

# Tilstandsrapport

📍 Sandstuveien 35, 1184 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 160, bnr. 467, snr. 4

**Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 93 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 29.07.2023

Rapportdato: 04.09.2023

Oppdragsnr.: 12472-1319

Referansenummer: OO4890

Autorisert foretak: Witek AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk

Vår ref: Christian Wahl



**Witek**<sup>TM</sup>  
TAKST OG EIENDOM

Gyldig rapport  
04.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Lande i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 6 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGoVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Prosjektledelse. Reklamasjonsrapporter. Byggeledelse. Overtagelsesforretning. Byggherrerådgivning. Byggesak.

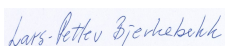
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



**Witek**™  
TAKST OG EIENDOM



### Rapportansvarlig



Lars Petter Bjerkebekk  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@witek.no  
906 35 455

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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

Sameiet Sandstuveien 35 består opprinnelig av en korsdelt 4-mannsbolig pluss kjeller/underetasje, og et loft oppført i 1952. Bygningen er generelt oppført i kjente konstruksjoner, og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Leiligheten ligger i andre etasje, men en tidligere eier har innlemmet og innredet deler av loftet, samt etablert en intern spiraltrapp fra stua til loftsetasjen. Dette tiltaket er imidlertid ikke søkt og godkjent hos Oslo kommune.

Det er påvist avvik, men dels som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 71 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak. Malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert 3 stk. takvinduer på loftet. Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør. Skyvebalkongdør i malt tre. Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner. Saltak yttertak i trekonstruksjon teknet med betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål. Yttervegger i trekonstruksjon, og fasader kledd med bordkledning. Støpte fundamenter og grunnmur av betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat.  
Vegger med malte plater.  
Himlinger med malte plater.  
Etasjeskillere er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Leiligheten har mursteinspipe. Pipa er dels innkledd med plater, og ikke anboret med noe ildsted/vedovn i denne leiligheten. Ukjent om pipa er anboret med vedovn/ildsteder i underliggende etasjer.  
Boligen har ståltrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Felles trapperom med malt tretrapp og belegg i trinnene.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BAD:

Veggene har fliser.  
Taket er malt, og det er montert downlights.  
Gulvet er flislagt. Det er etablert 2 stk. sluk, hhv. et i dusjnisen, og et utenfor. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, men det er synlig mansjett/membran ut fra klemring i sluket.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av stein.  
Det er integrerte hvitevarer slik som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.  
Det er kjøkkenventilator antatt med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer, og en veggventil på soverommet.  
Varmtvannstanken er på ca 200 liter, plassert på kneloftet.  
Det er elektrisk varmekabel på badet, og i sikringsskapet er det egen kurs for varmefolie i stuen. Det er termostater i flere rom.  
Porttelefon og bryter for automatisk åpning av hovedytterdøren.  
Elektrisk anlegg med 40 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.  
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med flere boenheter |           |           |          | <a href="#">Gå til side</a> |
|-------------------------------|-----------|-----------|----------|-----------------------------|
| ETASJE                        | TOTALT    | P-ROM     | S-ROM    |                             |
| Loftsetasje                   | 31        | 27        | 4        |                             |
| 2. etasje                     | 62        | 62        | 0        |                             |
| <b>Sum</b>                    | <b>93</b> | <b>89</b> | <b>4</b> |                             |

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

Det foreligger ingen godkjente tegninger på innredning av loftsetasjen, og det er ikke søkt om bruksendring av loftsetasjen fra tilleggsdel til hoveddel.

Iflg. plantegning er det vegg mellom stuen og kjøkkenet, men denne vegg er i dag tatt bort.

Loftsetasjen har iflg. tegning ingen intern forbindelse mellom leiligheten og loftsetasjen. I dag er loftet innredet, og det er etablert intern trapp mellom stuen og loftstuen.

Det har blitt montert takvinduer i loftsetasjen. Dette er en fasadeendring og ikke søkt om.

Verandaen er større enn hva som fremkommer av tegning.

