lyst og funksjonelt, med åpen løsning mot stue og spiseplass. Innredningen har slette fronter i finér som gir et helhetlig og stilrent preg. Benkeplatene er utført i lyse, slitesterke laminatmaterialer og gir gode arbeidsflater. Mellom benk og overskap er det lagt fargerike sekskantede fliser som gir et dekorativt innslag.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Gaggenau, herunder induksjonstopp med nedfelt avtrekk i benk under vindu, takmontert ventilator, samt tre innbyggningsovner i høyskap (stekeovn, dampovn og mikrobølgeovn). I tillegg er det integrert kombiskap for kjøll/frys og oppvaskmaskin i kjøkkenøyen.

Det er installert to oppvaskkummer med moderne armatur – én i kjøkkenøyen fra Grohe med farris og vannkoker i samme kran og én i benk mot yttervegg. Lagringsplassen vurderes som god, med skuffer og skap, samt en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra benkeflate og arbeidsstasjon.

Gulvet er belagt med lys vinyl-laminat, videreført fra øvrige rom og gir en helhetlig romfølelse. Belysningen består av innfelte spotter i himling kombinert med pendelarmaturer over spiseplass, som gir både god arbeidsbelysning og stemningslys. Store vindusflater og terrassedører gir rikelig dagslys og skaper god kontakt mellom kjøkken, spiseplass og uteområde. Kjøkkenventilator er montert i himling over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system fra 2022, med fordelerskap plassert på begge bad. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Ingen av rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er merket, dette anbefales å få utført.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Avløpsrør av plast fra 2022.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken, våtrom og ventil på hems. Tilluft tilføres via ventil på vaskerom i kjeller (160 mm), som leder luft videre til stue og entré. Det er ikke etablert tilluft i 2. etasje. Boligen er utstyrt med en varmesentral bestående av vedkjel Frøling S4 Turbo plassert i fyrrom. Anlegget er koblet til flere akkumulatortanker som forsyner boligen med vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. og 2. etasje. I tillegg er systemet tilknyttet 72 solcellepaneler, som bidrar til oppvarming av tappevann og akkumulatortanker.

Tekniske installasjoner er montert med oversiktlige rørføringer, fordelere og styringsenheter som gir god tilgang for service og vedlikehold.

Anlegget fremstår funksjonelt, moderne og tilrettelagt for effektiv drift.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på slike anlegg, og kan kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Boligen er utstyrt med flere akkumulatortanker tilknyttet vedkjele (Frøling S4 Turbo) og solcelleanlegg. Tankene er plassert i teknisk rom i kjeller, med tilkomst for service og vedlikehold. Anlegget forsyner både tappevann og vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. og 2. etasje.

Rørføringer, ventiler og styringssystemer er synlig montert og fremstår oversiktlige.

*Tilstand på varmtvannstankene vurderes som god, men det foreligger ikke dokumentasjon. Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på slike omfattende anlegg, og kan kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Fyrrommet er plassert i tilknytning til vaskekjeller/teknisk rom i kjeller og er utstyrt med en vedkjele av nyere type (Frøling). Gulvet er av betong, mens vegger og himling er kledd med ett lag standard gipsplater.

Anlegget er tilknyttet flere akkumulatortanker som distribuerer varme til vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. og 2. etasje, med åpne fordelerstokker plassert i kjelleretasjen.

Kommentar:

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg/vannbåren varme, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger og himling.

Eier har installert et solcelle anlegg med hele 72 paneler.

- Hovedsikring 63 amp

- Kurser 25

*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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.
Fuktsikring og drenering fra perioden 2018 - 2019

Grunnmur var opprinnelig en natursteinsmur, men etter ombyggingen er det oppført lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

Eiendommen ligger på en fjellknaus i naturskjønne omgivelser
Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra grunnboret brønn. og har septiktank med avløp via slamavskiller som pumpes fra inspeksjonskum til spredegrøft
Septiktank i glassfiber, plassert i kjeller

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Takstmannen har fått forelagt godkjente byggesakstegninger for eiendommen. Eier har hatt selvbyggeransvar for prosjektering og utførelse av ombyggingen. Det er fremlagt rammetillatelse og igangsettingstillatelse som omfatter ombygging og bruksendring av kapellet til boligformål. Bruksarealet (BRA) for tiltaket er oppgitt til 117 m² som avviker fra dagens areal. For kjeller foreligger det ikke tegninger. Kjelleren er ombygd uten søknad om byggetillatelse. Det er påvist avvik mellom rammetillatelsen og dagens bruk, herunder forhold som krever godkjenning og bruksendring.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt opprinnelige godkjente byggemeldte tegninger, eller annen dokumentasjon etter ombygging i 2019.

Verksted

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt opprinnelige godkjente byggemeldte tegninger, eller annen dokumentasjon etter ombygging i 2019.

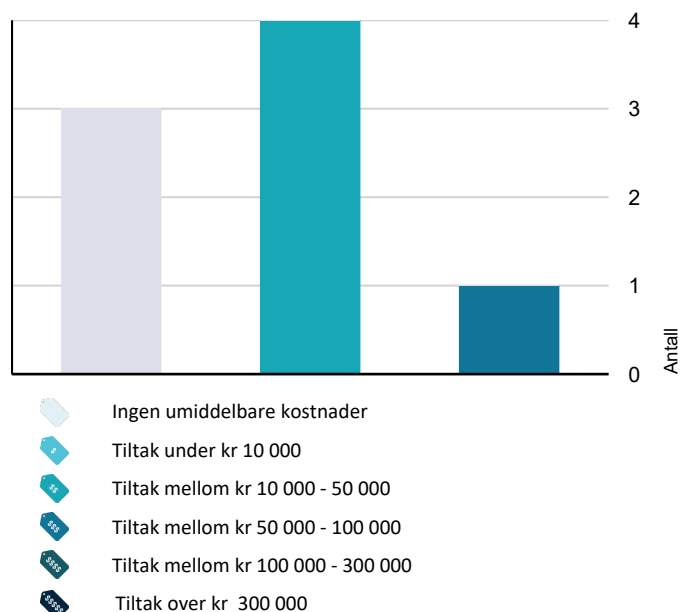
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Fyrrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Teknisk rom/vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Overbygd skur [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Kjeller > Teknisk rom/vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [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 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på
lgangsettingstillatelse

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Boligen er totalrenovert i perioden 2019–2022. Eier har hatt selvbyggeransvar for prosjektering og utførelse av ombyggingen. Grunnarbeider og graving i forbindelse med gråvannsrenseanlegg og svartvannstank er utført av BTK Anlegg AS. Alle sanitærinstallasjoner er utført av Knut-J. Moen Rørleggerfirma.
------	---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel fra 2022. Besiktiget fra bakkenivå.

*Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og gjennomføringer) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. 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.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2022.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Nedløpsrør er ført til en takrenne under flisene som leder vannet videre ut i terrenget. Løsningen anses ikke som byggt teknisk tilfredsstillende, og innebærer økt risiko for at overvann ikke dreneres på en forsvarlig måte bort fra bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens

Feil eller mangelfulle beslagløsninger, samt mangelfull bortledning av vann kan medføre opphopning av fukt på terrassen og nærliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for vanninntrengning, frostsprengning i materialer, skader på tettesjikt og redusert levetid på både konstruksjon og underliggende bygningsdeler. Over tid kan dette gi råteskader og behov for omfattende utbedringer.

