

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Bergensveien 46 C, 0963 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 94, bnr. 662, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 16.01.2026

Oppdragsnr.: 14377-3442

Referansenummer: PD3126

Autorisert foretak: ALEKSANDER RØV AS



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



Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er oppført med bærende w-takstoler. Det er tilgang til et luftet kaldtloft via en nedfellbar loftsstige i trapperommet i 2. etasje. Taket er tekket med takstein med et forenklet undertak av sutakplater. Takrenner og nedløp er utført av lakkert stål.

Ytterveggene til boligen er oppført som trekonstruksjoner av ukjent utførelse, dog antatt bindingsverksvegger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Fasadene er kledd med liggende bordkledning (faspanel).

Boligen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass. Verandadør i stuen i 1. etasje er fra byggeår og med 2-lags isolerglass. Ytterdører i 1. etasje og underetasje utført med 2-lags isolerglass. Byttet siden byggeår, men ukjent når dette nøyaktig er utført.

Vestvendt veranda på 10 m2 med utgang fra stuen i 1. etasje. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon. Vestvendt terrasseplattning på 18 m2 med utgang fra gangen i underetasjen, og med videre tilgang til hage og friareraler. Terrasseplattningen er bygget med impregnerte tilfarer og terrassebord på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen er belagt med fliser og parkett. Innvendige vegger og tak er i all hovedsak bestående av malte og slette gips- og betongflater.

Støpt betongsåle mot grunnen i underetasjen, ellers er etasjeskillere mellom etasjene oppført som trebjelkelag.

I stuen i 1. etasje er det en peisovn tilknyttet byggets lettklinker (Leca) elementpipe.

Intern mellom etasjene er det montert en heltretrapp som tilsynelatene er byttet siden byggeår, dog ukjent når. Stål- og glassrekkverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje fra ca. 2014 (oppgitt ved sist salg). Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Flislagte vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv. Badets sluk er montert i gulvet i dusjonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning samt en dusjnise med glassvegg. Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert på loftet.

Bad i underetasjen opplyst "modernisert" i 2014. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Det er heller ikke kjent hva som ble utført av arbeider i 2014. Flislagte vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv. Badet har 2 stk sluk. Et hovedsluk ved vaskeromsinnredningen, og et hjelpesluk i dusjonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til hovedsluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning, innmurt badekar, dusjnise og en vaskeromsinnredning med vaskekum og nisje til oppvaskmaskin og tørketrommel. Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert over innvendig tak på badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av stein/steinkompositt med planlimt komposittkum. Integriert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Over platetoppen er det montert en avtrekksvifte koblet på ventilasjonsavtrekksmotoren på loftet.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Dels flislagt toalettrom med veggmontert toalett og servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntaket kommer inn i boligen i kjelleren og via en inspeksjonsluke i vegg mellom trapperommet og badet er det tilgang til vanninntaket og hovedstoppekransen. I sist salgsoppgave ble det opplyst om at vannrørene i boligen ble skiftet ut i 2013/2014. Rørsystemet er lagt opp som et rør-i-rør-system og fordelerskapet er montert i et skap på kjøkkenet. Avløpsrørene i boligen er av plast. Varmtvannsbereder fra 2014 på ca 300 liter plassert på badet i underetasjen.

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk på badene, kjøkkenet og toalettrommet. Naturlig tilluft via luker i yttervegger og spalter over vinduer.

Eier informerer om at det er elektrisk gulvvarme gulvene i underetasjen samt på kjøkken og entré/gang i 1. etasje og bad i 2. etasje.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er montert i skyvedørsgarderoben ved bunn av trappen i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmuren ser ut til å være en støpt betongmur, dog er fundamenteringen ukjent da dette er konstruksjoner under terreng som ikke er synlige. Tomten var snødekt på befaringsdagen og det var derfor ikke mulig å

Beskrivelse av eiendommen

vurdere terrengforhold. Det var dog antydning til fall ut fra bygget på vestsiden, og på østsiden var det antydning til at det var etablert en "flomvei" frem til en overvannskum. Eier informerer om at vann ikke blir stående mot bygningsmassen på noen av sidene. Det er opplyst fra tidligere salg at østsiden (inngangssiden) ble redrenert i 2015.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

