

Tilstandsrapport

📍 Ekebergveien 53, 1181 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 151, bnr. 157

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 12018-1209

Referansenummer: AY5195

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Nicolai Aamot

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © 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 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.

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

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Denne rapporten gjelder for boliger i andels-, aksjelag eller boligsameie hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun boligens innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Rapportens referansenivå er boligens oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befarings og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energioptimalisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggeforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/vurdering:

Frittliggende enebolig over ett plan, samt mindre kjeller. Solrik terrasse. Stor enkel garasje. Boligen har behov for gjennomgående oppussing/modernisering av samtlige overflater og begge våtrom. Boligen er tidligere tilbygget, og det er i deler av huset etablert en mindre hybeldel i 2016. Arbeidet er ikke å anse som søknadspliktig, da det er innvendig i egen boenhet, kun fradelt med allerede eksisterende rom. Boligen har ellers en

praktisk planløsning.

For en fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det til konstruksjoner og rapporten forøvrig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

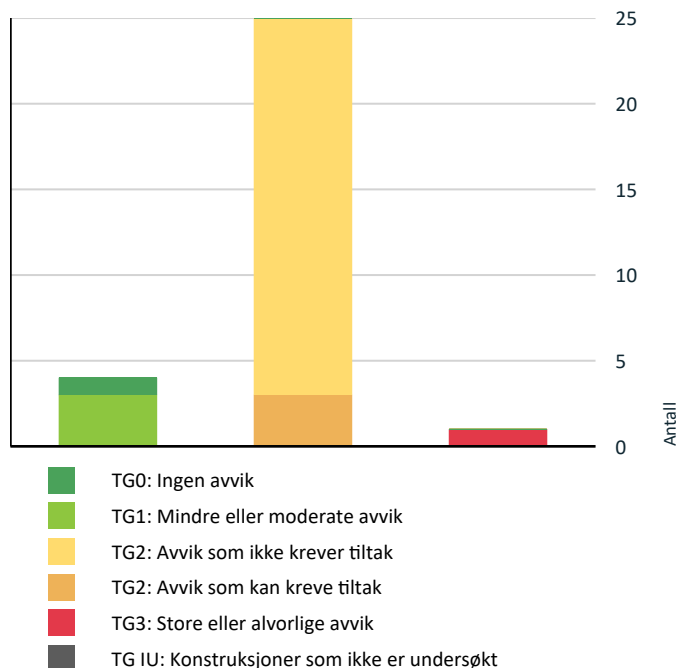
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

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

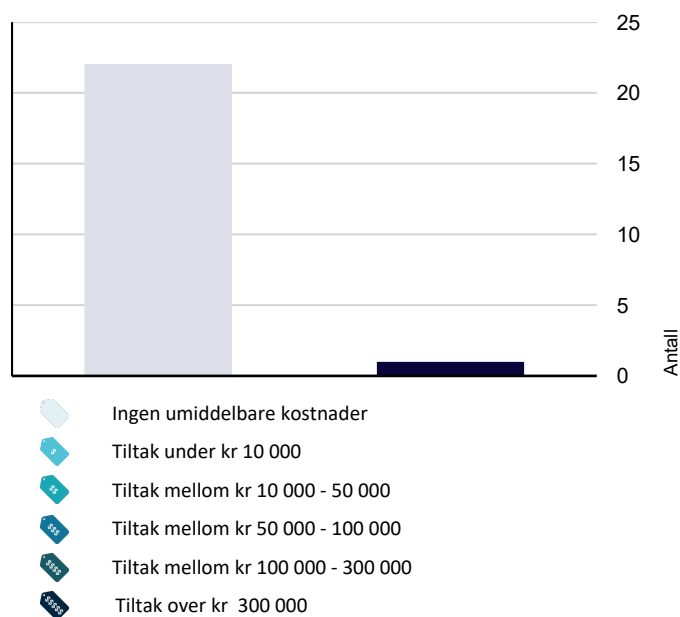
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglerne i

NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapporten er basert på gitte opplysninger av eier og vurdert ut fra forelagte opplysninger.