Manglende snøfangere øker risikoen for snø- og isras fra tak, noe som kan utgjøre fare for personer og dyr samt skade på bygningsdeler, terrasser, rekkverk og utstyr som befinner seg under takflatene. Siden snøfangere var påkrevd på oppføringstidspunktet, vurderes dagens løsning som et avvik fra gjeldende krav ved byggemeldingen.

Tiltak

Nedløpsvann bør ledes direkte til godkjent avløpssystem eller ut på terreng med tilstrekkelig fall og sikker bortledning. Det anbefales å etablere en fagmessig løsning for beslag og nedløpet hvor nedløpsrør kobles til drems-/overvannssystem eller føres utenom terrassen. Tiltaket bør utføres av kvalifisert fagperson, og tettingssjikt på terrassen bør kontrolleres i samme forbindelse.

Det bør etableres snøfangere på de takflatene der dette mangler, i tråd med kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet og i henhold til gjeldende monteringsanvisninger. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og det anbefales kontroll av eksisterende festemidler og takteking for å sikre forsvarlig utførelse og tetthet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med liggende trekledning fra 2022. I forbindelse med utskiftingen ble det også utført etterisolering, samt montering av ny vindsperre og isolasjon.

*Eier har hatt selvbyggeransvar for prosjektering og utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen lot seg ikke inspisere grunnet lukket utførelse.

*Eier har hatt selvbyggeransvar for prosjektering og utførelse.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som kan bekrefte om prosjektering og dimensjonering av bærende elementer og løsninger er utført ihht. TEK17

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Siden takkonstruksjonen er lukket og eier har hatt selvbyggeransvar, foreligger det usikkerhet om utførelsen er i samsvar med gjeldende forskrifter og fagmessig praksis. Manglende dokumentasjon og kontrollmulighet innebærer risiko for skjulte feil og mangler, som kan påvirke konstruksjonens bæreevne, fuktsikring og energieffektivitet.

Tiltak

Det anbefales å innhente dokumentasjon, eventuelt supplert med byggt teknisk vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 1 Vinduer

Boligen er utstyrt med trevinduer med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbekledning, fra 2020. I 2. etasje er det i tillegg installert Velux takvinduer i PVC fra samme år.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Boligen har malt ytterdør med glassfelt fra 2019, samt dobbel ytterdør i tre med malt overflate i kjeller. Fra stue/kjøkken i 1. etasje er det to skyvedører med aluminiumsbekledning og 3-lags glass fra 2020 som gir adgang til terrasse.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedytterdøren viser begynnende svelling i overgangen mellom glassfelt og dørblad. Kjellerdøren har utilfredsstillende beslagløsninger. Skyvedør mot terrasse har fall på terskel, men beslag er lagt under terskelen og fungerer derfor ikke som vannbrett/dryppkant. Løsningen vurderes ikke som fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Manglende vannbrettfunksjon øker risikoen for oppfukning og redusert levetid på terskel og tilstøtende konstruksjoner.

Begynnende svelling i overgangen mellom glassfelt og dørblad på hovedytterdøren indikerer fuktpåvirkning, noe som kan utvikle seg til deformasjon, lekkasjer og redusert levetid dersom forholdet ikke utbedres. Utilfredsstillende beslagløsninger rundt kjellerdøren gir økt risiko for vanninntrenging i konstruksjonen, med fare for oppfukning, råte- og korrosjonsskader på tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak

Etabler fagmessig beslag/vannbrett som leder vann bort fra konstruksjonen.
Hovedytterdøren bør kontrolleres jevnlig og utbedres med overflatebehandling for å hindre videre fuktopptak.
Kjellerdøren bør utbedres med fagmessig beslagløsning i henhold til gjeldende byggdetaljer, slik at vann ledes bort fra dør og konstruksjon.

Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Eiendommen har en romslig vestvendt terrasse på ca 70 m² som strekker seg langs fasaden mot hage/uteområde. Terrassen er opparbeidet med fliseller lagt på underlag, kombinert med impregnerte terrassebord i trappe- og overgangspartier. Konstruksjonen er delvis oppført over kjeller.

Terrassen fremstår som godt utnyttet uteareal med gode solforhold.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Fliseller er delvis lagt på plastføtter direkte på bjelkelag, uten beskyttet og stabilt underlag. Dette er ikke i samsvar med SINTEF Byggforsk sine anbefalinger, hvor plastføtter skal stå på en kontinuerlig, tett membran eller fast dekke.

Ved høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan skal sikres med rekkverk. Rekkverk skal ha høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, samt utformes slik at klatring forhindres. Høyde på rekkverk skal være minimum 1,0 m.

Deler av terrassen er oppført over boligrom, hvor det er benyttet takpapp og pappshingel som tettesjikt uten tilfredstillende bortledning av vann. Dette er ikke en forskriftsmessig løsning for terrasser over oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Konsekvens

Nedbøyning og ustabilitet i flisellene ved belastning.
Risiko for ujevnt dekke, knirk eller forskyvning over tid.
Kan gi vanninntrenging til underliggende konstruksjon.

Manglende rekkverk gir fallrisiko og fare for personskade, og oppfyller ikke krav til sikkerhet.

Oppbyggingen av terrasse uten tilfredsstillende løsninger for bortledning av vann, beslag og membran/tettesjikt, øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader i konstruksjon over boligrom. Dette kan medføre betydelige reparasjonskostnader over tid.

Tiltak

Fliseller og plastføtter bør vurderes utbedret med et stabilt underlag.

Det må etableres rekkverk i henhold til gjeldende forskrift med tilfredsstillende høyde, styrke og barnesikring.

Eksisterende oppbygging og løsning for tettesjikt over boligrom må utbedres med en byggteknisk godkjent løsning som sikrer korrekt bortledning av vann, samt utførelse av tettesjikt og beslag med dokumentert fall og forskriftsmessige beslagløsninger.

Usikkerhet rundt terrassens oppbygging bør undersøkes ytterligere. Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Eiendommen har utvendige trapper oppført i trevirke og betong.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Trappene mangler forskriftsmessig rekkverk. I henhold til gjeldende forskriftskrav skal trapper, terrasser og forstøtningsmurer som er 50 cm eller mer over terreng sikres med rekkverk for å ivareta personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens

Fallrisiko og fare for personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Tiltak

Det bør monteres rekkverk i henhold til gjeldende forskriftskrav, med riktig høyde, styrke og utførelse.

Sprekker og skader i betongtrapp bør utbedres lokalt for å hindre videre nedbrytning og opprettholde sikker bruk.

TG 10 Overbygd skur

På terrasseområdet er det oppført et skur med to separate rom til oppbevaring med gruslagt dekke. Skuret er åpent uten dører og fremstår med manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Konstruksjonen er utført i bindingsverk av tre med liggende trekledning, og takkonstruksjonen er et pulttak tekket med takpapp.

*Bygget er ikke tilstandsvurdert i henhold til Forskrift til avhendingslova og NS 3600. Beskrivelsen er kun enkelt beskrevet. Skuret anses å være i så dårlig stand at det bør betraktes som kondemnabelt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Betongdekke og vinyl laminat .
- Vegger: Panel, kryssfiner og malte gipsplater
- Himlinger: Panel og kryssfiner.

*Overflater er oppgradert i perioden 2019–2022. Det er installert downlights i himlinger og vannbåren gulvvarme. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er utført i støpt betong, mens etasjeskiller er oppført med trebjelkelag.

2.etasje:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot nordøst på ca 2 m, 8 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 15 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom på ca 2 m, 20 mm gjennom hele rommet.