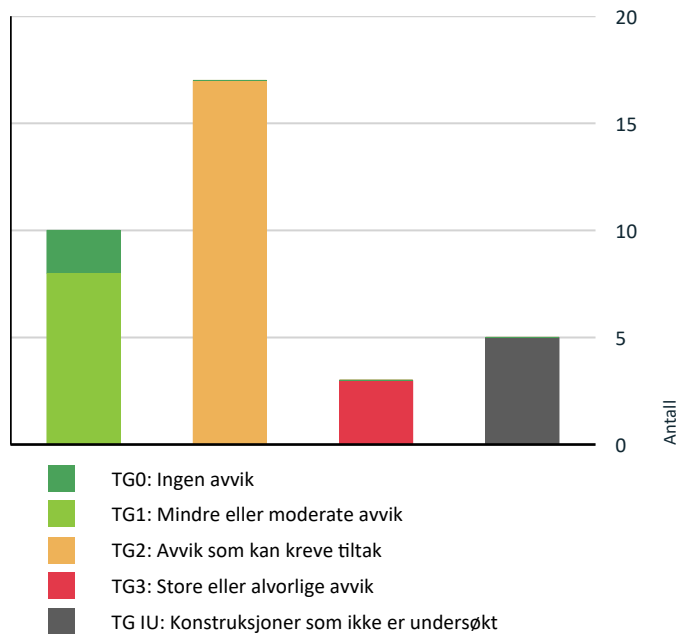
Rekkehus

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

Utenfor underetasjen er det bygget en utvendig bod under verandaen, og denne fremkommer ikke i noen av byggesakene registrert i kommunens saksinnsyn. Bodan utgjør ingen endring av bebygd areal ettersom den er under verandaen, og selv om det ikke er direkte byggemeldt, er fotografi av fasaden inkl. boden fremvist under søknad om bruksendring av underetasjen i 2014.

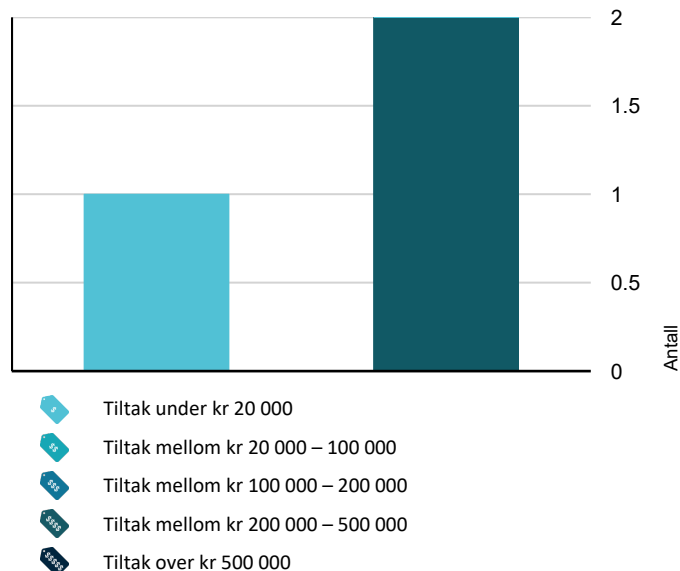
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1997

Tilbygg / modernisering

2014	Bruksendring av underetasjen	Kjelleren ble bruksendret i 2014 og det er gitt ferdigattest for tiltaket i 2015.
	Etablering av utvendig bod under verandaen	Det er etablert en utvendig bod under verandaen, men det er ikke kjent når dette ble utført og det foreligger ingen søknad eller godkjenning for dette.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein med et forenklet undertak av sutaksplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Det er allikevel registrert enkelte avvik:

Det er påvist en løs/skadet vindski på østsiden av taket (se bilde).

På loftet er det påvist fuktmerker i enkelte av skjøtene i sutaksplatene som kan tyde på at det er utettheter mellom taksteinen som gjør at regn og snø trenger seg inn og fukter opp undertaket. Det er også påvist at sutaksplatene i et fakk (området mellom to taksperrer/takstoler) har løsnet. I dette området er det også synlig at det ligger snø mellom taksteinen og undertaksplatene som tyder på at det er en utetthet mellom taksteinene og/eller i overgang mellom tak og vegg mot nabo (beslag).

Ellers kan det nevnes at over halvparten av fortenet brukstid på undertaket (sutaksplatene) er oppbrukt, og har derfor begrenset egenskaper for å holde fukt unna.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Merk at det kan eksistere andre skader enn de som er beskrevet i denne rapporten, som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket anbefales utført av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold når snøen har smeltet.

