

Tilstandsrapport

📍 Thygesons vei 13, 0667 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 129 m² BRA-i: 120 m²



Befaringsdato: 03.12.2025

Rapportdato: 03.12.2025

Oppdragsnr.: 22424-1258

Referansenummer: GH3861

Autorisert foretak: BOLIGKONSULT AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

 NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av
 Norske
Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av
 Norske
Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Enebolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Grunnmur i tegl og stein.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNENDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller og stubbegulv i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peisovner.
- Varmekabler i bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er fremvist byggetegninger fra 1980 som samsvarte med bruken under befaringen. Merk mindre detaljer på innervegger som er endret på.

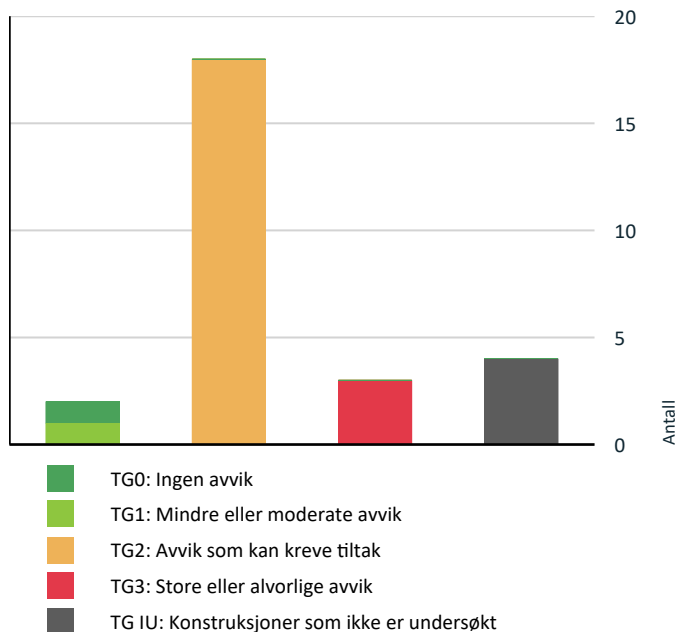
Utehus

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

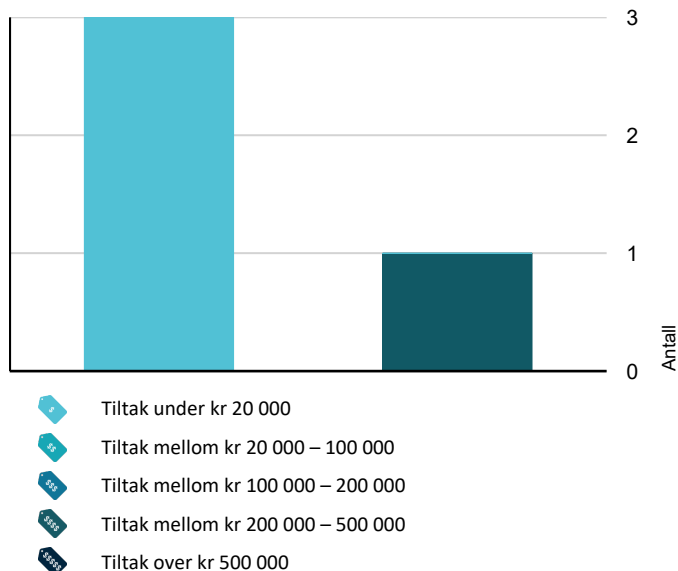
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men

undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1914

Kommentar

Senere tilbygget i 1965 og 1980.
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takpapp over inngangspartiet. Takstein for øvrig.

Undertak: Takbord.

Alder: Ifølge eier og representant fra 1985.

Skorstein over tak: Pipen er beslått med fotbeslag.

Undersøkt fra: Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket. Taket har en helning som gjør inspeksjonsmuligheten av enkelte takflater svært begrenset. For en mer nøyaktig kontroll, bør det foretas nærmere undersøkelser. Detaljer rundt pipen er også vanskelig å besiktige fra bakkenivå, og eldre teglpiper har på generelt grunnlag en høyere risiko for utettheter over lengre tidsintervaller.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Takstein ble ikke løftet for å inspisere undertaket og lekter med hensyn til sikkerheten under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert mose og begroing på taket over inngangspartiet.

Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

- Taktekkingen på hovedtaket og over inngangspartiet har nådd en alder der slitasje øker risikoen for lekkasjer. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut i sin helhet, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.



Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Alder: Ukjent, eldre.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten, og er ført ned i drenerør.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er ikke montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er ikke montert stigetrinn mot pipe, men det er feieluke i 2. Etasje.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.

Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

- Det er ikke montert snøfangere på taket, men dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Likevel kan snø og is rase ned der snøfangere ikke er montert, noe som kan medføre fare for personer og gjenstander under.

- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter.

På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjon.

Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.

Lufting: Ikke tilfredsstillende.

Musesperre: Registrert tverrgående lekter mellom stående, men ingen moderne musesperre.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert spredte råteskader i bordkledningen og på enkelte lekter.

Råte svekker treverket og kan føre til følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. For å hindre videre utvikling bør skadet materiale skiftes ut. Kostnader bør forventes.

- Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser.

Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskiftning av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.

- Kledningen er enkelte steder montert tett mot vannbrett.

Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og beslag, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

- Det ble ikke registrert synlig musesperre ved stikkprøvekontroll av moderne slag.

Uten moderne musesperre, og stedvis utettheter i grunnmur mot veggkonstruksjon kan mus trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi materielle skader. Det anbefales å sikre åpninger og tette adkomstmuligheter for å redusere muligheten.

- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.

Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.

Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.

- Det er registrert avflassing i maling på fasaden.

Slike skader svekker overflatebeskyttelsen og gjør treverket mer utsatt for fuktpåvirkning. Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av fasaden innen nær fremtid for å hindre videre forringelse.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Yttertak av typen halvvalm, i trekonstruksjon.

Loft: Innredet loft. Det er innvendig skråhimlinger uten mulighet for å undersøke skjult konstruksjon.

Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier og representant fra byggeåret, men det er deler av takkonstruksjonen som er fra påbygging i 1965 og 1980.

Lufting: Spaltekledning i gesimser.

Undersøkt fra:

Det er innvendig skråhimlinger uten mulighet for å undersøke skjult konstruksjon. Dette medfører økt risiko for skjulte skader eller svakheter, spesielt rundt rørgjennomføringer, ventilasjonsføringer og andre skjulte detaljer som kan være utsatt for lekkasjer, fuktdannelse eller konstruksjonsmessige avvik over tid.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder.

Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tilfeldig befaringsstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjoner bør følges opp med jevnlig tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygningen av loftet, som er en lukket konstruksjon.

Uten dokumentasjon er det begrenset hva som kan vurderes uten inngrep. Det anbefales å etablere inspeksjonsmuligheter mot lukket konstruksjon for å kartlegge tilstanden.

TG 2 Vinduer

1. Etasje

Type: Vinduer med isolerglass og enkle glass.

Alder: Produsert i 1979, 1980 og 1986. Vindu med enkelt glass har ukjent eldre dato.

2. Etasje

Type: Vinduer med isolerglass og enkle glass.

Alder: Produsert i 1980. Vindu med enkelt glass har ukjent eldre dato.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget. Vinduer i kjeller er må sees i sammenheng med "Krypkjeller", og må ikke forveksles med vurderinger i dette punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.
Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Det er registrert tegn til punkterte isolerglass.
Dette kan føre til svekket isolasjonsevne, kondens og synlige partikler mellom glassene. For å lukke dette avviket må glasset skiftes ut.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking.
Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

1 TG 1 Vinduer - 2

1. Etasje
Type: Vindu med isolerglass, i kjøkken.
Alder: Produsert i 2020.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

1 TG 2 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. To-fløyet terrassedør med isolerglass.
Alder: Ytterdør er produsert i 1987. Terrassedøren er produsert i 1980.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.
- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.
Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda med adkomst fra stue.
Konstruksjon: Terrassebord på trebjelker. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 16 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert sprekker og grønske i treverket, samt avflassing av maling.
Det er vanskelig å avdekke råteskader på grunn av både grønske og malte overflater som begrenser. Råte kan derfor ikke utelukkes, og det bør påregnes jevnlig vedlikehold samt utskifting av enkelte bord etter behov. Sprekker skyldes normalt værslitasje og uttørking, noe som kan medføre behov for økt vedlikehold over tid.
- Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

Tilstandsrapport

INNENDIG

Overflater

Gulv: Laminat, parkett, belegg og gulvbord.
Vegger: Malte overflater, tapet og panel.
Himling: Malte overflater, takess og panel.