1.etasje:

Det er målt ca 4 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i entré på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

kjeller:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i trapperom på ca 2 m, 4 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i bod på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsrapport

Det registreres svanker og bulninger med varierende høyder.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

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.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Kjelleren er ombygd fra opprinnelig utførelse, og deler av de bærende konstruksjonene er endret uten fremlagt dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens

Manglende dokumentasjon på ombygging av kjeller og endringer i bærende konstruksjoner medfører usikkerhet om arbeidene er utført i samsvar med gjeldende forskrifter og krav til bæreevne og sikkerhet.

Det kan foreligge risiko for feil utførelse, svekket konstruksjon og redusert sikkerhet ved belastning.

Manglende godkjenning kan også få konsekvenser i forhold til myndighetskrav, forsikring og et senere eierskifte.

Tiltak

Det anbefales å innhente dokumentasjon fra eier eller kommunen for å avklare om ombyggingen er byggemeldt og godkjent.

Dersom dokumentasjon ikke foreligger, bør det utføres en teknisk vurdering av kvalifisert fagperson (f.eks. byggingeniør) for å verifisere bæreevne og sikkerhet.

Det bør i tillegg søkes om bruksendring eller ettergodkjenning hos kommunen.

I utgangspunktet kan skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Et eventuelt kostnadsestimat for utbedring kan ikke fastsettes før det er gjennomført en grundigere undersøkelse av konstruksjonen.

Radon

Eiendommen ligger i et område med usikker aktomhetsgrad. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Da selger har ombygd kjeller til boligformål bør radonmåling gjennomføres.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren ligger under terreng, og veggene er utlektet fra grunnmuren. Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viste unormale fuktverdier i bunnsvill med 11,2 vektprosent i bunnsvill fra bod.

Ved kontroll ble det registrert en ekstra vegg innenfor den utlektede konstruksjonen, med XPS-isolasjon plassert ca. 20 cm fra grunnmuren. Løsningen er ikke dokumentert, og eventuelle konstruksjoner mellom XPS og grunnmur lar seg ikke inspisere. Det foreligger derfor risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

Kjelleren holder jevnt høy temperatur gjennom hele året, noe som gjør at eventuell fukt tørker raskt og dermed kan være vanskelig å oppdage ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller er ombygd uten tilstrekkelig dokumentasjon. Konstruksjonsoppbyggingen kan ha risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det tas et spesifikt forbehold om skjulte forhold som ikke lot seg avdekke ved befaringen. Det anbefales å innhente ytterligere informasjon og dokumentasjon, eventuelt supplert med nærmere undersøkelser.



11,2 vektprosent

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv, uten mulighet for kontroll.

*Krypkjellere er generelt å betrakte som riskokonstruksjon, krypkjellere er ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Årsak er ofte dårlig ventilering og/eller jordfukt transport fra grunnen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en riskokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Innvendige trapper

Boligen har flere ulike trappeløsninger som binder etasjer og hemspartier sammen.

Hovedtrappen fra 1. etasje er en rettløpstrapp i tre med repos og rekkverk. Konstruksjonen er malt, har åpne opptrinn og er oppgradert med trappefornying. Denne fungerer som hovedforbindelse mellom etasjene.

Til kjelleren fører en innelukket tretrapp oppført i kryssfiner, utformet som en svingtrapp med dreining. Det er stedvis montert håndløper på vegg.

Fra et soverom i 2. etasje er det etablert en frittstående spiraltrapp i stål med trinn i metall og håndløper/rekkeverk. Denne leder opp til klokketårnet og fremstår som en plassbesparende løsning med en tydelig arkitektonisk detalj.

På soverommene er det i tillegg montert smale, bratte hemstrapper i tre. Disse er utført med integrerte sidevanger og utskårne åpninger som fungerer som gripefelt, og gir adkomst til hemspartiene over rommene.

*Trappene er oppført eller oppgradert i perioden 2019–2022.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert rekkverk i trappenedgangen til kjeller, samt at trappen er nokså bratt, plassbygd som egeninnsats og lite egnet for trapp mellom boligrom. Det observeres også knirk i trapp mellom 1 og 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Manglende rekkverk og håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappene og øker risikoen for fallulykker.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn overskrider dagens forskriftskrav, noe som gir økt fare for at barn kan falle eller sette seg fast.

Fravær av rekkverk i trappenedgang til kjeller, kombinert med bratt utførelse og plassbygd konstruksjon, gjør trappen lite egnet som forbindelse mellom boligrom.

Dette gir høy risiko for fall og redusert brukbarhet.

Knirk i trappen mellom 1. og 2. etasje indikerer slitasje eller svakheter i innfesting, og kan forverres over tid.

Tiltak

Etablere forskriftsmessig rekkverk og håndløper i alle trappeløp.

Redusere åpninger i rekkverk og mellom trinn til maks. 0,10 m, i tråd med dagens krav.

Vurdere ombygging eller utskifting av trappen til kjeller slik at den tilfredsstiller krav til sikkerhet og brukbarhet for boligrom.

Stramme eller forsterke innfestinger i trapp mellom 1. og 2. etasje for å utbedre knirk og sikre stabilitet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører i trefiner, samt en formpresset dør med glassfelt i stue/kjøkken.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Badet i 2. etasje er oppført i 2022 og fremstår moderne med gjennomført materialvalg og utførelse. Veggene er kledd med gråblå fliser, mens gulvet har fliser med dekorativt geometrisk mønster.

Innredningen i tre består av skuffeseksjon med toppmontert servant og veggmontert armatur i børstet messing, supplert med speil og høyskap.

Dusjsonen er avgrenset med sorte glassvegger og er utstyrt med regnfallsdusj og armatur i børstet messing.

Det er i tillegg installert et frittstående badekar med veggmontert armatur i samme utførelse. Toalettet er vegghengt med innebygd sisterner.

Rommet har både vindu og takvindu som gir godt dagslys og naturlig ventilasjon.

Himlingen er utført med panel og integrerte downlights. Gulvet har vannbåren gulvvarme, og det er etablert sluk både i dusjsonen og ved badekaret.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene er imidlertid utført som egeninnsats, uten fremlagt dokumentasjon eller garanti.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har panel med downlights.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og har vannbåren gulvvarme. Fallforholdene ble kontrollert med punkt laser. Målingene viste en høydeforskjell på ca. 6 mm fra underkant av dørterskel til overkant av slukrist ved badekar. Utenfor dusjsonen ble det registrert varierende fall på 4–10 mm, med lokale svanker og bulninger. I dusjsonen ble det målt fall på 10–15 mm, men også svanker som medfører vannansamling ved bruk av dusjen. Dørterskelen har en høyde på 10 mm.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik i fallforhold i forhold til referansenivå (byggetidspunktet).

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15, spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold i dusjsonen på et bad som ikke har nedsenkning i dusjsonen.

Når det ikke er en nedsenkning på minimum 10 mm i dusjsonen, gjelder følgende preaksepterte ytelser for fallforhold:

1. Fall på minimum 1:50 (2 cm per meter) til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket, dersom dusjen er plassert rett over sluket. Hvis dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt til sluket. ☒
2. Fall til sluk på minimum 1:100 (1 cm per meter) på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen. ☒

Disse kravene er satt for å sikre at vann effektivt ledes til sluket og for å forhindre vannansamling som kan føre til fuktskader.

Det påvises vannansamlinger i forkant av sluk etter utført vanntest og missfarginger i fuger som får vannansamling.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet er utstyrt med 2 plastsluk fra 2022. Ved visuell kontroll ble det observert at det er benyttet smøremembran, og membranen er synlig under klemringen på deler av sluket.