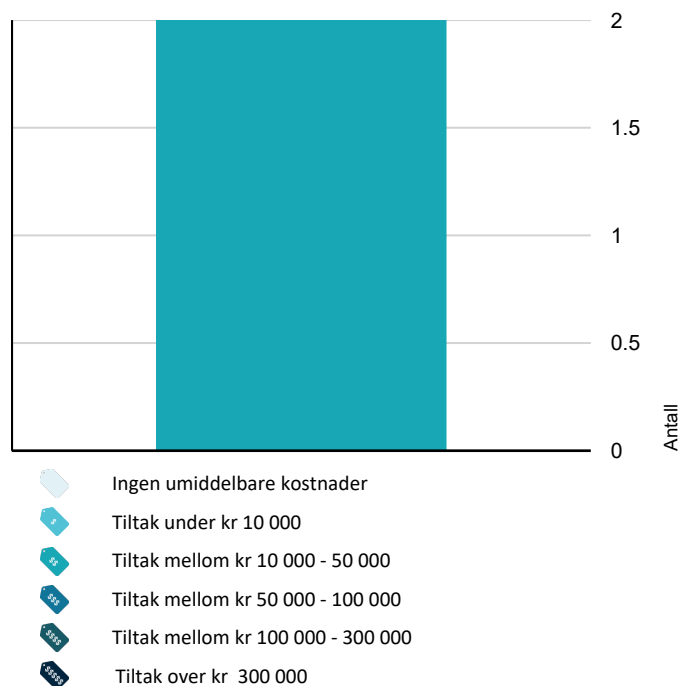
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Oppdraget er rekvirert av Christian Prestø Hellerud, og formålet med oppdraget er å utarbeide en tilstandsrapport bolig på en leilighet i et sameie, Sandstuveien 35, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Loftsetasjen over leiligheten har tilkomst fra leiligheten, men er ikke søkt om, eller godkjent som en del av denne leiligheten. Det er heller ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel av loftsetasjen. Takstingeniør har allikevel tatt med arealet på loftsetasjen som har tilkomst fra leiligheten som en del av arealet til leiligheten i denne rapporten, da bruken på befaringstidspunktet tilsier dette.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Store deler av takkonstruksjon er gjenbygget, uten mulighet for inspeksjon av undertak. Det registreres misfarging etter kondens/svertesopp i deler av undertaket.

Det er ingen synlig lufting i konstruksjonen. Manglende lufting av takkonstruksjon gir TG 3 etter NS 3600.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### Innvendig > Etasjeskille mellom andre etasje og loftsetasjen

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 23 mm gjennom rommet i loftstuen.  
Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 29 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i kontoret.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
Kledningen har elde og værslitasje, og det er synlig bobler/blærer og avflassing av maling.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Barnesikring på et par vinduer er ute av funksjon.  
Vinduer har dels etterslep av vedlikehold med malingsavflassing.  
Det er ikke montert vannbrettbeslag, noe som øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjon.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



### Innvendig > Etasjeskille mellom leilighet i første og andre etasje

[Gå til side](#)

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

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom rommet i stuen.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er smal, og tilfredsstillende ikke dagens krav for bredde i innvendige trapper.



### Innvendig > Innvendige trapper - felles trapperom

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Et par dører har behov for justering.



### Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fullt ut 1:50 fall i dusjhjørnet, men det er etablert en liten nedsenk i dusjhjørnet og badet fungerer trolig med denne løsningen.



### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig.  
Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.



### Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

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



### Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

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



### Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:



# Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder, og på bakgrunn av dette gis TG 2.



## Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligen har kun naturlig ventilasjon, noe som var vanlig når dette bygget ble oppført.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med 40 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

Det er lagt opp egen kurs for med installasjon av el-billader.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1952

**Kommentar**  
Eiendomsverdi AS

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det observeres ingen umiddelbare behov for tiltak, men overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.

### Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledningen har elde og værslitasje, og det er synlig bobler/blærer og avflassing av maling.

#### Konsekvens/tiltak

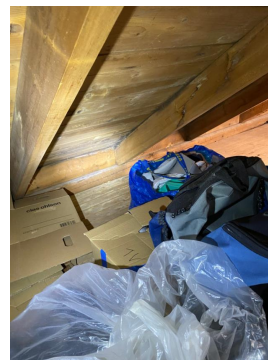
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Utføre vedlikehold. Bobler/blærer skyldes trolig bruk av linolje i tidligere tider. Kledning med linolje vil være utsatt for kontinuerlig bobler og avflassing.

### Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med rupanel som undertak.