Himlingshøyde:

Ca. 2,75 meter, målt i stue i 1. Etasje.

Ca. 2,69 meter, målt i stue i 2. Etasje (merk skråtak med stedvis lavere takhøyde).

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Pipe og ildsted

Pipe:
Type: Teglsteinspipe.

Ildsted:
Type: Ovn i to stuer.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Kryp kjeller

- Denne delen beskriver kryp kjeller under hovedhuset.

Plassering: Delvis under terreng.

Terreng i kryperommet: Terreng i kryperommet består av fjell og betong/mur.

Adkomstmulighet: Adkomst via luke i gulv i gang i hovedhuset, og utvendig.

Lufting: En ventil er registrert.

Fuktsperre mot grunn: Ingen.

Fuktmåling: Det er utført fuktmålinger i treverket, på følgende måte og med nevnte resultater:

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode

Målte materialer: Synlig del av bjelkelaget, 5 tilfeldige punkter.

Måleresultat: Mellom 8-12 vektprosent (Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade)

Målingene ansees som en stikkprøvekontroll, og vil ikke gi en garanti for hele rommet.

Krypekjelleren er visuelt vurdert der det var tilgjengelig. Undersøkelsen er begrenset til synlige forhold, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

- Denne delen beskriver kryperom under tilbygg fra 1965 og 1980:

Kryp kjellerene under tilbygget mot vest øst lot seg ikke inspisere, da disse er en lukket konstruksjon. Konsekvensen av dette er at tilstanden til rommet er ukjent. Kryp kjellere regnes som risikokonstruksjoner, særlig med tanke på fukt, råte og soppdannelser både i kryperommet og i øvrige deler av boligen. Det anbefales at tilkomst etableres, og at forholdene vurderes av fagkyndig for å kartlegge tilstanden.

Lufting/ventilering: Registrert lufterventiler på yttermur på lukkede kryperom. Ukjent om disse er blendet på innsiden.

Da inspeksjon ikke er mulig, er vurderingen begrenset til visuelle observasjoner utenfra, der det er relevant.

Punktet må sees i sammenheng med punkter som utvendig drenering, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Utvendig drenering vurderes som utilstrekkelig.

Dette øker risikoen for fukt i kryperommet - se eget punkt om drenering.

- Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig.

Dette øker fuktpåkjenningen mot kryperommet - se også punkt om terrengforhold. Det bør foretas en kontroll av konstruksjonen.

- Organiske materialer er lagret i kryperommet.

Slike materialer kan fremme soppdannelser, som potensielt kan forurense luften i kryperom og boligen for øvrig. Lagrede materialer bør derfor fjernes.

- Adkomsten til kryperommene under to tilbygg er begrenset.

Rommene er her ikke inspisert og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

- Det var opphold under befaringen, men grunnet ovennevnte avvik kan det ikke utelukkes at det kan forekomme vannansamlinger i kryperommet ved nedbør. Eiers representant opplyser at det har vært tilfellet med vanninntrenging i kjeller.

Dette tyder på utilstrekkelig fuktsikring og/eller drenering og må sees i sammenheng med takvann og utvendig terrengforhold.

- Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet.

Fravær av fuktsperre kan øke fuktbelastningen - montering av en slik fuktsperre bør vurderes.

- Terrenget i kryperommet har ikke tilstrekkelig fall.

Dette begrenser drenering av eventuell vann som kan oppstå i rommet. Forbedret terrengfall bør vurderes.

- Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredstillende.

Bedre lufting bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger.

- Det ble registrert råteskadet treverk ved stikktaking (TG 3).

Funnet indikerer økt mulighet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen. Skadet treverk bør skiftes ut, og fuktbelastningen bør reduseres. Fagkyndig bør foreta nærmere undersøkelser for å angi konkrete tiltak.

- Kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fukt og inneklima i boligen.

Erfaring viser at slike konstruksjoner ofte er utsatt for fuktrelaterte skader i både rommet og tilstøtende bygningsdeler. Det er også en mulighet for at forurenset luft spres til resten av boligen. Kryperom er spesielt følsomme for klima- og ventilasjonsforhold, og skader kan utvikle seg over tid uten tydelige symptomer.