*Arbeidet er utført som egeninnsats, uten dokumentasjon. Utførelsen er dermed ukjent.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidene, og det er ikke etablert membranoppkant ved terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Manglende dokumentasjon innebærer at tettheten i membrankonstruksjonen ikke kan verifiseres. Fravær av membranoppkant ved terskel medfører økt risiko for at vann trenger ut i tilstøtende konstruksjoner. Over tid kan dette resultere i fuktskader i både tilstøtende rom og bygningsdeler.

Tiltak

Det anbefales å vurdere utbedringstiltak for å oppnå forskriftsmessig løsning, herunder etablering av membranoppkant ved terskel. Tetthetskontroll av membran kan utføres for å være sikker.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert vakuumtoalett, dusjvegger/-hjørne og badekar.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er installert lekkasjevarsler, men denne er ikke tilkoblet automatisk vannstopp ved utløsning.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens

Lekkasjesensoren gir kun varsling, men stanser ikke vanntilførselen ved utløsning. Dette innebærer økt risiko for vannskader dersom lekkasje oppstår når rommet er ubemannet eller varslingen ikke oppdages i tide. Det er heller ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, noe som kan medføre skjulte skader i konstruksjonen.

Tiltak

Det anbefales å etablere løsning med automatisk vannstopp i tilknytning til lekkasjevarsleren for å redusere risiko for følgeskader ved lekkasje. Det bør også etableres en løsning som sikrer synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet ventileres via en baderomsvifte med fuktstyring.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført fra tilstøtende rom, uten at det ble avdekket avvik eller unormale forhold. Den eneste praktisk mulige plasseringen for hulltaking var i motsatt vegg bak servant. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om valgt område ikke nødvendigvis er definert som fuktsatt sone.

Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåleverktøy, og det ble ikke registrert forhøyede eller unormale fuktverdier i aktuelle våtsoner på gulv og vegger.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Badet i kjeller er oppført i 2022. Vegger er belagt med matte fliser, mens gulvet har fliser i et dekorativt geometrisk mønster. Innredningen består av servantskap med speil, toppmontert servant og blandebatteri. Dusjsonen er avskjermet med glassvegg og utstyrt med moderne dusjgarnityr. Toalettet er vegghengt med innebygget sisterner.

Belysningen er utført med downlights i himling, som er kledd med panel. Rommet har elektrisk baderomsvifte og vannbåren gulvvarme.

På vegg bak sisternen finnes en åpen luke som gir adgang til rommet der septiktank er plassert.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene er imidlertid utført som egeninnsats, uten fremlagt dokumentasjon eller garanti.

Årstell: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

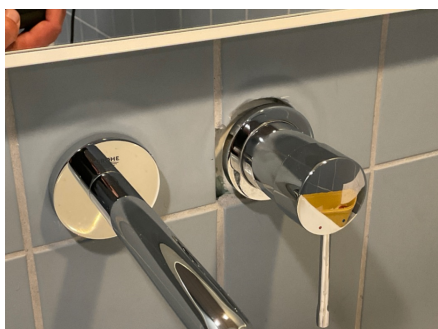
TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og taket har panel med downlights.

*Flisen bak servantarmaturet er kappet for stort, og det mangler fugemasse i åpningen. Forholdet vurderes å ha kun kosmetisk betydning.

Årstell: 2022

Kilde: Eier



KJELLER > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og har vannbåren gulvvarme. Fallforholdene ble kontrollert med punktlaser. Målingene viste en høydeforskjell på ca. 25 mm fra underkant av dørterskel til overkant av slukrist. I den nedsenkede dusjsonen ble det registrert lokalt fall på 5–20 mm, med svanker som fører til vannansamlinger ved bruk av dusjen. Utenfor dusjsonen ble det registrert motfall. Dørterskelen har en høyde på 38 mm.

Årstell: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

I henhold til Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 13-15, spesifiseres følgende preaksepterte ytelser for fallforhold i dusjsonen på et bad med nedsenkning: ☐

- Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt, der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Dette innebærer at gulvet i dusjsonen skal ha et fall på minst 1 cm per meter mot sluket, og at området hvor vannet treffer gulvet (nedslagsfeltet) skal være nedsenket med minst 10 mm.

For øvrige områder av baderommet gjelder et generelt krav om fall til sluk på minimum 1:100, det vil si 1 cm per meter.

Disse kravene er satt for å sikre at vann effektivt ledes til sluket og for å forhindre vannansamling som kan føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Badet kan benyttes, men det bør utvises aktsomhet ved bruk. For å oppnå tilstandsgrad 1 eller 2 må gulvet bygges om slik at korrekt fall mot sluk etableres.

Kostnadsestimat forutsetter at øvrige arbeider er utført i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Våtrommet er utstyrt med plastsluk fra 2022. Ved visuell kontroll ble det observert at det er benyttet smøremembran, og membranen er synlig under klemringen.

*Arbeidet er utført som egeninnsats, uten dokumentasjon. Utførelsen er dermed ukjent.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av membranarbeidene. Manglende dokumentasjon innebærer at tettheten i membrankonstruksjonen ikke kan verifiseres og medfører økt risiko for at vann trenger ut i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med toppmontert servant, veggmontert vakuumtoalett og dusjvegger/-hjørne

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er etablert en luke over sisternen som gir mulighet for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvens

Det er ikke påvist en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Selv om det er etablert en luke over sisternen som gir tilgang for inspeksjon, vil denne ikke nødvendigvis sikre tidlig oppdagelse av lekkasje, og skader kan derfor oppstå skjult i konstruksjonen.

Tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som leder lekkasjer til sluk eller installere lekkasjesikring. I tillegg bør inspeksjonsluken benyttes til jevnlig kontroll.



KJELLER > BAD

Ventilasjon

Rommet ventileres via en baderomsvifte med fuktstyring, tilluft via luke og under dørblad

Årstall: 2022

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført fra tilstøtende rom, uten at det ble avdekket avvik eller unormale forhold. Den eneste praktisk mulige plasseringen for hulltaking var i motsatt vegg av dusjsonen. I henhold til forskrift til avhendingsloven skal hulltaking gjennomføres, selv om valgt område ikke nødvendigvis er definert som fuktsatt sone.

Tilstandsrapport

*Kontrollen er ikke fullstendig på grunn av manglende mulighet for hulltaking fra tilstøtende rom bak dusjsonen. Det tas derfor et spesifikt forbehold om mulige skjulte skader.



KJELLER > TEKNISK ROM/VASKEKJELLER

Generell

Teknisk rom/vaskekjeller ligger i kjelleretasjen og fremstår romslig og funksjonelt. Gulvet er belagt med malt betong, mens veggene er delvis kledd med panel og kryssfiner, samt flislagte partier i våtsonene. Himlingen er utført med trepanel og utstyrt med innfelte downlights som gir god belysning.

Rommet er innredet med benk, utslagsvask i stål med blandedbatteri og skapinnredning med lagringsplass. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel, som er plassert i tilpasset seksjon.

Det er etablert sluk i gulvet, samt avtrekk og ventilasjon. Rommet inneholder varmtvannsber, akkumulator tank og vannpumpe, i tillegg til adkomst til fyrrom.

Tekniske installasjoner er synlig montert og lett tilgjengelige for service.

*Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Arbeidene er imidlertid utført som egeninnsats, uten fremlagt dokumentasjon eller garanti.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

Rommet oppfyller ikke kravene til et våtrom, men har mer karakter av en vaskekjeller med åpne murkonstruksjoner uten tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > TEKNISK ROM/VASKEKJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet ble oppgradert i 2022 og fremstår moderne, lyst og funksjonelt, med åpen løsning mot stue og spise plass. Innredningen har slette fronter i finér som gir et helhetlig og stilrent preg.