# Tilstandsrapport



Manglende vannbrettbeslag.

**Årstall:** 2002      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av takkonstruksjon er gjenbygget, uten mulighet for inspeksjon av undertak.

Det registreres misfarging etter kondens/svertesopp i deler av undertaket.

Det er ingen synlig lufting i konstruksjonen. Manglende lufting av takkonstruksjon gir TG 3 etter NS 3600.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Foreta ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## Vinduer

! TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Barnesikring på et par vinduer er ute av funksjon.

Vinduer har dels etterslep av vedlikehold med malingsavflassing.

Det er ikke montert vannbrettbeslag, noe som øker risikoen for fuktinntrengning til innenforliggende konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

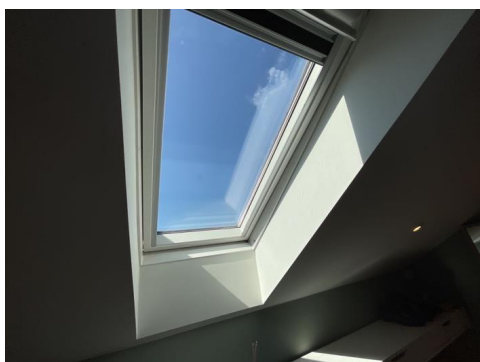
Det må påregnes vedlikehold/tiltak for å lukke avvik.

## Takvinduer

! TG 1

Det er montert 3 stk. takvinduer på loftet.

# Tilstandsrapport

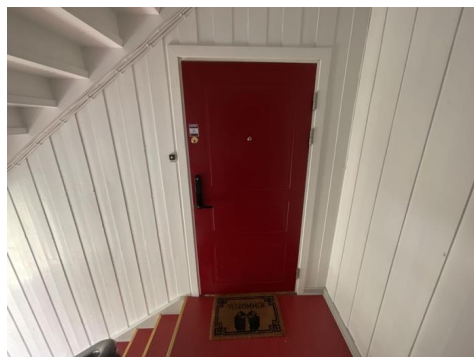


## Dører

! TG 1

Til leiligheten er det en brann- og lyd klassifisert ytterdør.

Vedlikehold ol;  
Enkelte små riper/sår, men alt vesentlig normal brukslitasje.



## Balkongdør

! TG 1

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre.



Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

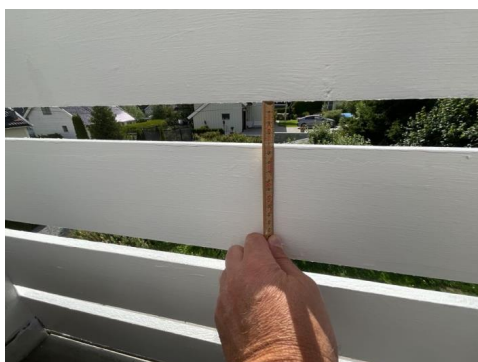
## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Fra stuen er det utgang til en terrasse i trekonstruksjoner.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må rekkverk endres.

## INNENDIG

### Overflater

! TG 1

Gulv med laminat.

Vegger med malte plater.

Himlinger med malte plater.

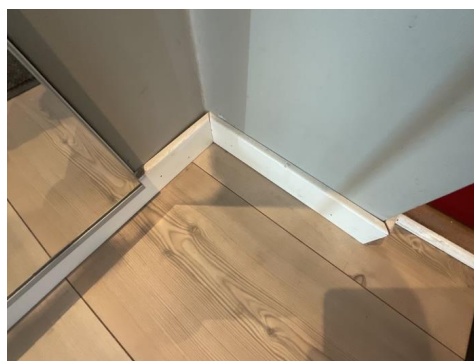
Det er stedvis synlige sprekker i skjøter/overganger, og deler av avslutningsarbeider slik som belistning etc. er noe enkel utført. Det registreres manglende foring/belistning av innerdør.



Sprekker i overganger



Gap mellom gulv og gulvlister



Noe enkel utførelse av belistning.