* Denne rapporten gir en enkel beskrivelse av bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og tekniske installasjoner, Terrasser og vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner. Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn Tilstandsgrad TG1, selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Ved kjøp av eldre objekter må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskiller/dekke, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Forøvrig henvises det til rapportens enkelte punkter. Datidens byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at objektets standard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygnings referansenivå er datidens byggeskikk. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte

Sammendrag av boligens tilstand

bygningssdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den enkelte bygningssdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Dersom et rom eller en bygningssdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler som gis tilstandsgrad TG3. Det er ikke foretatt en sjablongmessig vurdering av tilstandsgrad TG2 eller TG3, da dette ikke utføres på tilstandsrapporter uten teknisk verdisetting eller verditakst.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > 2 dusj/wc > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Spesialrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken med spisestue > Innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [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 > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [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 > Drenering [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar
Byggesøknad/ferdigattest.
Eiendomsregisteret.

Tilbygg / modernisering

1964 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking består av taksten.

Normal tid før omlegging av betongtaksten er 30-60 år.

Besiktigelse og vurdering av yttertaket er foretatt på bakgrunn av besiktigelse fra bakken. Ingen tegn til pågående lekkasjer ble registrert, og taktekking virker å være tett. Normal levetid for taktekking er nådd. Kontroll av taktekking må påregnes.

Taktekkingen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Taktekking bør etterses jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål.

Stegtrinn til pipe på tak.

Normal tid før omlegging av takrenner, nedløpsrør og beslag er 30-60 år.

Enkelte taknedløp er tilkoblet drensledning.

Takrenner og nedløpsrør synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Takrenner bør etterses jevnlig og renses for bl.a. løv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Grunnmur oppført i mur-/betongkonstruksjoner.

Yttervegger og bærende konstruksjoner er oppført i stenderverkskonstruksjoner. Yttervegger forutsettes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Tilstandsrapport

Utvendige fasader er belagt med malte trepaneler.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk og utvendig panel av tre er 40-80 år.

Tilstanden er ikke vurdert for innvendige veggkonstruksjoner, da disse er skjulte og ikke synlige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe avflassing av maling på utvendig panel.

Maling flasser i himling på takoverbygg ved inngang til hybeldelen.

Det er i åpne mur-/betongvegger i kjeller stedvis registrert mindre fuktutslag og saltutslag. Fuktutslag er ikke umorlamt da boligen er oppført uten normal fuktsperre i mur-/yttervegger eller i betonggulv.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Ytterpaneler er kontrollert. Det er stedvis registrert noe tørsprekker og begynnelse på mindre råteskader i nedre del av ytterpanelet.

Ytterpanel bør etterses jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonene er oppført i tre med underliggende rupanel, takpapp og lekter. Takkonstruksjonene forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

Takkonstruksjonene er kontrollert fra lagringsloft via nedfellbar stige i mellomgang ved kjellertrapp.

Stedvis er det observert enkelte fuktmerker på takkonstruksjonene, men disse er av eldre dato, og det er ikke registrert nyere fuktindikasjon i de kontrollerte bjelker. Gulvplater/isolasjon på loft er ikke fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Malte vinduskarmer og vindusrammer i tre med enkle glass i kjeller.

Malte vinduskarmer, vindurammer og terrassedør i tre med 2-lags vinduer fra 2008.

Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.

Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Det er ved befaring opplyst/oppdaget at noen av vinduene er punkterte.

Vinduene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte vinduene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduene er ikke testet ved åpning.

Vinduene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon med forventet bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av at isolerglassenes normale levetid som kan forventes er nådd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak. Tettefunksjoner rundt vindusrammer bør jevnlig ettersees.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Dør til vindfang i kjeller i tre med malte overflater.

Dør til vindfang i 1. etasje i tre med malte overflater og sideglass.