Tilstandsrapport

Benkeplatene er utført i lyse, slitesterke laminatmaterialer og gir gode arbeidsflater. Mellom benk og overskap er det lagt fargerike sekskantede fliser som gir et dekorativt innslag.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer fra Gaggenau, herunder induksjonstopp med nedfelt avtrekk i benk under vindu, takmontert ventilator, samt tre innbygningsovn i høyskap (stekeovn, dampovn og mikrobølgeovn). I tillegg er det integrert kombiskap for kjøl/frys og oppvaskmaskin i kjøkkenøyen.

Det er installert to oppvaskkummer med moderne armatur – én i kjøkkenøyen fra Grohe med farris og vannkoker i samme kran og én i benk mot yttervegg. Lagringsplassen vurderes som god, med skuffer og skap, samt en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra benkeflate og arbeidsstasjon.

Gulvet er belagt med lys vinyl-laminat, videreført fra øvrige rom og gir en helhetlig romfølelse. Belysningen består av innfelte spotter i himling kombinert med pendelarmaturer over spise plass, som gir både god arbeidsbelysning og stemningslys. Store vindusflater og terrassedører gir rikelig dagslys og skaper god kontakt mellom kjøkken, spise plass og uteområde.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert i himling over platetopp med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger er utført som plast rør-i-rør-system fra 2022, med fordelerskap plassert på begge bad. Stoppekrane er lokalisert i fordelerskapet. Ingen av rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er merket, dette anbefales å få utført.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



2. etasje



Kjeller

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Lufting av setiktank er ført ut på terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at avviket skal kunne lukkes, må det dokumenteres eller fremvises en tilfredsstillende løsning for lufting av kloakkanlegget samt en forsvarlig stakemulighet.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken, våtrom og ventil på hems. Tilluft tilføres via ventil på vaskerom i kjeller (160 mm), som leder luft videre til stue og entré. Det er ikke etablert tilluft i 2. etasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført nærmere undersøkelser av en fagkyndig innen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmesentral

Boligen er utstyrt med en varmesentral bestående av vedkjel Fröling S4 Turbo plassert i fyrrom. Anlegget er koblet til flere akkumulatortanker som forsyner boligen med vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. og 2. etasje. I tillegg er systemet tilknyttet 72 solcellepaneler, som bidrar til oppvarming av tappevann og akkumulatortanker.

Tekniske installasjoner er montert med oversiktlige rørføringer, fordelere og styringsenheter som gir god tilgang for service og vedlikehold.

Anlegget fremstår funksjonelt, moderne og tilrettelagt for effektiv drift.

*Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på slike anlegg, og kan kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppføring av anlegget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens

Fyrrommets vegger, himling og dør oppfyller ikke dagens forskriftskrav til utførelse av branncelle (EI 60). Brannmotstanden er dermed redusert, og det foreligger økt risiko for spredning av brann til tilstøtende rom. Lagring av ved inne i fyrrommet bidrar til høy brannbelastning og raskere brannutvikling ved eventuell brann.

Manglende dokumentasjon på utførelsen eller servicehistorikk kan medføre usikkerhet om anleggets tilstand, funksjon og forventet levetid. Et slikt system er teknisk omfattende og krever jevnlig ettersyn. Ved manglende oppfølging kan feil eller lekkasjer gi redusert funksjon eller driftstans, samt risiko for følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak

Oppgradere vegger og himling til minimum brannklasse EI 60, f.eks. ved å montere ett ekstra lag gipsplater eller tilsvarende brannhemmende kledning. Skifte dør til selvlukkende brannklassifisert dør til samme klasse som rommet den står i. Fjerne lagring av brennbart materiale (ved) fra fyrrommet. Sørge for at anlegget er meldt til og kontrollert av feiervesenet dersom dette ikke allerede er gjort.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og servicehistorikk for anlegget. Videre bør det utføres regelmessig kontroll og vedlikehold av fagperson for å sikre forsvarlig drift og levetid.

Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser.



Varmtvannstank

Boligen er utstyrt med flere akkumulatortanker tilknyttet vedkjele (Frøling S4 Turbo) og solcelleanlegg. Tankene er plassert i teknisk rom i kjeller, med tilkomst for service og vedlikehold. Anlegget forsyner både tappevann og vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. og 2. etasje.

Rørforinger, ventiler og styringssystemer er synlig montert og fremstår oversiktlige.

*Tilstand på varmtvannstankene vurderes som god, men det foreligger ikke dokumentasjon. Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på slike omfattende anlegg, og kan kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra anlegget

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring av anlegget.

Med bakgrunn i manglende dokumentasjon anbefales det å innhente nærmere vurdering fra fagkyndig med kompetanse på denne typen anlegg.



Fyrrom

Fyrrommet er plassert i tilknytning til vaskekjeller/teknisk rom i kjeller og er utstyrt med en vedkjele av nyere type (Froling). Gulvet er av betong, mens vegger og himling er kledd med ett lag standard gipsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

.

Fyrrommet er oppført med vedkjele av nyere type (Froling). Vegger og himling er kledd med ett lag standard gipsplater. Dør til tilstøtende rom er brannklassifisert som EI30.

I henhold til TEK17 §11-8 skal fyrrom som inneholder vedkjele normalt utføres som egen branncelle med brannmotstand EI 60. Dette innebærer at vegger og himling bør være utført med minimum to lag 13 mm gipsplater eller tilsvarende godkjent brannbeskyttelse. Dør bør være selvlukkende og klassifisert minst EI₂₃₀-CSa, som gir både integritet (E) og isolasjonsevne (I). Dagens dør med klasse EI30 oppfyller ikke isolasjonskravet og gir dermed en redusert brannmotstand sammenlignet med forskriftsnivå.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens

Fyrrommets vegger, himling og dør oppfyller ikke dagens forskriftskrav til utførelse av branncelle (EI 60).

Brannmotstanden er dermed redusert, og det foreligger økt risiko for spredning av brann til tilstøtende rom.

Lagring av ved inne i fyrrommet bidrar til høy brannbelastning og raskere brannutvikling ved eventuell brann.

Manglende dokumentasjon på utførelsen kan medføre usikkerhet om anleggets tilstand, funksjon og forventet levetid.

Tiltak

Oppgradere vegger og himling til minimum brannklasse EI 60, f.eks. ved å montere ett ekstra lag gipsplater eller tilsvarende brannhemmende kledning.

Skifte dør til selvlukkende brannklassifisert dør til samme klasse som rommet den står i.

Fjerne lagring av brennbart materiale (ved) fra fyrrommet.

Sørge for at anlegget er meldt til og kontrollert av feiervesenet dersom dette ikke allerede er gjort.

Kostnadsestimat kan ikke fastsettes før det er gjennomført ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Vannbåren varme

Anlegget er tilknyttet flere akkumulatortanker som distribuerer varme til vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. og 2. etasje, med åpne fordelerstokker plassert i kjelleretasjen.

Kommentar:

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg/vannbåren varme, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i at anlegget er integrert med boligens øvrige varmesentral, anbefales det å innhente ytterligere opplysninger og dokumentasjon.



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 bygningssakkyndig 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 med automatsikringer er plassert i entré. Boligen har et skjult elektrisk anlegg, hvor ledningsføringen i hovedsak er lagt skjult i vegger og himling.