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille mellom andre etasje og loftsetasjen

! TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 23 mm gjennom rommet i loftstuen.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 29 mm innenfor en måleavstand på ca. 2 meter i kontoret.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Etasjeskille mellom leilighet i første og andre etasje

! TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

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

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom rommet i stuen.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## Radon

! TG 2

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## Pipe og ildsted

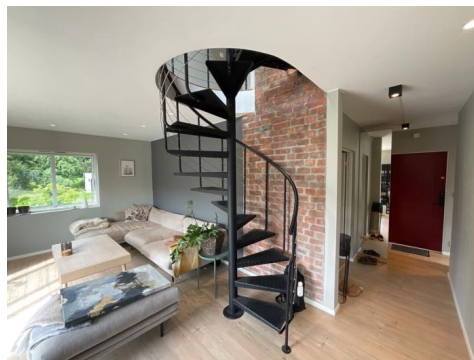
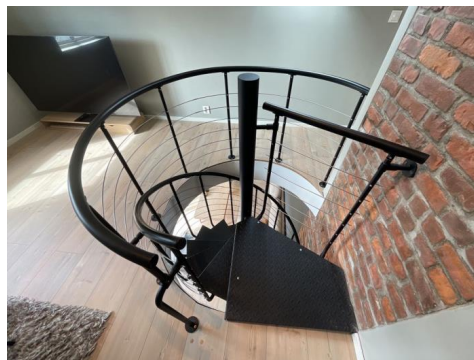
Leiligheten har mursteinspipe. Pipa er dels innkledd med plater, og ikke anboret med noe ildsted/vedovn i denne leiligheten. Ukjent om pipa er anboret med vedovn/ildsteder i underliggende etasjer.

Dersom det skal etableres vedovn er det viktig at alle forskrifter blir fulgt og overholdt. Det er krav om at teglsteinspiper som er i bruk skal ha alle 4 sider fri og synlig for inspeksjon. Ikke vurdert på tilstandsnivå av takstingeniør. Takstmann anbefaler på generelt grunnlag at pipe kontrolleres av brann- feiervesen.

## Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har ståltrapp.



### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er smal, og tilfredsstillende ikke dagens krav for bredde i innvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav, så må det utføres tiltak.

## Innvendige trapper - felles trapperom

! TG 2

Felles trapperom med malt tretrapp og belegg i trinnene.



## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

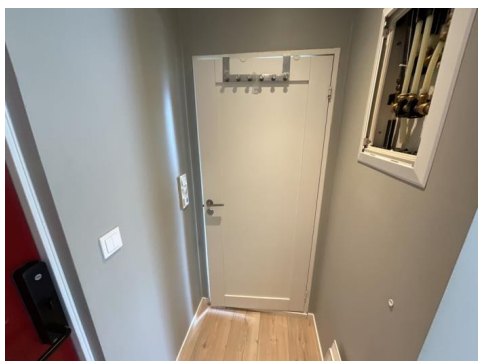
- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av trapper opp til dagens forskriftskrav.

## Innvendige dører

! TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Et par dører har behov for justering.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet skal ha blitt pusset opp av en tidligere eier i 2015/2016 iflg. eier.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det dusjes direkte på vegger og gulv, noe som på generelt grunnlag kan være en risikoløsning med hensyn til fukt i bakenforliggende og underliggende konstruksjoner.

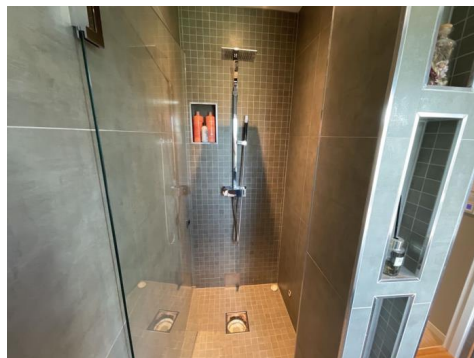
#### Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt, og det er montert downlights.



Noe enkel utførelse.



#### Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Det er etablert 2 stk. sluk, hhv. et i dusjnisen, og et utenfor. Rommet har elektriske varmekabler.