For å redusere risikoen for skader anbefales jevnlig tilsyn, god ventilasjon, og at det ikke lagres organiske materialer som treverk, papp eller tekstiler i rommet.

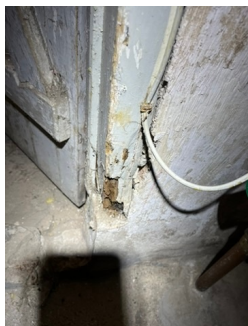
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Råteskadet treverk bør skiftes ut lokalt for å forhindre videre skader på konstruksjonen. Kostnadsestimatet omfatter en faglig gjennomgang av nevnte forhold av relevant ekspertise. Faktiske kostnader kan variere avhengig av omfanget av skadene og hvilken grad av utbedring som viser seg nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,9 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Trappen er eldre og det er registrert knirk ved normal gange.
- Vedlikehold bør forventes på sikt.

TG 2 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
- Dette gjør dørene tynge å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.
- Dørene har enkelte bruksmerker som kan ha behov for overflatebehandling. Interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger av dørenes overflater.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Alder: Ifølge eiers representant og eier ble rommet opprinnelig bygd i ca. 1965 ifb. utbygging, og senere overflateoppusset. Datoen for sist oppussing er noe ukjent, men avløpet på badekaret har datostempel 1993.

Badet er opprinnelig oppført/pusset opp i en periode hvor fuktsikring og vanntetting normalt ikke var egnet for dagens bruk, og som har økt risiko for fuktproblematikk. Det må påregnes oppussing med nytt vanntett sjikt innen nær fremtid.

Tilstandsrapport

Rommet består av badekar, klosett og servantmøbel.
Fliser på gulv og vegger, samt malt himling.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen og med tanke på alder og restlevetid.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Dette innebærer en høyere risiko for fuktskader, og sett i sammenheng med alder og konstruksjonens oppbygning, må full renovering påregnes. Faktiske kostnader kan variere avhengig av omfanget av skadene og hvilken grad av utbedring som viser seg nødvendig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke utført ettersom rommet uansett må påregnes oppusset.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Alder på innredning: Ukjent, fremstår eldre.

Produsent innredning: Ukjent.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
- Benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.
- Skyllekum i porselen.
- Opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert lekkasje fra avløpet under kjøkkenvasken, og avløpsrøret har mangelfull fall/helning. Forholdet vurderes til TG 3. Lekkasje kan gi fuktskader i skap og gulv. Dette må utbedres innen nær fremtid for å unngå videre skader.

- Innredningen er eldre og viser tegn til bruksslitasje.

- Det mangler automatisk lekkasjestopper til vaskemaskin. Manglende automatisk lekkasjestopper medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

– Avløpsløsningen under kjøkkenvasken må repareres/justeres for å utbedre dette avviket.

Faktiske kostnader kan variere avhengig av omfanget av skadene og hvilken grad av utbedring som viser seg nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventil registrert på vegg.
Tilluft: Naturlig.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kun naturlig oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Dette kan føre til økt matos og fuktig luft. Det anbefales å montere en kullfilterventilator for å begrense matos.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i kjeller/krypkjeller.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Anbefalt brukstid for kobberrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Registrert stakeluke.
Lufting: Registrert rør som går over yttertak.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventil i kjøkken og elektrisk avtrekk fra bad.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.

- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkenet har ikke mekanisk/forsert avtrekk.

Fravær av vifte reduserer fjerning av matos og fuktig luft.

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Det er ingen luftespalte under døren mot badet eller annen tilluftåpning.

Manglende tilluft kan begrense avtrekket og føre til fuktopphopning i rommet. En spalte eller lignende bør etableres.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.

Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.

Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

! TG 2 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198-200 liter.

Produksjonsår: 1998.

Strømtilførsel: Via stikkontakt.

Lekkasjesikring: Berederen er lekkasjesikret, da den er montert i rom med sluk.

Plassering: Bod i kjeller.

Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

! TG IU Andre installasjoner

Eldre oljeovn som i følge representant og eier er ute av bruk.

Ovnen er ikke tilstandsvurdert, og eventuelle kostnader knyttet til fjerning kan påløpe. Det opplyses at det ikke er nedgravd oljetank på tomten.

Tilstandsrapport

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.

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eiers representant lagt i badromsgulvet.

Nedennevnte forhold er stilt i samråd med eiers representant under befaringen.