Eier har installert et solcelle anlegg med hele 72 paneler.

- Hovedsikring 63 amp
- Kurser 25

**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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften*

Tilstandsrapport

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.

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.

2019 Eiendommen er totalrenovert i perioden 2018-2022

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?

Nei

Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er kun fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

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?
Ja

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 Det er foretatt massiv oppgradering av anlegget uten fremlagt samsvarserklæring. Manglende samsvarserklæring for det elektriske anlegget medfører usikkerhet rundt omfang og kvalitet på arbeidet som er utført. Uten dokumentasjon er det ikke mulig å bekrefte at installasjonen er utført i samsvar med gjeldende forskrifter (FEK og NEK 400). Dette kan medføre økt risiko for feil, redusert elsikkerhet, og i enkelte tilfeller begrensninger i forsikringsdekning ved skade. Ved videre arbeid på anlegget kan det også bli krav om oppgradering eller full dokumentasjon.

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør. Dette innebærer visuell kontroll, testing og målinger av det elektriske anlegget, samt utarbeidelse av rapport med eventuelle påviste avvik og anbefalte tiltak.

Eventuelle utbedringer kommer i tillegg til kostnadsestimat

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Forskjellen mellom offentlig og privat el-kontroll

Nettselskapene er lovpålagt å ha en tilsynsenhet som del av det offentlige elsikkerhetsapparatet. Dette tilsynet utføres av Det lokale eltilsyn (DLE) på vegne av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), med hjemmel i Eltilsynsloven og Forskrift om det lokale elektrisitetstilsyn. DLE gjennomfører stikkprøvekontroller av elektriske anlegg i både nye og eldre boliger, samt fritidsboliger. For private boliger skal slike kontroller normalt utføres minst én gang hvert 20. år.

En utvidet el-kontroll er derimot en frivillig og mer detaljert gjennomgang av det elektriske anlegget. Denne utføres av et godkjent elektroforetak registrert i Elvirksomhetsregisteret, og kan avdekke forhold som ikke nødvendigvis fanges opp i en ordinær DLE-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 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.

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Eksakte grunnforhold er ikke dokumentert, og derfor ikke beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering fra perioden 2018 - 2019

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ut ifra observasjoner påvist manglende fuktsikring av grunnmur på deler av grunnmuren

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i at krypkjelleren ikke lar seg inspisere, vurderes det å foreligge en risiko for vanninntrengning, selv om bygget er oppført på en fjellknaus.

Det anbefales derfor å utføre ytterligere undersøkelser, og eventuelle tiltak kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur var opprinnelig en natursteinsmur, men etter ombyggingen er det oppført lettklinkerblokker med betongsåle som fundament.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger på en fjellknaus i naturskjønne omgivelser

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra grunnboret brønn. og har septiktank med avløp via slamavskiller som pumpes fra inspeksjonskum til spredegrøft

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres

TG 1 Septiktank

Septiktank i glassfiber, plassert i kjeller

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Uthus

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men er enkelt beskrevet basert på visuell observasjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningen er et frittstående anneks, oppført i bindingsverk med liggende trekledning og pulttak. Taket er utstyrt med solcellepaneler som er integrert i byggets energisystem.

Tilknyttet bygget er det en romslig terrasse som gir gode uteplasser med direkte adkomst fra oppholdsrommet.

Innvendige vegger og himling er kledd med OSB-plater som gir et robust og moderne uttrykk. Gulvene er utført i støpt og malt betong. Rominndelingen består av entré/gang, bod, kjøkken og stue med åpen løsning. Stuen har god takhøyde og store vindusflater med 3 lags glass som gir godt lysinnslipp og utsyn. Kjøkkenet er innredet med slette fronter, laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er doble oppvaskkummer med moderne armatur, samt rikelig med skuffer og skap som gir god lagringsplass.

Bygget har installert solcelleanlegg (Growatt inverter montert på vegg) som bidrar til egenproduksjon av strøm fordelt til alle bygg.. Det er etablert sluk i gulv.

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

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



Tilbygg / modernisering

2019	Oppgradering	Bygget er totalrenovert som egeninnsats. Det foreligger ingen opplysninger om omfanget eller innholdet av arbeidene som er utført.
------	--------------	--

Verksted



Anvendelse

Verksted

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men er enkelt beskrevet basert på visuell observasjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

I tilknytning til eiendommen er det oppført et verkstedbygg i bindingsverk med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er et pulttak, tekket med solcellepaneler som er integrert i energisystemet.

Tilknyttet bygget finnes et overbygd areal med sagbruk, som fremstår som en funksjonell del av eiendommen.

Innvendig er gulvet utført i støpt betong med overflatebehandling, tilpasset bruk som verksted og lager. Vegger og himling er dels kledd med plater og dels ubehandlet. Det er etablert hyller og oppbevaringsløsninger for verktøy og utstyr.

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

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



Tilbygg / modernisering

2017	Oppgradering	Bygget er totalrenovert som egeninnsats. Det foreligger ingen opplysninger om omfanget eller innholdet av arbeidene som er utført.
------	--------------	--

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

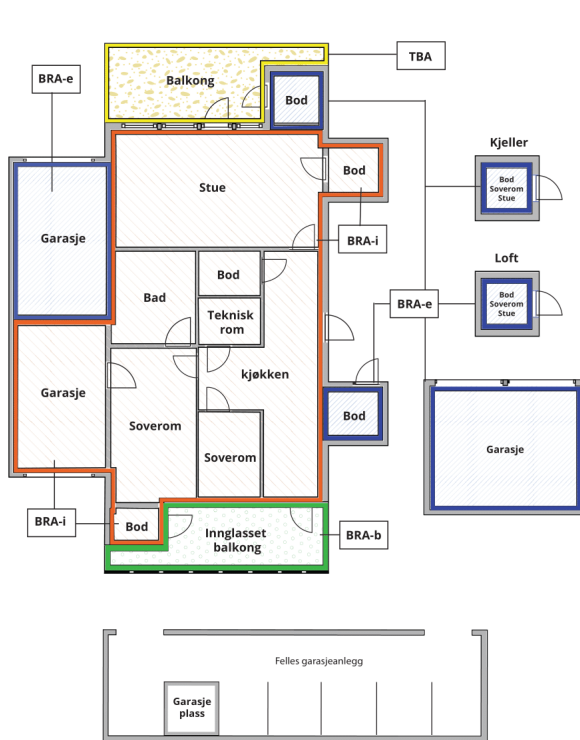
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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 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 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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Klokketårn	1			1	
2.etasje	63			63	
1.etasje	63			63	70
Kjeller	58			58	
Krypkjeller/uten tilkomst					
SUM	185				70
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Klokketårn	Observasjonsrom		
2.etasje	Gang m/trapp, Bad, 2 Soverom m/hems, Hovedsoverom m/tilkomst til klokketårn		
1.etasje	Entré, Stue/kjøkken		
Kjeller	Trapperom, Bod, Bad, Fyrrom, Teknisk rom/vaskekjeller, Rom for septiktank		
Krypkjeller/uten tilkomst			

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i boligen er utfordrende å måle nøyaktig på grunn av romutforming, innredning og bygningskonstruksjoner. For mer presis arealmåling anbefales 3D-skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Takstmannen har fått forelagt godkjente byggesakstegninger for eiendommen. Eier har hatt selvbyggeransvar for prosjektering og utførelse av ombyggingen. Det er fremlagt rammetillatelse og igangsettingstillatelse som omfatter ombygging og bruksendring av kapellet til boligformål. Bruksarealet (BRA) for tiltaket er oppgitt til 117 m² som avviker fra dagens areal. For kjeller foreligger det ikke tegninger. Kjelleren er ombygd uten søknad om byggetillatelse. Det er påvist avvik mellom rammetillatelsen og dagens bruk, herunder forhold som krever godkjenning og bruksendring.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utførelsen av brannskille i fyrrom er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingene er derfor kun basert på det som er synlig. Fyrrommet er oppført med vedkjele av nyere type (Froling). Vegger og himling er kledd med ett lag standard gipsplater. Dør bør være selvlukkende og klassifisert minst EI₂₃₀-CSa, som gir både integritet (E) og isolasjonsevne (I). I henhold til TEK17 §11-8 og gjeldende brannforebyggende forskrift skal fyrrom som inneholder vedkjele normalt utføres som egen branncelle med brannmotstand EI 60. Dette innebærer at vegger og himling bør være kledd med minimum to lag 13 mm gipsplater eller tilsvarende brannklassifisert materiale, og at dør skal være selvlukkende og klassifisert minst EI₂₃₀-CSa.

