


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordhagaveien 4 B, 0491 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 75, bnr. 1290

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 244 m²



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: **03.03.2025**

Oppdragsnr.: 13372-4031

Referansenummer: FB2006

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer og kjeller oppført i 1986. Bygningen er oppført i mur-/betong og trekonstruksjoner. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:

- 2011: Utskiftning av ytterdør til kjeller
- 2011: Rehabiliter bad/wc i 2.etg (utført i regi av O. Riste Bygghåndverk)
- 2011: Lagt parkettgulv i begge soverom i 2.etg
- 2012: Bygget terrasseplattning utenfor stue
- 2012: Satt inn 3 stk større vinduer i kjeller
- 2012: Satt inn Huseby kjøkken med Silestone benkeplater 1.etg
- 2014: Utskiftning av vinduer i 2.etg
- 2015: Bygget redskapsbod i hagen
- 2015: Utskiftning av balkongdør i 2.etg
- 2016: Rehabiliter bad/wc 1.etg (utført i regi av O. Riste Bygghåndverk)
- 2017: Utskiftning av varmtvannsbereder (vvb er datert 2016)
- 2017: Lagt parkettgulv i loftstue
- 2018: Utskiftning av terrassedør i 1.etg
- 2019: Installert elbil lader og montert bryter for varmtvannsbereder (utført av Elektriker Gruppen AS)
- 2020: Montert varmepumpe (utført av Kind Energi)
- 2020: Kontroll av elektriske anlegget (utført av Hafslund - påviste avvik er utbedret, sak avsluttet - saksnr. 5106283)
- 2021: Oppgradert sikringsskap i kjeller (utført av Elektriker Gruppen AS)
- 2021: Byttet motor i mekanisk avtrekk
- 2021: Lydisolering i kjeller (utført av O. Riste Bygghåndverk)
- 2022: Nytt kjøle-/fryseskap
- 2022: Bygget terrasseplattning i hagen mot Nordhagaveien
- 2022: Montert nytt pipebeslag over tak (utført av Dan Blikk AS)
- 2023: Plantet hekk mot Nordhagaveien
- 2024: Rørinspeksjon av avløpsrør/kloakkledning (ingen avvik, utført av SpyleXperten)
- 2024: Service på varmepumpe (utført av Envieco AS)
- 2024: Utskiftning av vinduer i 1.etg (utført av Byggmester Furuseth & Kløvstad AS)
- 2024: Montert balansert miniventilasjonsanlegg i eksisterende ventil i kjellerstue (utført av Fuktstopper AS)
- 2025: Montert mønebånd under mønestein (takstein)
- Annet: Åpnet opp til loftet og lagt gulv på deler av loftet

Vedlikeholdshistorikk er er opplyst av oppdragsgiver/selger.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon w-takstoler i tre og undertak med Hunton trefiberplater e.l. Pulttak takkonstruksjon med tresperrer over inngangspartiet. Taket er tekket med sort betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn til pipe. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2014 i 2.etg. Malte