Skadet vindski byttes ut til ny for å sørge for en tett avslutning på taket da vindskien har som hensikt å sørge for at vann og snø ikke trenger inn på siden av takkonstruksjonen.

Ettersom undertaket er av eldre alder og det er påvist utette plater og løse plater, samt at egenskapene på platene generelt på taket er svekket som følge av elde, bør det vurderes en utskifting av undertaket. Dette må vurderes etter en nærmere gjennomgang/inspeksjon av taket. Som et strakstiltak må løse plater sikres slik at vann ikke renner inn på loftet. Dersom ikke en fullstendig utskifting utføres må det gjøres permanente utbedringer med skadet og løse undertaksplater for å unngå fuktproblematikk på loft og videre ned i konstruksjonene i boligen.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Det er påvist en løs/skadet vindski på østsiden av taket



Fuktskadet sutaksplate sett fra loftet.

Tilstandsrapport



Løs og skadet sutakplate sett fra loftet.



Snø ligger mellom undertaket og taksteinen og var synlig fra området med løse plater.

! TG IU Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført av lakkert stål. Øvrige takbeslag var ikke mulig å se grunnet mye snø på befaringsdagen. Det var heller ikke mulig å gjøre en komplett gjennomgang og vurdering av takrenner og nedløp av samme grunn. Det anbefales derfor at dette undersøkes nærmere når snøen har smeltet.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene til boligen er oppført som trekonstruksjoner av ukjent utførelse, dog antatt bindingsverksvegger som var vanlig på oppføringstidspunktet. Fasadene er kledd med liggende bordkledning (faspanel).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Ytterveggene er ikke utført med en totrinnstetning (luftet kledning).

2. Det er påvist råteskade i bordkledningen i et mindre område i deleveggen mot naboens på verandaen.

3. Kledningen er avsluttet tett ned mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. I en vegg med totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Dette bygget er oppført uten denne løsningen, men det virker som dette har fungert uten større visuelle problemer. Løsningen slik den står i dag anses derfor å kunne stå uendret, så lenge det ikke gjøres endringer med isolasjonstykkelse eller andre endringer som påvirker bygningsfysikken.

2. Råteskadet trevirke skiftes ut med friskt trevirke.

3. Veggkledning som er avsluttet nære terreng er mer utsatt for fuktskader/råte grunnet større oppfukting ved regn og snø. For å begrense dette må snø holdes unna veggene og hyppigheten på overflatebehandling/maling i disse områdene må være oftere enn ellers på veggen. Det må også påberegnes at nedre kledningssbord må skiftes ut hyppigere enn veggens ellers.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnede ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med bærende w-takstoler. Det er tilgang til et luftet kaldtloft via en nedfellbar loftsstige i trapperommet i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftet er luftet via luftespalter på hver side av taket, men sutakspaltene/undertakspaltene har på grunn av elde begynt å bule nedover og har ført til at luftespaltene er mindre enn opprinnelig bygget løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slik situasjonen er i dag er det ikke nødvendig med straktiltak da luftespaltene fortsatt holdes delvis åpne og det ikke er registrert fuktrelaterte problemer på loftet som følge av dette. Det bør derimot gjøres tiltak en gang i løpet av 1-2 år hvor luftespalten åpnes og støttes opp slik at ikke sutakspaltene/undertakspaltene ikke fortsetter å sige nedover. Dersom luftespaltene tetter seg helt vil dette føre til økt luftfuktighet på loftet som igjen kan føre til fuktrelaterte skader. Se også tiltak under "taktekking", og dersom taket skal tekkes om i sin helhet bortfaller hele dette avviket da dette blir rettet opp under arbeidet med nytt undertak.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



Sutakspaltene (undertakspaltene) bule nedover som er med på å begrense luftespalten i nedre del av taket, mot ytterveggene (se nederst i bilde).

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer fra byggeår med 2-lags isolerglass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1.
Vinduene bærer preg av noe oppsprekninger i trevirket og naturlig værslitasje.

2.
Utvendige vannbrett på undersiden av vinduene er avsluttet på utsiden av listverket uten noen form for tetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1.
Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider som overflatebehandling av vinduene for å unngå videre nedbrytning av vinduene.

2.
For å unngå at vann renner mellom beslag og sidelister utenfor vinduene må det tettes mellom beslag og treverk (se bilde).