Det er lagret brensel (ved) inne i selve fyrrommet, noe som er i strid med anbefalingene da det øker brannbelastningen i rommet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er målt ca. 6,0 meter fra underkant vindu i soverom i 2. etasje og ned til terreng. I henhold til gjeldende krav skal det etableres fastmontert stige på yttervegg med ryggbøyle dersom rømning gjennom vindu, dør eller veranda skjer fra høyder over 5,0 meter fra underkant vindu/dør/rekkverk til terreng.

Takhøyden i kjeller er målt til ca. 2,11 meter. Dette skal opplyses etter NS 3600. For bygg oppført før 2011 kan takhøyde ned til 2,0 meter aksepteres dersom arealet endres fra tilleggsdel til hoveddel. Det er dog ikke søkt om byggetillatelse eller bruksendring av kjeller. Deler av kjeller er under 190cm og dermed ikke målbart ihht. NS3940

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	43
SUM		44			43
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt opprinnelige godkjente byggemeldte tegninger, eller annen dokumentasjon etter ombygging i 2019.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Growatt inverter montert på innvendig vegg. Anbefaler ytterligere undersøkelser

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt opprinnelige godkjente byggemeldte tegninger, eller annen dokumentasjon etter ombygging i 2019.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Growatt inverter montert på innvendig vegg. Anbefaler ytterligere undersøkelser

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

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)
Enebolig	140	45
Anneks	0	44
Verksted	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	69	61		0	3931.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørbråtveien 36

Hjemmelshaver

Ulriksen Margit Iren, Ydersbond Yngve Wik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen i Sørbråtveien 36, tidligere Sørbråten kapell, har en unik beliggenhet midt i naturskjønne omgivelser nord i Oslo. Her bor man med Nordmarka som nærmeste nabo, med uendelige turmuligheter året rundt, enten det er fotturer, sykkel, langrenn eller rekreasjon i grønne omgivelser. Området er fredelig og rolig, samtidig som man har enkel tilgang til byen via Gjøvikbanen fra Snippen stasjon som ligger like ved. Bebyggelsen i området er spredt, og nabolaget har en landlig og historisk karakter som gir eiendommen særpreg. Her kombineres stillhet og naturnær beliggenhet med nærheten til servicetilbud i Kjelsås og Grefsen, samt kort vei til Oslo sentrum. Eiendommen fremstår som et sjeldent tilbud i boligmarkedet, hvor kulturhistorie og moderne bokvaliteter møtes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller som pumpes fra inspeksjonskum til spredegrøft

Regulering

Eiendommen er avsatt til: Offentlig ettersyn Sørbråten. Saksnr: 200401100. Reguleringsplan for Sørbråten har vært under arbeid siden 2001, og ligger nå til avsluttende behandling i Miljøverndepartementet. Utsnitt av forslag til plan med tilhørende bestemmelser og informasjon om saken kan fås ved henvendelse til Plan-og Bygningsetaten.

Om tomten

Eiendommen omfatter en opparbeidet tomt med adkomst fra offentlig vei. Tomten er utformet med gårdsplass, trapper og terrasser som gir gode uteoppholdsarealer. På tomten står hovedhuset, tidligere Sørbråten kapell, som er ombygd til boligformål. Bygningen har bevart sitt særpreg med klokketårn, men er tilpasset dagens bruk som enebolig. Videre er det oppført et frittstående annekst og verksted med støpt plate foran portene, samt et overbygget saghus i trekonstruksjon. Alle tilleggsbygningene er utstyrt med solcellepanel på takene. Tomten fremstår som funksjonell, helhetlig og godt tilrettelagt for både bolig- og bruksrelaterte formål.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År
2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2025		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger			Fremvist		Nei
Kkommunalinfo			Fremvist		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør			Innhentet		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	

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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/RV1873>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☒ Annet (spesifiser): S-4739 § 8 ... offentlige bygninger/ allmenntilgjengelig formål (kapell/forsamlingslokale)/ bolig

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
69	61				
Adresse	Sørbråtveien 36		Byggeår	1901	
			Når kjøpte du boligen		2013
Postnr.	0891		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtaleEr det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Ydersbond	Fornavn	Yngve
Ny adresse	Sørbråtveien 31	E-post	yngvey@gmail.com
		Tel. priv.	92093527
Postnr.	0891	Sted	Oslo
		Mobil	

SELGER 2

Etternavn	Ulriksen	Fornavn	Margit Iren
Ny adresse	Sørbråtveien 31	E-post	m.i.ulriksen@gmail.com
		Tel. priv.	97738277
Postnr.	0891	Sted	Oslo
		Mobil	

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

6. Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

7. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Privat brønn, septik, gråvannsrenseanlegg

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

9. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

11. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Liten skade i vinduskarm soverom nord høyre vindu - kun kosmetisk/liten sprekk.

13. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

15. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Gravearbeider av BTK Anlegg AS med maskin.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Lundell installasjon AS gjort sikringskap, inntak, oppkobling solcelle, solcelleinverter/koblingsskap. Samsvarserklæring for dette arbeidet. Ikke samsvarsærklæring for øverig el-anlegg.

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Sentralfyr og pipe driftsatt av TF Varmeservice

19. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjeller er tatt i bruk for bod, teknisk rom og bad.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Egeninnsats: etterisolering, fasadeendring, vinduer, panel, reisverk, grunnmur.