Normal tid før utskifting av dører er 30-50 år.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle dørene er testet ved åpning.

Dørene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

På generelt grunnlag kan det forekomme enkelte merker/riper på dør som ikke er bemerket.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget inngangsparti ved hovedinngangen.

Markterrasse ved kjøkkendøren ca. 13m²., med adkomst direkte til/fra hage.

Stensatt uteplass utenfor kjøkkenet.

Terrasse ca. 33m². oppført i trekonstruksjoner utenfor stuen.

Terrasse ved kjøkken og utenfor stuen er oppført i trekonstruksjoner. Rekkverk er 91cm. høyt.

Samtlige uteplasser har meget gode solforhold, fra tidlig morgen til sen kveld.

Det er registrert visse skjevheter/høydeforskjeller i terrassedekker/terrassekonstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, og det er heller ikke stor høydeforskjell mellom terrasse og terreng

Ingen umiddelbare eller øvrige tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

Overflater

Støpte betongdekker i kjeller med malte overflater.

Stavparkett i oppholdsrom.

Tilstandsrapport

Normal tid før maling av puss/betong er 12-20 år.
Normal tid før sliping/oljing av tregulv, parkettgulv, lakkerte gulv er 10-20 år.
Normal tid før utskifting av vinylbelegg er 15-25 år.
Normal tid før utskifting av gulv med keramiske fliser er 10-30 år.

Det kan stedvis registreres noe svikt/knirk i parkettgulvet.
Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i gulv. Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Pussede og malte murvegger i kjelleren.
Malte vegger, tapeter, malte tapeter og malte paneler.

Normal tid før maling av veggoverflater er 8-16 år.

Veggoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at veggoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

*

Malte takess, malte og ubehandlede trepaneler.

Normal tid før maling av plater er 10-20 år.
Normal tid før maling av puss/betong er 15-20 år.

Himlingsoverflatene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i himlinger. Det er normalt at himlingsoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Takhøyde i kjeller er oppmålt til ca. 2,04 meter. Stue i hoveddelen til ca. 2,43 meter og kjøkken til 2,70 meter under takbjelker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i kjeller i støpte betongkonstruksjoner.

*

Etasjeskillere mellom kjeller, 1 etasje og loft i trebjelkelag. Etasjeskillerne forventes å være oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende da boligen ble oppført.

-

Tilstanden er ikke vurdert for selve etasjeskillerne, da disse er skjulte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er foretatt målinger for eventuelle retningsavvik/skjevheter i gulv i boligen og det er registrert visse skjevheter. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Det er målt høydeforskjeller på mellom 10-15 mm. Det er dog noe usikkert om høydeforskjellene skyldes skjevheter i etasjeskillerne da disse er belagt med parkett.

TG er satt på bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å rette av gulvene som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere et slikt tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke opplyst om det er utført måling av radon. Eiendommen ligger i ett område som av NVE betraktes som 'moderat til lav', like ovenfor grensen for 'særlig høy'.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Rapporten er datert 03.06.2009.

Pipe og ildsted

Pipestokk antas å være oppført i teglsten/elementer med pussede og malte overflater i stue i 1. etasje.

Murt peis med innsats i stue. Flislagt overflate fremfor innsatsen fungerer som gnistfanger, til tross for at denne er noe under 300mm.

Tilstandsvurdering og montering av ildsted er ikke vurdert, da dette må utføres av kvalifisert personell, og ligger utenfor den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe bør på generelt grunnlag etterses. Det har iflg. eier tidligere vært vanninntrengning fra tak.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av kjeller er under terreng.

Vegger mot terreng er oppført i mur og betongkonstruksjoner. idlig tidspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan på tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av innvendige kjellervegger og gulv. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur og gulv er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen er oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med lukkede opptrinn mellom etasjene.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper i trappen. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert tilstrekkelig rekkverk/håndløper på trapp mellom kjeller og 1. etasje.