## Vurdering av avvik:

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



# Tilstandsrapport

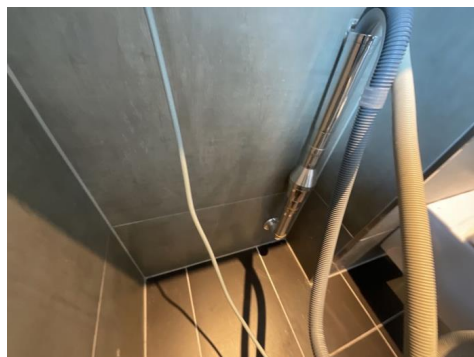
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fullt ut 1:50 fall i dusjhjørnet, men det er etablert en liten nedsenk i dusjhjørnet og badet fungerer trolig med denne løsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

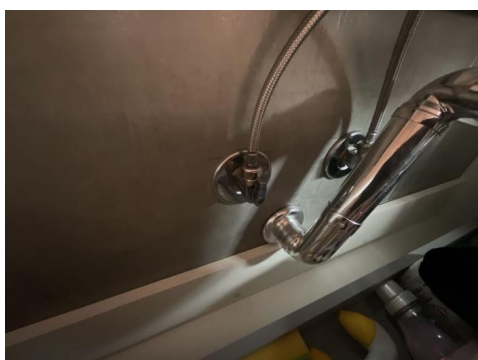
Hullyd kan forekomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det opptre hulllyder av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hulllyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.



## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, men det er synlig mansjett/membran ut fra klemring i sluket.



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig. Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunkt for når sluk, mansjett og membran må skiftes ut er vanskelig å si noe om.

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ukjent om det er benyttet safetybag eller tilsvarende preakseptert løsning. Innhent dokumentasjon om mulig.

## Ventilasjon

! TG 2

Det er mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

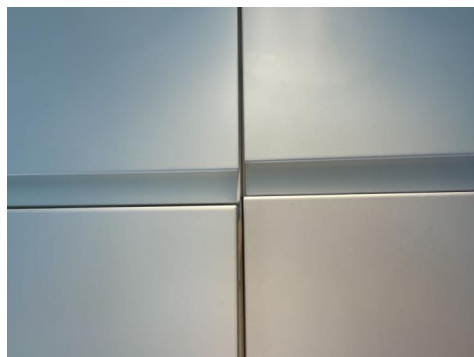
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entré.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av stein. Det er integrerte hvitevarer slik som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er nylig skiftet komfyrvakt.

Vedlikehold ol;

Oppvaskmaskinen er ikke festet, og enkelte fronter har litt behov for justering.



Årstall: 2016

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder, og på bakgrunn av dette gis TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

#### Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator antatt med kullfilter.



#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

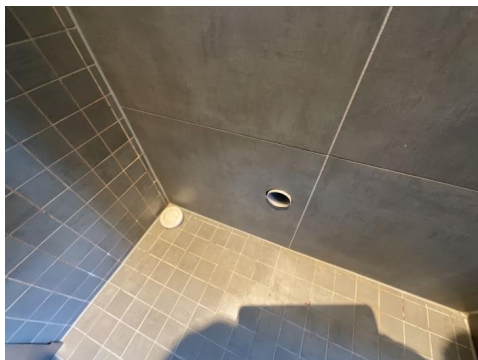
### Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Stoppekran i vannfordelerskap.



Siklemikk

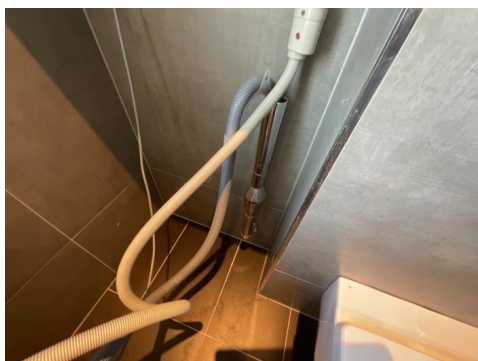
Årstall: 2016

Kilde: Eier

### Avløpsrør

! TG 1

Det er synlige avløpsrør av plast.



### Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer, og en veggventil på soverommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har kun naturlig ventilasjon, noe som var vanlig når dette bygget ble oppført.

#### Konsekvens/tiltak

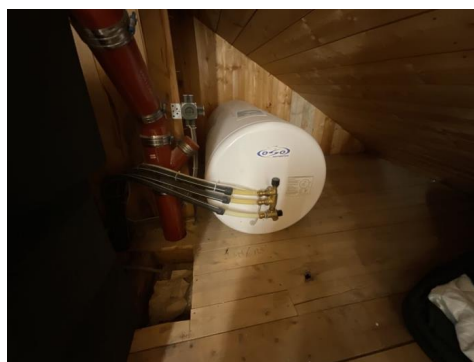
- Tiltak:

Det anbefales å ventilere boligen bedre.

### Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på kneloftet.



Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

### Elektrisk oppvarming



# Tilstandsrapport

Det elektrisk varmekabel på badet, og i sikringsskapet er det egen kurs for varmemembran i stuen. Det er imidlertid termostater i flere rom.

Utstyret er ikke vurdert på tilstandsnivå.

## Porttelefon

Leiligheten er utstyrt med porttelefon og bryter for automatisk åpning av hovedytterdøren.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

## 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 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.*

Elektrisk anlegg med 40 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

Det er lagt opp egen kurs for med installasjon av el-billader.

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 oppdatert? (årstall)  
**Modernisering av anlegg i 2016. Arbeid utført av faglært elektriker v AG installasjon AS. Brannnetting av hull i sikringsskap, samt bytte av komfyrvakt i 2023, utført av faglært elektriker fra Optimal Elektro AS.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det 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? Sjekke 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 ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene som takstingeniør kjenner til. Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**



## Branntekniske forhold



Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport



# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje      | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |                                        |                       |
|-------------|-------------------------------|-------|-------|----------------------------------------|-----------------------|
|             | Totalt                        | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM)                    | Sekundærareal (S-ROM) |
| Loftsetasje | 31                            | 27    | 4     | Loftstue , Kontor                      | Garderobe             |
| 2. etasje   | 62                            | 62    | 0     | Entré , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad |                       |
| Sum         | 93                            | 89    | 4     |                                        |                       |

### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S\_ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det foreligger ingen godkjente tegninger på innredning av loftsetasjen, og det er ikke søkt om bruksendring av loftsetasjen fra tilleggsdel til hoveddel.

Iflg. plantegning er det vegg mellom stuen og kjøkkenet, men denne veggen er i dag tatt bort.

Loftsetasjen har iflg. tegning ingen intern forbindelse mellom leiligheten og loftsetasjen. I dag er loftet innredet, og det er etablert intern trapp mellom stuen og loftstuen.

Det har blitt montert takvinduer i loftsetasjen. Dette er en fasadeendring og ikke søkt om.

Verandaen er større enn hva som fremkommer av tegning.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Firemannsboligen er oppført etter andre krav til branncelleinndeling enn dagens byggetekniske forskrift.

Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke omfang av avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling og rømning. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling og rømning tilfredsstiller dagens krav eller tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggesregler.

### 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:** Loftet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav for varig opphold. Det er bla. lite daglysflate, og smal intern dør og trapp.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                 | Rolle         |
|-----------|---------------------------|---------------|
| 29.7.2023 | Lars Petter Bjerkebekk    | Takstingeniør |
|           | Christian Prestø Hellerud | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde            | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|---------------------|------------------|------------|
| 301 OSLO | 160  | 467  |      | 4    | 1292 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi AS | Eiet       |

### Adresse

Sandstuveien 35

### Hjemmelshaver

Hellerud Christian Prestø 1/2, Hellerud Linn  
Prestø 1/2

### Kommentar

Det er felles tomt for sameiet. Sameiet kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

### Eierandel

65 / 270

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten har en skjermet og barnevennlig beliggenhet i et villaområde på Bekkelagshøgda i bydel Nordstrand. Her bor man med nærhet til Ekebergsletta, Brannfjellskogen og Østmarka som har fine turstier og lysløyper, samtidig som det er kort vei inn til sentrum. Ca. 10 minutter til Oslo sentrum med bil. Fra leiligheten er det kort vei til flere barnehager og skoler i alle klassetrinn. Kort vei til Brattlikollen T-bane med hyppige avganger, samt flere bussruter i området. Det er gangavstand til Lambertseter senter og et bredt utvalg av servicetilbud.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Iflg. eier medfølger det én biloppstillingsplass i gårdsplassen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Takstingeniør har ikke innhentet opplysninger om regulering.

### Om tomten

Felles eiet tomt på 1292 kvm. Pent opparbeidet tomt med gruslagt gårdssrom, samt hage beplantet med diverse prydbusker.

### Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 7 925 000 | 2021 |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
|---------|----------|------|----------------|--------------|

### Kommentar

Forsikringspolise er ikke innhentet av takstingeniør.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått | 0     | Nei     |



# 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OO4890>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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