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Pipe ikke innmeldt etter gjenopprettet, bruk av kjeller utover teknisk rom og svartvannsrom

30. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

32. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

33. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

35. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

39. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

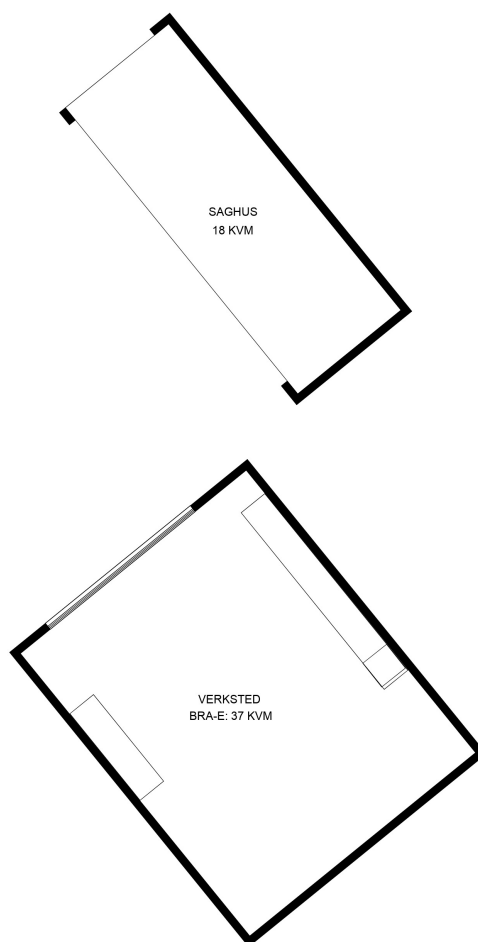
Sign. selger 2

Oslo 28/08-2025

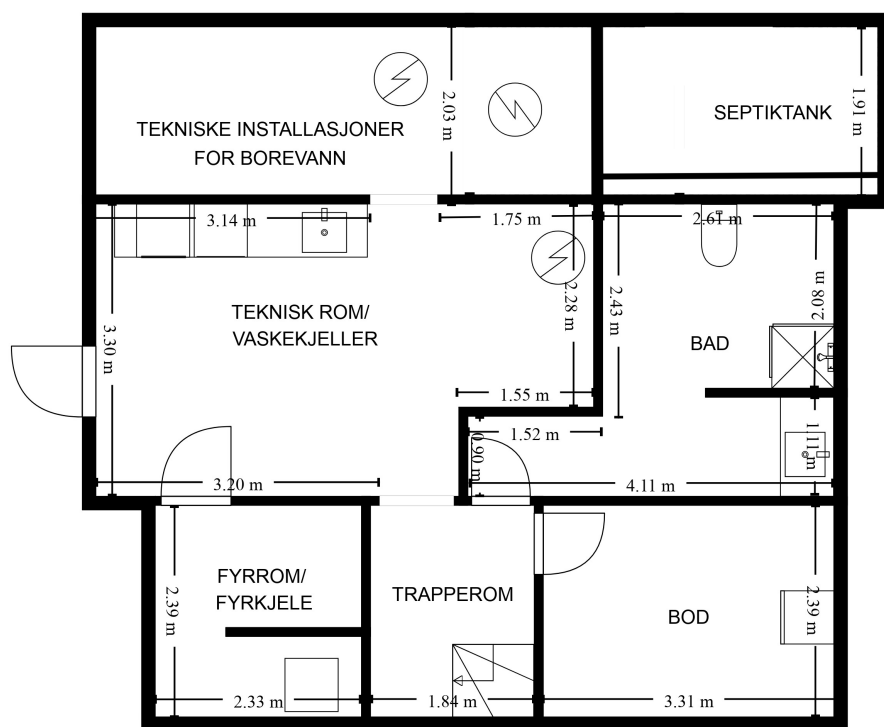
.....

.....

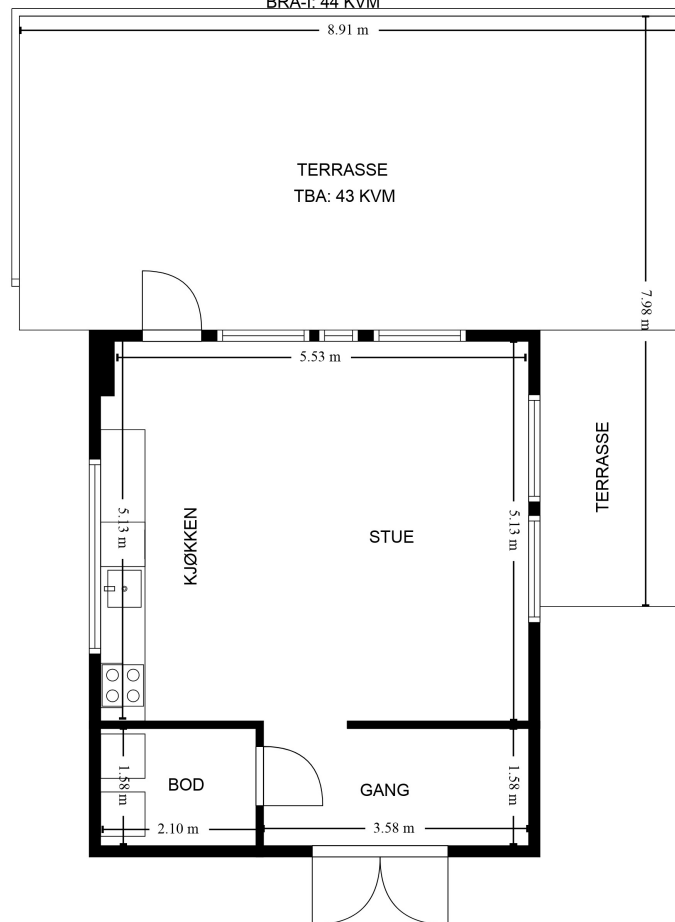
SØRBRÅTVEIEN 36 0891 OSLO
VERKSTED OG SAGBRUK



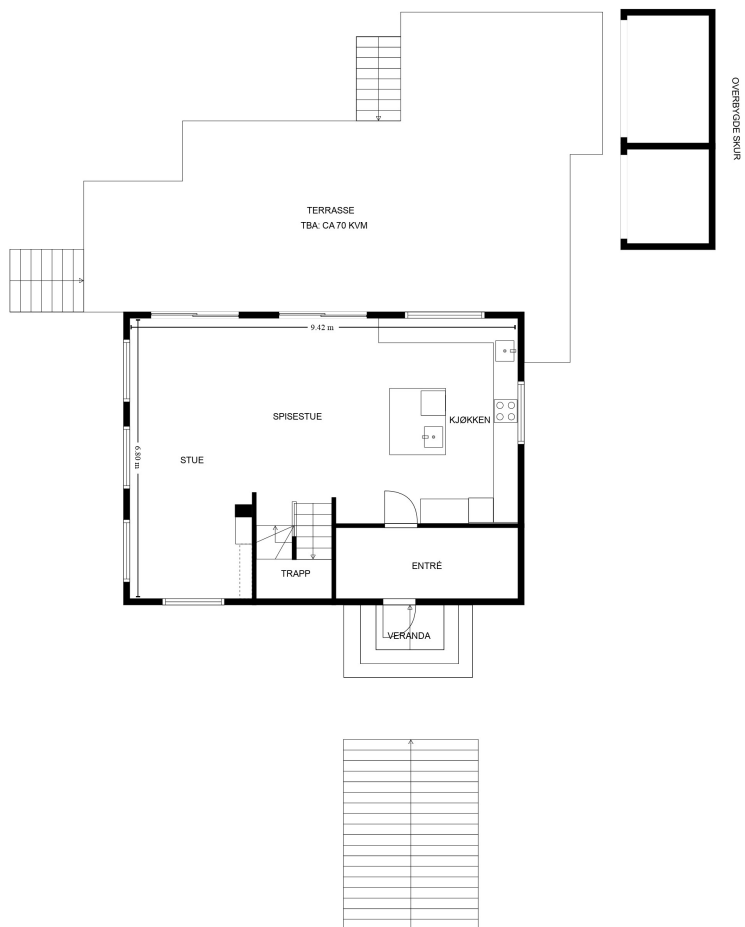
SØRBRÅTVEIEN 36 0891 OSLO
KJELLER
BRA-I: 58 KVM



SØRBRÅTVEIEN 36 0891 OSLO
ANNEKS
BRA-I: 44 KVM



SØRBRATVEIEN 36 0891 OSLO
1 ETASJE
BRA-I: 63 KVM



BRA-I: 63 KVM