TG er satt på bakgrunn av manglende rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverk/håndløper, men det bør monteres pga. sikkerhetsmessige hensyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Trefyllingsdører med malte og ubehandlede overflater.

Dører med pressede profiler og profillister.

Dører med trerammer med glatte flater.

Normaltid før utskifting av dører er 30-50 år.

Brannklassifisert/lydisolert B30 dør med glatte overflater mellom mellomgang og hybeldel.

Dørene vurderes å være i funksjonell stand. De tilfeldig valgte dørene som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle dører er ikke testet ved åpning.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på dører. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører som er funksjonstestet fungerte tilfredsstillende.

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold

Plassbyde garderobeskap med klesheng, hyller og skyvedører på hovedsoverommet.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.

Garderobeskap synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > 2 DUSJ/WC

Generell

Begge våtrom/dusj/wc er etablert på 1990-tallet iflg. eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeide. Det er synlige plastsluk i begge gulv. Tilstrekkelig fall mot sluk. Dusj direkte på gulv og dusjkabinett. Varmekabler på dusj/wc i hoveddelen er frakoblet grunnet jordfeil. Det er ikke tilfredsstillende membran på vegger eller gulv etter dagens våtromsnorm.

Begge våtrom har behov for gjennomgående renovering på bakgrunn av alder.

Det er foretatt søk med Protymeter fuktindikator i våtsoner på våtrom. Det er registrert noe forhøyede verdier. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er at fuktindikatoren dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll.

Det er foretatt søk med fuktindikator i vegg under servant på det største dusj/wc, da det er åpent hull i vegg. Det er ikke registrert eller avdekket forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet opplyses å være etablert/renovert i 1990-tallet. Våtrommenes normal levetid er for lengst nådd.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og manglende dokumentasjon på utført arbeide.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Innredning

Hybeldel med IKEA kjøkkeninnredning fra 2016 med benkestammer og veggstamer med heltre/finerte skapfronter med børstede stålgrep. Laminerte benkeplater med nedfelt benkebeslag med oppvaskkum, avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Malte veggflater mellom benkestammer og veggskap. Avsatt plass for komfyr og opplegg for vaskemaskin. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerkt. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av komfyrvakt iht. installasjonsnormen NEK 400 fra 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål med direkte utsug.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 2 Innredning

Hovveddel med kjøkkeninnredning fra 2005 med benkestammer, veggstammer og høyskap med glatte fronter med børstede stålgrep. Heltre benkeplater. Nedfelt benkebeslag i børstet stål med oppvaskkum, avrenningsplate og 1-greps blandebatteri. Malte veggflater mellom benkestammer og veggskap, og plate av trådglass ved kokeopp. Integrert keramikktopp, stekeovn, microbølgeovn, oppvaskmaskin og avsatt plass for kjøleskap. Praktisk L-formet kjøkken med god skap- og benkeplass, samt spisestue.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger. Innredning synes å ha en normal funksjon og forventet bruksslitasje tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av komfyrvakt iht. installasjonsnormen NEK 400 fra 2010.

1. ETASJE > KJØKKEN MED SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Veggmontert avtrekksventilator i børstet rustfritt stål med direkte utsug.

SPELALROM

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Malte murvegger og malt gulv. Åpent avløpsrør i plast til støpejernssluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

TG er satt på bakgrunn av generell alder overflater og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

KJELLER > VASKEROM

Innredning

Veggmontert laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål. Veggmontert blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Skjulte og åpne rørføringer på kjøkken og våtrom. Rør i kobber og plasttrukket kobber, hovedsakelig fra 1990-tallet.

Fordelingsstammer og tilkoblingspunkt i himling i trappegang i kjeller. Åpne rør på vegg på vaskerom. Synlige rør i mellomvegg mellom våtrom. Synlige PEX-rør i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Rapporten omfatter kontroll av VVS tekniske anlegget. Dette vil si at det utføres funksjonstesting av vannrør og avløpsrør. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og dusj/wc. Det er generelt godt trykk og god avrenning i avløp.

Rørnlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Rørnlegget er ikke kontrollert videre, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Ny trykkmåler og stengeventil 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Avløpsrør

Åpne avløpsrør på vaskerom i kjeller, ellers åpne avløpsrør i benkeskap og servantskap. Avløpsrør i plast, dels fra byggeåret og 1990-tallet.

Normal levetid for installasjoner er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til vann- og avløpsvann og vedlikeholdet. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. I tillegg må komponenter som f.eks. armaturer skiftes oftere.

Rapporten omfatter kontroll av VVS tekniske anlegget. Dette vil si at det utføres funksjonstesting av vannrør og avløpsrør. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og dusj/wc. Det er generelt godt trykk og god avrenning i avløp.

Rørnlegget synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Rørnlegget er ikke kontrollert videre, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid. Tekniske utstyr som armaturer/blandebatterier, toaletter og dusjer har noe kortere levetid enn ledningsanlegget.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer, luftespalter i vindusrammer og terrassedører.

Tilstrekkelig med luftekaneler/lufterventilert krypkjeller.

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført og fungerer tilfredsstillende. Kontrollmåling er ikke utført da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Termisk oppdriftssystem var godkjent ved oppføring av bygget. Funksjonstesting er utført av ovennevnte installasjoner. Det er ikke foretatt måling av luftmengder da det kreves eget utstyr for slik måling, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

TG er satt på bakgrunn av strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne type ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet, men det bør etableres bedret utlufting der hvor dette mangler.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Installasjonene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon, og er ikke kontrollert videre, da dette ikke er den bygningssakkyndiges kompetanseområde.

Normal teknisk levetid for varmtvannsberederer er 20 år.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder. Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,5kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med støpsel før 2014. Kravet gjelder ved montering av ny bereder.

TG er satt på bakgrunn av at varmtvannsberederens normale levetid som kan forventes snart er nådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at varmtvannsberederen fungerer i dag, men utifra alder kan skader/funksjonssvikt plutselig oppstå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Skjult og åpent elektrisk spredernet.

Sikringsskap med eldre skrusikringer i eldre del og sikringsskap med nyere automatsikringer og digital strømmåler i nyere del.

Det er iflg. eiers egenerklæring utført elektriske arbeider på dagens anlegg, bl.a. montering av nye hovedsikringer, automatsikringer til garasjen, tilkobling av vaskemaskin/komfyr, avtrekksvifter, montert/skiftet ut lamper, kontakter og koblingsbokser mm.

På generelt grunnlag opplyses det om at det ved manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide på det elektrisk anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2, og det anbefales derfor at en autorisert elektriker utfører en kontroll på det elektriske anlegg.

Det er utført gjennomgang av det elektrisk anlegg 29.03.17, utført av Hafslund nett. Utbedring ble utført av firmaet Ing. Morten Fure AS.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Nei

11. 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 generelt grunnlag opplyses det om at det ved manglende samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide på det elektrisk anlegget, er det brudd på 'Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 12', og i strid med lovkrav slik det står i dag. Det gjøres intet unntak for at man aldri har mottatt eller ikke gjenfinner slik dokumentasjon. Dersom samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført arbeide ikke kan fremskaffes gis det elektrisk anlegget TG2.

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er også satt på bakgrunn av manglende eltilsyn/elkontroll siste 5 år, manglende dokumentasjon på utført arbeid på anlegget, og manglende samsvarserklæring iht. lovkrav og forskrift.

Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en elkontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde. Dette er en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll. Den bygningssakkyndige takstingeniøren har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll, og har ikke løst eventuelle spotter eller beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det anbefales på generelt grunnlag at en autorisert elektriker utfører en el-kontroll av det elektriske anlegget, og anlegg uten tilfredsstillende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det skal iflg. forskrift være montert 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.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slukkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange.