trevinduer med 3-lags glass datert 2024 i 1.etg. 3 stk malte trevinduer med 2-lags glass datert 2010 i kjeller. Malt trevinduer med 2-lags glass datert 1985 i karnapp i stue/spisestue. Trevindu med 2-lags glass fra byggeår i kjellerbod. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1997 i kjellerstue. Velux takvindu fra ca. 2011 på bad/wc i 2.etg. Hvit profilert ytterdør i tre fra 2011 til kjeller. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2015. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2018. Profilert hovedytterdør i tre og sidefelt med glassfelt fra byggeår. Døren er malt utvendig. 2.etg: Vestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 4 m². Balkonggulvet er belagt med spaltegulv i tre. Rekkverk i malt treverk. 1.etg: Sydvendt terrasseplattning på ca. 30 m². Terrassebord i impregnert tre. Det er montert solmarkise, uttrekkbar levegg og utelampe. Terrasseplattning i hagen mot Nordhagaveien. Hovedinngang: Takoverbygget inngangsparti. Betongtrapp belagt med skiferfliser. Rekkverk i malt treverk. Kjellerinngang: Betongtrapp belagt med skifer. Støpt, pusset og malt trappevang/mur samt rekkverk i malt treverk. Elektrisk solmarkise over terrassedør og stuevinduet syd side. Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2.etg: Parkettgulv i lofstue og i begge soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i vindfang. Parkettgulv i gang, mellomgang, soverom, kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller hoveddel: Malt betonggulv i kjellergang. Laminatgulv i vindfang. Betonggulv i kjellerbod. Gulv kjeller hybel: Laminatgulv i gang, kjøkken, kjellerstue og soverom. Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstri. Vegger kjeller: Hovedsakelig malt trepanel, malte flater og malt mur/puss. Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malt trepanel, malte plater og takess. Innveneig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i kjellerstue. Plassmurt ildsted med åpen peis og gnistfanger i stue i 1.etg. Malt tretrapp med sving fra byggeår. Rekkverk og håndløper i malt tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Det er åpne trappetrinn mellom 1 og 2.etg, samt lukkede trappetrinn ned til kjeller. Malte fyllingsdører i tre av varierende årgang. Malt fyllingsdører i tre med glassfelt mellom gang og stue, samt mellom gang og mellomgang. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybel i kjeller. Skyvedør til kjøkkenet. Malte karmer og listverk. 2.etg: Skyvedørgarderober hvite laminerte fronter, speildører og innredning i begge soverom. 1.etg: Skyvedørgarderobe med fronter i frostet glass i vindfang. Skyvedørgarderobe med speildører i mellomgang og hovedsoverom. Kjeller: Frittstående garderober med hvite profilerte fronter i soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2011. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Delvis skråtak med Velux takvindu. Vegghengt toalett med innebygget systerne og synlig avrenningsspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettreps servantarmatur, speilskap og belysning/downlights. Innbygd og flissatt badekar med 2 stk lufferister/inspeksjonsluker, dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt nisje med belysning over badekar.

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2016. Flislagt gulv med varmekabler.

Beskrivelse av eiendommen

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget susterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Innebygget skap i vegg bak dusjhjørnet. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt nisje i dusjsone.

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre dusjrom med flislagt gulv og varmekabler, fliskledde vegger og himling med malte plater. Dusjhjørne rett på gulv med dusjforheng, dusjbatteri og hånddusj.

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskerom med gulvbelegg. Vegger med malt plater og malt mur/puss. Himling med malt trepanel. Skyllekum i rustfritt stål og togreps blandebatteri. Hovedstoppekran med waterguard og stoppekran for utekran. Frittstående varmtvannsbereder. Høyskap, overskap og benkeskap med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under laminert benkeplate.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etg: Huseby kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte trefronter lakkert i sand farge og Silestone benkeplater. Glassplater på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryseskap i nisje. Integrert Siemens induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler).

Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og hvite laminerte benkeplater. Malt trepanel og flislagt vegg over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert Whirlpool platetopp og Gorenje stekeovn. Kjøkkenventilator fra 2017 med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, vegger med malte plater og senket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende keramisk vask, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

Badstue bygget som rom-i-rom med ventilasjonsluker mot tilstøtende toalettrom og dusjrom. Ukjent type luftesjikt/isolasjon rundt konstruksjonen. Betonggulv med trelemmer foran dør og ovn. Overflater kledd med trepanel av furu, gran e.l. Sittebenker i treverk og dør i tre med glassfelt. Tylø badstuovn datert 1992.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

294 liter CTC varmtvannsbereder fra 2016 plassert i vaskerom. Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør system fra 2011-2016. Vannrør i

plast er tilkoblet hovedledninger i kobber i kjeller og vannfordelerskap på bad/wc i 2.etg. Hovedstoppekran og waterguard er lokalisert i vaskerom. Utekran tilkoblet kaldt vann med stoppekran i vaskerom. Innvendige avløpsrør er i pvcplast av varierende årgang. Hovedstrekk i pvc/plast av varierende årgang. Mekanisk avtrekk med naturlig friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert i kryp loft. Det ble byttet motor i mekanisk avtrekk i 2021. I 2024 ble det montert balansert miniventilasjonsanlegg i eksisterende ventil i kjellerstue (utført av Fuktstopper AS). Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Mitsubishi Electric varmepumpe fra 2020 i stue i 1.etg. Utført service på varmepumpen i 2024. Varmekabler på begge bad/wc fra hhv. 2011 og 2016. Elektriske varmekabler i vindfang i 1.etg, samt dusjrom, toalettrom, gang, vaskerom, kjellerstue og soverom i kjeller. Downlightsbelysning i mellomgang og på begge bad/wc. Altibox (Viken fiber tv- og internett tilknytning). Det er montert boligalarm tilknyttet Verisure. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger opp gjennom årene. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Boligen har 2 sikringssskap. Sikringssskap 1: Digital strømmåler, 63 A hovedsikring, overspenningsvern og fordelingskurser med jordfeilautomater/automatsikringer. Sikringssskap 2: 50 A overbelastningsvern, jordfeilvarsler og fordelingskurser med jordfeilautomater/automatsikringer. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnkursbeskyttelse og drencsystem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Støpt betongsåle på antatt faste komprimerte masser/grunn. Grunnmur i leca/murverk, utvendig pusset og malt. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng/hageareal rundt huset. Eiendommen var snødekt på befaringsdagen. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble utført rørinnspeksjon av avløpsrør/kloakkledning i 2024, det foreligger rapport og video (utført av SpyleXperten).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985, med følgende avvik:

2.etg: Opprinnelig byggemeldt "soverom og soverom" er i dag et stort soverom.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "bad/wc" er i dag gang og bad/wc.

Kjeller: Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985, med revidering ifm. søknad om tillatelse til tiltak i 2024. Dagens romløsning samsvarer med byggetegning i søknad om tillatelse til tiltak. Ref. Plan- og bygningsetaten: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring, mottatt 25.06.2024. Søknaden omfatter bruksendring av hobbyrom til stue og bod til soverom og kjøkken i kjelleretasjen i Nordhagaveien 4 B. Siste dokumentasjon registrert på saken er fra 02.12.2024. Det er ikke søkt om eller gitt ferdigattest for tiltaket. Merknad: Det er satt inn 3 stk nye rømningsvinduer i kjeller. Generelt: Åpningen i rømningsvinduene må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Høyde opp til kjellervinduer ble målt til ca. hhv. 1,23 m og 1,32 m. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

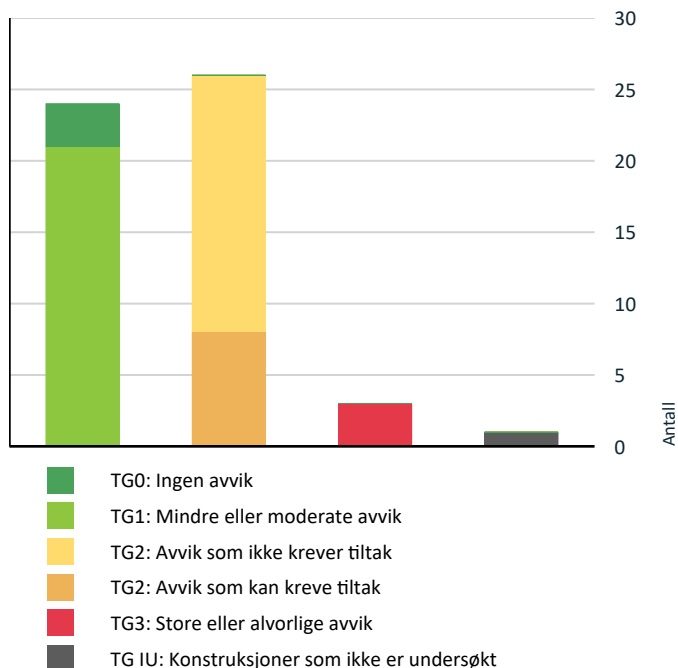
Garasje

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

Det foreligger byggetegning datert 31.10.1986.

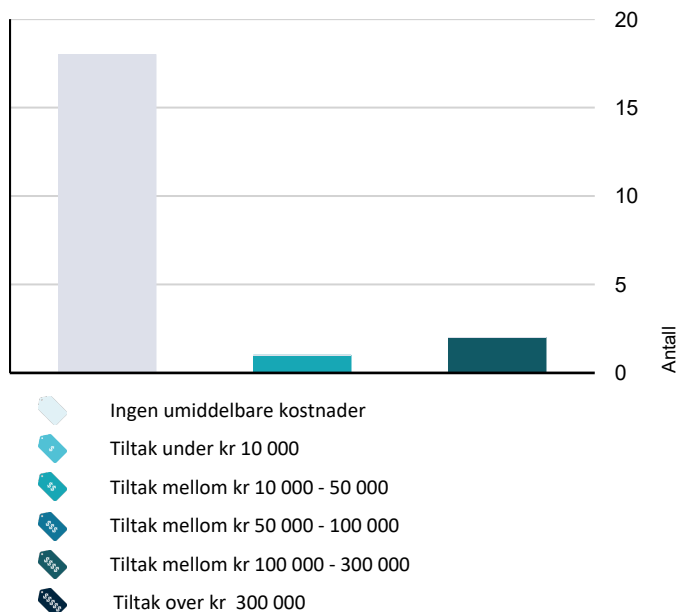
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Spesialrom > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	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