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



Det bør tettes mellom beslag og listverk ved oppbretten til beslaget.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Ytterdører i 1. etasje og underetasje utført med 2-lags isolerglass. Byttet siden byggeår, men ukjent når dette nøyaktig er utført.
Verandadør i stuen i 1. etasje er fra byggeår og med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsen/dørvrideren til verandadøren er hard å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes utskifting av låskasse og dørvrider for at døren skal kunne lukkes som tiltenkt.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette allerede er meldt inn til styret.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda på 10 m² med utgang fra stuen i 1. etasje.
Verandaen er en understøttet trekonstruksjon.
Vestvendt terrasseplattning på 18 m² med utgang fra gangen i underetasjen, og med videre tilgang til hage og friarealer.
Terrasseplattningen er bygget med impregnerte tilfarer og terrassebord på terreng.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

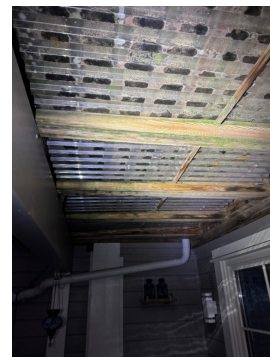
Det er en del grønske på undersiden av terrassen, og det er ikke kjent om dette er på grunn av manglende rengjøring eller om dette er forårsaket av oppfukning fra en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



INNENDIG

! TG IU Overflater

Gulvene i boligen er belagt med fliser og parkett. Innvendige vegger og tak er i all hovedsak bestående av malte og slette gips- og betongflater.

Overflater i boligen er ikke vurdert i denne rapporten, og heller ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Tilstandsrapport



Eier informerer om at enkelte av parkettbordene i stuen nylig er byttet ut da de opprinnelige var oppripet fra en hund.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle mot grunnen i underetasjen, ellers er etasjeskillere mellom etasjene oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i hver etasje, og følgende ble registrert:

2. etasje.

Trapperom: Det ble registrert høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tv-stue/soverom: Det ble registrert høydeforskjell på ca. 50 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje.

Kjøkken: Det ble registrert høydeforskjell på ca. 45 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue: Det ble registrert høydeforskjell på ca. 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Underetasje,

Soverom: Det ble registrert høydeforskjell mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapperom: Det ble registrert høydeforskjell mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Prisestimatet tar for seg utbedring med flytavretting som vil føre til at gulvoverflatene også må byttes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 Pipe og ildsted

I stuen i 1. etasje er det en peisovn tilknyttet byggets lettklinker (Leca) elementpipe.

I underetasjen er det tilgang til sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluken i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå at glør havner på gulvet ved feiing bør det monteres en ildfast plate under sotluken. Om dette ikke monteres fast, må det iallfall benyttes en løs flate ved feiing.



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er det lagt parkett på gulv uten mulighet for videre undersøkelser av dekket under parketten. En vegg vender mot terreng og veggen er foret på og isolert på innsiden.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er utført hulltakning i den påforede kjellerveggen mot terreng (fra skyvedørsgarderoben i bunn av trappen), og det er påvist avvik med konstruksjonen. Det første som registreres er at det er brukt en dampsperre i veggkonstruksjonen, noe som frarådes i vegger under terreng, da dette hindrer muligheten til naturlig oppføring ettersom den ikke får mulighet til å tørke opp på utsiden. Det neste som registreres er at veggen er bygget opp med organiske materialer (trevirke) og isolert på innsiden, noe som også frarådes i slike vegger da man isolerer bort varmen fra innsiden som er med på den naturlige opptørkingen av veggen. Det ble gjort et lite snitt i dampspærren for å måle fuktigheten i treverket på baksiden av denne dampspærren/plastfolien, og resultatet var over 20% fuktighet. Dette er fuktnivåer over det som anses å være akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktnivåene i veggen må overvåkes og det anbefales også at det gjøres en større åpning enn det som er utført for å kunne se om det er påbegynt organisk vekst (sopp) i veggen. Det kan altså ikke utelukkes at veggen må bygges om og påforingen fjernes. Det må samtidig undersøkes om veggoppbyggingen er lik på badet, og det kan ikke utelukkes behov for utbedringer på badet som får større følgeproblematikk enn å kun endre veggen mot terreng.