Brannslukningsutstyr som er under 10 år i begge boenheter skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse.

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?

Ukjent

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnmuren er fundamentert på fjell.

Deler av kjelleren består av ikke utgravde arealer. Dagens eier har begynt utpiggning av kjeller.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringsforholdet i området antas å være godt.

Dreneringsforhold rundt bygningen er ukjent for den bygningssakkyndige/takstmannen, men antas å være fra byggeåret.

Iflg. eiers egenerklæring kan det ved store nedbørsmengder komme noe vann i kjelleren langs fjell. Dette vannet ledes ut gjennom sprekker i fjell.

Normal tid før utskifting av drensssystem/drensledninger er 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas forbehold om dreneringen, da man skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje, og er vanskelig å kontrollere da den er nedgravd og restlevetid er usikker.

Boligen er fundamentert til fjell. Det kan derfor ved sterk nedbør være noe vanninnslag under grunnmur i grovkjeller. Dagens eier har etablert bedret utlufting av grovkjeller under kjøkken og hovedhuset.

Det er foretatt søk med fuktindikator og noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegg. Det er registrert noe forhøyede verdier, men likevel ikke mer enn hva som kan forventes. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er en fuktindikator som dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktsikring av bygningsdeler under terreng skal forhindre at det blir stående vann mot konstruksjonen. Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen. Av naturlige årsaker er kontroll av drenerende masser og dreneringen begrenset da den ligger under bakkenivå. Til info skal det være fall på terreng fra boligen og ut i en lengde på ca. 3 meter. Fall anbefales å være 1:50. Taknedløp er ført ned i bakken uten at takstmann har informasjon om hvor dette ledes. Hvis dette kun blir ledet til byggegroppen belaster det drenssystemet unødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er oppført i plasstøpte mur og betongkonstruksjoner, fundamentert til fjell.

Det er montert tilstrekkelig med lufteluker i grunnmur for utlufting av fukt i kjeller. Saltutslag i grunnmur er stedvis registrert.

Tilstandsrapport

Normal tid før reparasjon av betong, lettklinker, porebetong er 20-60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur er oppført i mur og betongkonstruksjoner. Det er foretatt søk med fuktindikator i yttervegger i kjeller. Det er registrert noe forhøyede verdier, men likevel ikke mer enn hva som kan forventes. Det som vanligvis forbindes med fuktmåling er en fuktindikator som dras over overflatene. En slik operasjon er ingen fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader.

Det er ikke foretatt fuktkontroll mot bakenforliggende veggssystem ved hulltagning, da dette ikke var mulig grunnet mur og betongvegger og terreng.

Det gjøres oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

TG er satt på bakgrunn av generell alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man må begrense tilførselen av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygningen. Vann fra taknedløp bør ledes bort fra bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør i grunn er ikke vurdert da disse er skjulte.

Eiendommen er tilknyttet offentlig og kommunalt vann og avløp med private stikkledninger til offentlig tilkoblingpunkt i gate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt på bakgrunn av generell alder. Avløpsrør er ikke vurdert da disse er nedgravd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. Ved utskifting/renovering må det påses at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1964

Kommentar

Byggesøknad/ferdigattest

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Stor garasje for parkering av én bil. Garasjen er opprinnelig en dobbel garasje. Garasjen er oppført med ringmur med støpt dekke.

Yttervegger oppført i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig belagt med trepaneler. Yttertak oppført i trekonstruksjoner, utvendig belagt med taksten. Eldre port i heltre.

Del av garasjen er avsatt som sportsbod, og tilbygget del for lagring av bl.a. materialer. Det kan med stor sannsynlighet monteres dobbel garasjeport ved etablering av ny bærende konstruksjon/limtre/stålbjelke over dagens garasjeport.

Garasjen er ikke videre undersøkt.