1986

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Eldre standard på bygget - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TC 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sort betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå, balkong og takvindu med de begrensninger det medfører. Det er montert mønebånd under mønestein i 2025. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Vurdering av avvik:

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

Takstein har stedvis falmende farge/slitasje og mosedannelse. Deler av taket var rim- og snødekt på befaringsdagen som gjør det vanskelig å vurdere slitasjegrade. Stedvis svertesopp/misfarging på taksperrer og undertak utvendig (takutstikk)

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av taktekking nærmer seg.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er rim-/snøfritt.

Tilstandsrapport



Takstein besiktiget fra bakkenivå



Takstein besiktiget fra bakkenivå



Takstein besiktiget fra bakkenivå



Takstein besiktiget fra takvindu

TE 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål fra byggeår. Det er montert stigetrinn til pipe. Det var frost og oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens byggeregler og krav.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis værslitt/oppsprukket trepanel. Stedvis sprang og oppsprekk i panelskjøter. Stedvis vridde/kuede panelbord. Begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Trekledning er fra byggeår har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Normal tid for utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Det må forventes at konstruksjonen ikke tilfredsstillers dagens krav til isolasjon og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindspærre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon w-takstoler i tre og undertak med Hunton trefiberplater e.l. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke i 2.etg. Det er åpnet opp til loftet og lagt gulv på deler av loftet i senere tid. Loftet er isolert med steinull i bjelkelaget (mellom undergurter), samt i kryploft. Tilgang til kryploft via luke i det ene soverommet. Ukjent mengde isolasjon. Pulttak takkonstruksjon med tresperrer over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Isolasjon ligger stedvis langt ut i takraft, som hindrer luftsirkulasjon. Skade på undertaksplate rundt pipeløp. Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av opplagring av gjenstander. Konstruksjonen ble besiktiget fra loftsluke og midtgang med de begrensninger det medfører. Det kan være avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette at loftet er ryddet ut. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

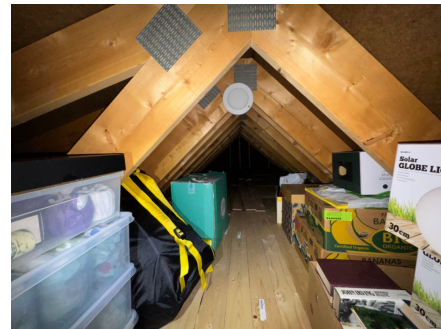
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kaldtloft



Kaldtloft



Isolert kryploft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2014 i 2.etg. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2024 i 1.etg. 3 stk malte trevinduer med 2-lags glass datert 2010 i kjeller. Velux takvindu fra ca. 2011 på bad/wc i 2.etg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Vinduer - 2

Malt trevinduer med 2-lags glass datert 1985 i karnapp i stue/spisestue. Trevindu med 2-lags glass fra byggeår i kjellerbod. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1997 i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det må påregnes at enkelte vinduer må skiftes ut på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 1 Dører

Hvit profilert ytterdør i tre fra 2011 til kjeller. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 2015. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2018. Malte karmene og listverk. Merknad: Balkongdøren tar/subber i terskel/karm og må justeres. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TE 2 Dører - 2

Profilert hovedytterdør i tre og sidefelt med glassfelt fra byggeår. Døren er malt utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Sprekk i glasset på sidefeltet. Det må forventes høyere varmetap fra ytterdøren sammenlignet med ytterdør fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Vestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 4 m². Balkonggulvet er belagt med spaltegulv i tre. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m.

1.etg: Sydvendt terrasseplattning på ca. 30 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregneret tre. Terrasseplattningen ble bygget i 2012. Det er montert solmarkise, uttrekkbar levegg og utelampe. Terrasseplattning i hagen mot Nordhagaveien, bygget i 2022.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkong: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. Spaltegulv og rekkverk har værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrasseplattning: Terrasseplattninger var delvis rim-/snødekt på befaringsdagen som gjør det vanskelig å vurdere slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassegulvene når det er snøfritt/mildvær.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Utvendige trapper

Hovedinngang: Takoverbygget inngangsparti. Betongtrapp belagt med skiferfliser. Rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,83 m.