! TG 2 Innvendige trapper

Intern mellom etasjene er det montert en heltretrapp som tilsynelatende er byttet siden byggeår, dog ukjent når. Stål- og glassrekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapper som ikke har rette løp slik som trappen mellom kjeller og 1. etasje har krav til en minimumsbredde på 90cm. Denne trappen er smalere enn minimumskravet. Høyden mellom trappeløp og etasjeskiller i samme trapp er også lavere enn minimumskravet på 2 meter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trappen fungerer med avviket.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra ca. 2014 (oppgitt ved sist salg). Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførelsen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinredning samt en dusjnisje med glassvegg.

2. ETASJE > BAD

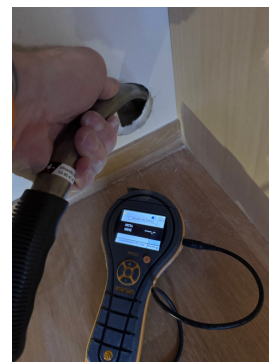
TG 1 Ventilasjon

Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert på loftet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra garderobeskapiet i tv-stuen/soverommet og inn i veggen mot dusjen, uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad opplyst "modernisert" i 2014. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Det er heller ikke kjent hva som ble utført av arbeider i 2014.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 stk sluk. Et hovedsluk ved vaskeromsinnredningen, og et hjelpesluk i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til hovedsluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes i sin helhet, men det er påvist at det mangler fuksikring/membran i hulrommet hvor toalettsternen er montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførelsen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig. Når det kommer til manglende fuksikring i hulrommet ved toalettsternen kan dette sikres ved bruk av en automatisk stoppekran og en fuksensor. Arbeidet kan utføres ved å åpne opp gipsplaten på baksiden av badet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servanttinnredning, innmurt badekar, dusjnisje og en vaskeromsinnredning med vaskekum og nisje til oppvaskmaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

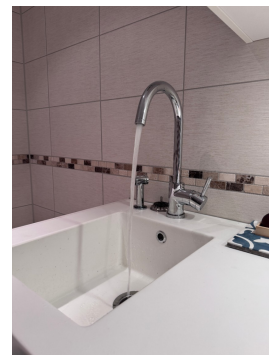
- Det er avvik:

Kranen ved vaskekummen i vaskeromsinnredningen pulserer istedet for å renne fritt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt rørlegger for service.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Rommet er ventilert via en avtrekksvifte montert over innvendig tak på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften på badet/vaskerommet er defekt. Det er tilgang til avtrekksviften via en luke ved badekaret (se bilde).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontakt elektriker for skifte av avtrekksviften. Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

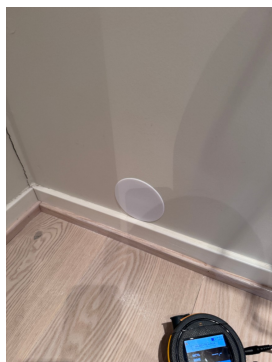


UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra garderoberommet og inn i veggen mot dusjen, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av stein/steinkompositt med planlimt komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryzerskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1.
Det er påvist slitasjemerker på enkelte fronter og noen løse hengsler.

2.
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1.
Det er behov for noe vedlikeholdsarbeider av innredningen, samt noe justering/stramming av hengsler.

2.
Det må monteres komfyrvakt for å tilfredstille elektrokrav, og for å bedre den branntekniske tilstanden.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en avtrekksheite koblet på ventilasjonsavtrekksmotoren på loftet.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Dels flislagt toalettrom med veggmontert toalett og servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulrommet bak toalettsisternen er ikke utført vanntett eller med fuktsikre materialer. Det er ingen lekkasjesikring av toalettsisternen eller servant (mangler overløp).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre mot skader ved lekkasjer må det monteres en automatisk stoppekran med fuktsensor som vil stenge vanntilførselen til toalettrommet automatisk ved en lekkasje. Kontakt rørlegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vanninntaket kommer inn i boligen i kjelleren og via en inspeksjonsluke i veggen mellom trapperommet og badet er det tilgang til vanninntaket og hovedstoppekransen.

I sist salgsoppgave ble det opplyst om at vannrørene i boligen ble skiftet ut i 2013/2014. Rørsystemet er lagt opp som et rør-i-rør-system og fordelerskapet er montert i et skap på kjøkkenet.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1.

Det mangler automatisk stoppekran og fuktsensor på kjøkkenet.

2.

Døren og sprutdeksler til fordelerskapet er ikke mulig å montere da det er plassert hyller foran skapet.