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

Tilbygg / modernisering

1990 Tilbygg

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	25			25	
1. etasje	124			124	46
SUM	149				46
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vindfang, Trappegang, Vaskerom, bod		
1. etasje	Vindfang, entré, kjøkken, stue, mellomgang med kjellertrapp, kjøkken med spisestue, stue, 2 soverom, 2 dusj/wc		

Kommentar

Alle areal er ca. mål og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% eller 1m². forekomme. Arealene i herværende bolig er oppmålt med digital 3D-laserskanner. Arealene er beregnet fra innsiden av omsluttende vegger og innvendige vegger er medtatt i arealet. Boder er vanligvis oppmålt med håndholdt lasermåler.

Fra og med 01.01.2024 gjelder nye regler for arealmåling. Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene i NS 3940:2023. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for rommets definisjon. 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 i herværende rapport.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har to terrasser på ca. 12,4m². og 33,3m². Terrassene inngår i TBA arealet.

Hybeldel er oppmålt til ca. 28m². og inneholder, vindfang, gang, kjøkken, stue og dusj/wc.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Det er utført utgravinger av grovkjeller under store deler av huset. Adkomst via dør i gang i kjeller. Forholdene er ikke videre undersøkt.

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

Arealene i herværende bolig er oppmålt med digital 3D laserskanner med stor nøyaktighet. Arealene er oppgitt iht. utarbeidede/prosesserte tegninger. Ønskes det digital tilgang til filer eller mer detaljerte plantegninger for interiørplanlegging eller interiørarkitekter, ta kontakt med Arealkontroll.no eller Alpha Taksering AS.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Kommentar:

Generelt vedlikehold, og etablering av utleiedel i egen hoveddel ved oppsetting av skillevegg og flytting av dør til det minste dusj/wc.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Kommentar

Alle areal er ca. målt og er oppmålt/kontrollmålt på stedet. Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% eller 1m². forekomme. Arealene i herværende bolig er oppmålt med digital 3D-laserskanner. Arealene er beregnet fra innsiden av omsluttende vegger og innvendige vegger er medtatt i arealet. Boder er vanligvis oppmålt med håndholdt lasermåler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	145	4
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eier fremviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	151	157	0	0	790.1 m ²	Kartverket / www.seeiendom.no	Eiet

Adresse

Ekebergveien 53

Hjemmelshaver

Per Rikter-Svendsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig over én etasje og mindre kjellerdel. Stor enkelt garasje med god bodplass. Eiendommen er beliggende på Ekeberg, i et etablert og barnevennlig boligområde. Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Ekebergsletta og Ekebergparken ett stenkast unna eiendommen. Separat hybel del med egen inngang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Asfaltert/stensatt gårdsplass foran garasjen med biloppstillingsplasser. Stensatte gangarealer til hovedinngang og kjøkkeninngang. Overbygget inngangsparti ved hovedinngangen, treterasse ved kjøkkeninngang, hellebelagt markterasse utenfor kjøkkenet og stor treterasse utenfor stuen. Fantastisk utsikt mot Oslo by fra terrasser ved kjøkken og stue. Meget gode solforhold på eiendommen. Hagen er flott opparbeidet med gressplen, diverse pryddplanter/busker og enkelte trær.

Tinglyste/andre forhold

Årlige kommunale avgifter er ikke opplyst. Disse inkluderer vann/avløp, feiing, renovasjon og eiendomsskatt.

Det er fremlagt godkjent rammetillatelse til ombygging av boligen i fra 2021.

Parkering

Parkering i garasje og flere biloppstillingsplasser på egen tomt.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If... Skadeforsikring	8395453			
Kommentar Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Innhentet		Nei
Egenerklæring	23.04.2025	Eiers egenerklæring om boligen	Innhentet	5	Nei
Målebrev			Innhentet		Nei
Tegninger			Innhentet		Nei
Reguleringsplaner			Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2022	Rapportutkast er godkjent av selger pr epost
2	29.04.2025	Rapportutkast godkjent iflg. mail fra selger

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AY5195>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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