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.
Ukjent.

(Kommentar fra takstmann: Sikringer i sikringskapet fremstår nyere, men det er ukjent når disse er byttet).

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
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 På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Tilstandsrapport

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold og fundamenter er ikke kjent og er ikke videre undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Alder: Ukjent.

Synlig fuktsikring: Ja. På deler av grunnmuren, men det ukjent om det er drenert rundt øvrig deler av bygningen.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Saltutslag er observert på grunnmuren.

Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

- Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Dette tyder på at en eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke er tilfredsstillende, og gulvplaten er trolig støpt uten fuktsperre – noe som var vanlig på byggetidspunktet. Uten sperre kan fukt lettere trekke inn i gulv, grunnmur og vegger og gi rå luft i rom under terreng, med økt mulighet for fuktrelaterte skader. Utbedring av fuktsikring bør vurderes ut fra planlagt bruk av underetasjen.

- Grunnmursplasten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten.

Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Type grunnmur: Stein og teglstein. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.

Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er synlige riss i grunnmuren.

Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

- Grunnmuren har avskallinger i overflaten.

Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting.

TG 2 Terrengforhold

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

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

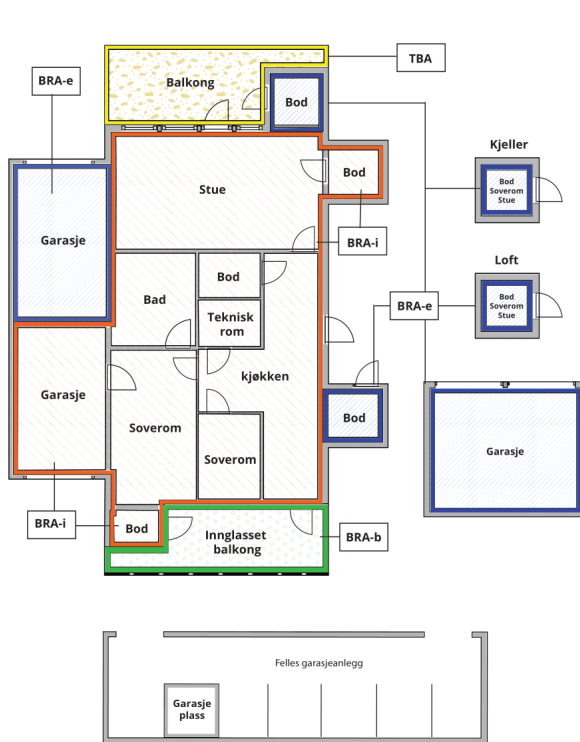
Hva er måleverdig areal?

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller/Kryprom	10			10		24	34
1. Etasje	70			70	16		70
2. Etasje	40			40		22	62
SUM	120				16	46	166
SUM BRA	120						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller/Kryprom	Bod/kryperom, bod 1, bod 2, trappenedgang		
1. Etasje	Entré/vindfang, bad, kjøkken, stue, spisestue, gang		
2. Etasje	Stue/soverom, trappegang, bod 1, soverom, bod 2		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i gulvet. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Da det er intern adkomst via luke i gangen til kjeller, og deler er som nevnt måleverdig er arealene listet opp som internt areal. Merk at man først må gjennom ikke måleverdig arealer for å komme til to boder som er delvis måleverdig. Ikke alle rom i kjelleren er måleverdige, men de er for ordens skyld listet opp under romfordeling da de er av betydelighet for boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist byggetegninger fra 1980 som samsvarte med bruken under befaringen. Merk mindre detaljer på innervegger som er endret på.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Bakkeplan		9		9	3	1	10
SUM		9			3	1	10
SUM BRA	9						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Bakkeplan		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Arealet er to boder summert. Det er enkelte små rom og avlukker som ikke er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	110	10
Utehus	0	0

Kommentar

Enebolig Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Utehus

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Svein Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	124		0	1250.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Thygesons vei 13

Hjemmelshaver

Larsen Kjell Otto

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Utehus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Bygningen har ukjent byggeår.

Standard

Bygningen er eldre og må anses som kondemnabel. Primært to bodrom og området i bakkant belagt med heller. Kaldtloft for lagring. Prisestimat for å rive eksisterende bygning og sette opp ny er ikke angitt i denne rapporten.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	
2	05.12.2025	
3	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.