3.

Det var ikke mulig å se hvor overløpet fra fordelerskapet er ført. Det er ført et rør ned til kjelleren, men det var ikke synlig hvor dette er ført ut i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1.

Ettersom det er påvist manglende fuktsensor flere steder i boligen, bør tiltakene gjøres som ett. Det vil si at det monteres en automatisk stoppekran på første mulighet etter hovedstoppekransen i underetasjen. Videre etableres det trådløse fuktsensorer i hulrommet ved toalettsternen i kjelleren og på kjøkkenet og toalettrommet i 1. etasje. Systemet er til for å begrense skadene om man først er uheldig og opplever en lekkasje.

2.

Hyllene foran fordelerskapet må fjernes og sprutdeksel + skapdør monteres. Dersom dette ikke er montert kan vann sprute ut av skapet ved en lekkasje i rørsystemet. Røranlegget kan ikke anses å være forskriftsmessig fuktsikkert uten dette montert.

3.

Det må undersøkes nærmere for å finne ut hvor overløpet fra fordelerskapet er ført ut. Overløpet skal føres til rom med sluk, og det er naturlig å tenke at dette da er på badet i kjelleren. For å finne dette kan det enten brukes en røykmaskin, eller farget vann. Førstnevnte er tryggest dersom det viser seg at overløpet ikke er ført ut i badet da løsning med farget vann kan føre til oppfukting dersom overløpet er feilmontert.



Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er av plast.



Ventilasjon

Boligen er ventilert med mekanisk avtrekk på badene, kjøkkenet og toalettrommet.

Naturlig tilluft via luker i yttervegger og spalter over vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1.

Avtrekksviften på loftet er av eldre alder (29 år). Viften og deler av rørføringen på loftet er ikke kondensisolert.

2.

Avtrekksviften på badet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1.

Avtrekksviften på loftet er av eldre alder (29 år), og erfaringsmessig kan det ikke utelukkes at den må skiftes i nær fremtid. For å unngå kondensskader på loftet må avtrekksmotor og rørføringer kondensisolerers skikkelig.

2.

Se eget punkt under ventilasjon på bad i kjeller.



Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 2014 på ca 300 liter plassert på badet i underetasjen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet strømmettet med stikkontakt. Gjeldende forskrift krever fast el-tilkobling av varmtvannstank og ikke stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende el-tilkobling for å tilfredstille forskriften fra da varmtvannstanken ble montert, og ikke minst for å bedre brann sikkerheten i boligen.



TG IU Elektrisk oppvarming

Eier informerer om at det er elektrisk gulvvarme gulvene i underetasjen samt på kjøkken og entré/gang i 1. etasje og bad i 2. etasje. Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er montert i skyvedørgarderoben ved bunn av trappen i underetasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Eier informerer om at alle arbeider utført i hennes eietid er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det er opplyst om at dette også gjelder tidligere eier, men ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på dette kan ikke dette bevises.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist noen samsvarserklæringer på arbeider utført på det elektriske anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Eier informerer om at det ble utført et eltilsyn i 2016, men det foreligger ikke dokumentasjon på dette.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør 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 Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget da undertegnede ikke har kunnskap eller tillatelse til noe annet enn en forenklet inspeksjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ikke kjent for undertegnede eller eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst fra tidligere salg at østsiden (inngangssiden) ble redrenert i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler topplister på oversiden av knasteplasten, som skal monteres for en avslutning av knasteplassen mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å unngå at sand, stein og jord havner mellom knasteplasten og grunnmuren som igjen fører til at systemet tetter seg og mister sin funksjon, må det monteres en toppliste som en avslutning på knasteplasten mot grunnmuren.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren ser ut til å være en støpt betongmur, dog er fundamenteringen ukjent da dette er konstruksjoner under terreng som ikke er synlige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist skeivheter i bjelkelaget under befaringen. Skeivhetene går gjennom både 1. og 2. etasje og er tilsvarende i begge etasjer, noe som tyder på en form for setning i bygget.

Det er opplyst i tilstandsrapporten fra 2019 at det ble registrert skeivhet i stuen i 1. etasje på 10 mm, mens nå ble det målt 20 mm. Dersom de tidligere målingene stemmer, betyr det at bygningsmassen har flyttet seg 2 cm på de få årene. Det er også registrert større sprekkdannelser i hjørnet i garderoberoommet i underetasjen som kan oppstå ved slike setninger, men det ble ikke registrert andre sprekkdannelser i boligen, og det er derfor noe usikkert om det faktisk kan stemme at det har vært så betydelige bevegelser siden 2019.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjøres en overvåkning av tilstanden ved å få et eksternt firma til å montere opp bevegelsesdetektorer som blir stående over en lengre tid for å analysere dette nærmere. Dersom det viser seg at bygget faktisk "er i bevegelse" må det gjøres nærmere undersøkelser for å vurdere det beste og konstandseffektive tiltaket for avviket.

Eier informerer om at det er sameiet som har det overordnet ansvaret for vedlikehold og utbedringer av disse avvikene, og at dette blir meldt inn til styret.



TG IU Terrengeforhold

Tomten var snødekt på befaringsdagen og det var derfor ikke mulig å vurdere terrengeforhold. Det var dog antydning til fall ut fra bygget på vestsiden, og på østsiden var det antydning til at det var etablert en "flomvei" frem til en overvannskum. Eier informerer om at vann ikke blir stående mot bygningsmassen på noen av sidene. Det anbefales en nærmere undersøkelse for ny vurdering når snøen har smeltet.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
2. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
3. Rekkverket på verandaen er lavere enn minimumskravet etter dagens byggtekniske forskrifter.
4. Det er synlige tegn på avvik i branncelleinnending ut ifra dagens byggtekniske forskrift på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Tilstandsrapport

1. Se punkt ang. elektro under "Elektrisk anlegg"
2. Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.
3. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare.
4. Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å finne ut om det er behov for tiltak for å sørge for at branncelleinndelingen mellom boenhetene på loftet tilfredstiller de byggtekniske kravene på oppføringstidspunktet. Konsekvensen med feil utførelse er raskere brannspredning mellom boenhetene.

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

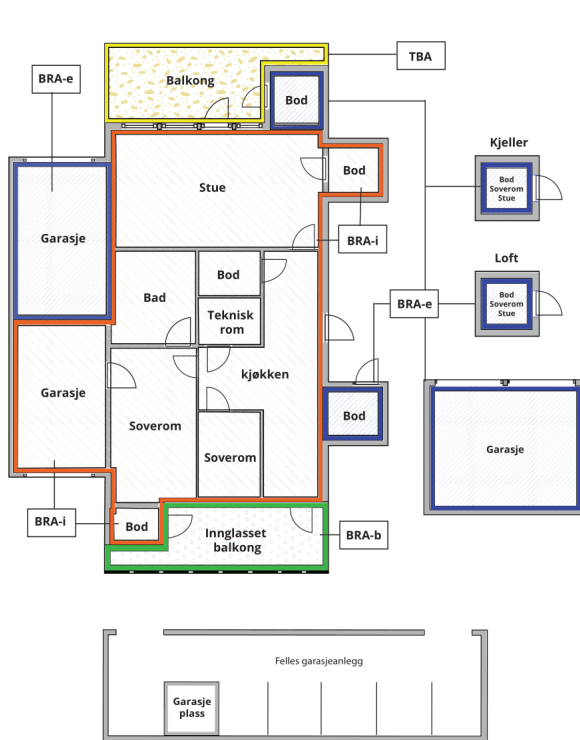
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	50			50	
1. Etasje	50			50	10
Underetasje	48	1		49	18
SUM	148	1			28
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Bad, trapperom, soverom, soverom 2, tv-stue/soverom		
1. Etasje	Kjøkken, toalettrom, entré, stue		
Underetasje	Bad/vaskerom, garderobe, trapperom, soverom, kott under trapp		

Kommentar

Romhøyden i tv-stue/soverom er 2,39 meter.

Romhøyden i stuen er 2,38 meter.

Romhøyden i stuen er 2,25 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Utenfor underetasjen er det bygget en utvendig bod under verandaen, og denne fremkommer ikke i noen av byggesakene registrert i kommunens saksinnsyn. Bodan utgjør ingen endring av bebygd areal ettersom den er under verandaen, og selv om det ikke er direkte byggemeldt, er fotografi av fasaden inkl. bodan fremvist under søknad om bruksendring av underetasjen i 2014.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Trine Maria Røllheim Ford	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	662		16	16708 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Bergensveien 46 C

Hjemmelshaver

Ford Trine Maria Røllheim

Eierandel

149 / 5327

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 11.01.26	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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