Kjellerinngang: Betongtrapp belagt med skifer. Støpt, pusset og malt trappevang/mur samt rekkverk i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,87 m.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er påvist andre avvik:

Hovedinngang: Trappen har synlig slitasje. Stedvis oppsprekk i flisfuger og ujevne fuger. Rekkverket har værslitasje. Kjellerinngang: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Sprekk, overflatesår og avskalling i maling på trappevang/mur. Deler av trapp til hovedinngang var snødekt på befaringsdagen som gjør det noe vanskelig å vurdere slitasjegrad. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Håndløper/håndlist bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det bør foretas nærmere undersøkelser når det er snøfritt/mildvær.



Sprekk, overflatesår og avskalling i maling på trappevang/mur

TG 1 Andre utvendige forhold

Elektrisk solmarkise over terrassedør og stuevinduet syd side.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv 2.etg: Parkettgulv i løftstue og i begge soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i vindfang. Parkettgulv i gang, mellomgang, soverom, kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller hoveddel: Malt betonggulv i kjellergang. Laminatgulv i vindfang. Betonggulv i kjellerbod. Gulv kjeller hybeldel: Laminatgulv i gang, kjøkken, kjellerstue og soverom.

Vegger 1 og 2.etg: Hovedsakelig malt tapet/glassfiberstrie. Vegger kjeller: Hovedsakeli malt trepanel, malte flater og malt mur/puss.

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malt trepanel, malte plater og takess.

Vedlikehold i senere tid: Lagt parkettgulv i begge soverom i 2.etg i 2011, samt løftstue i 2017. Lydisolering i kjeller i 2011. Ellers er det utført overflatevedlikehold etter behov iflg. eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Gulvflater: Parkettgulv i 1.etg har overflateriper og bruksslitasje. Kjøkkengulvet bærer preg av slitasje. Det ble registrert knirk på parkettgulv i flere rom i 1.etg. Sprekk i gulvfliser ved terskel i vindfang i 1.etg. Laminatgulv i kjeller (hybeldel) har en del svelleskader, samt fraglidning i skjøter og langs laminatbord. Stedvis bruksmerker på veggflater i enkelte rom. Riss i veggplater i hybelkjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist retningsavvik og stedvis lokale skjevheter. Det ble registrert gulvknirk i flere rom i 1.etg. Primært i stue og kjøkken. 2.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 15 mm i det ene soverommet og 7 mm i loftstue. 1.etg: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 20 mm i stue/spisestue. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. Det ble registrert knirk i flere gulv i 1. og 2.etg. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter. Bygninger fra denne tiden har normalt skjevheter i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Pipebeslaget ble byttet i 2022. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluke er lokalisert i kjellerstue. Plassmurt ildsted med åpen peis og gnistfanger i stue i 1.etg. Dekkplate av blikk på gulv foran peis. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det anbefales å sette inn rentbrennende peis. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under terreng. Rommene har laminatgulv, malt betonggulv og flislagte gulv. Flere rom har grunnmur utlektet med trepanel. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue sydøst hjørne. Ved søk med måleprobe ble målt ca. 29,1 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 19,4 grader. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig. Det ble ikke påvist unormale forhold, tørr bunnsvill og treverk i konstruksjonen. Synlig fra hulltaking: Malt trepanel, bunnsvill og isolert utlekting i tre og leca grunnmur.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved overflatesøk med fuktindikator i kjelleretasje, ble det indikert noe forhøyede fuktverdier i nedkant grunnmur og på betonggulv i kjellerbod og kjellergang med trapp. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuksikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden, foreta utbedringer ved behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hulltaking i kjellerstue sydøst hjørne



Hulltaking i kjellerstue sydøst hjørne



Overflatesøk med fuktindikator kjellergulv



Overflatesøk med fuktindikator på nedkant grunnmur/kjellervegg

TE2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med sving fra byggeår. Rekkverk og håndløper i malt tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,90 m. Det er åpne trappetrinn mellom 1 og 2.etg, samt lukkede trappetrinn ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen har stedvis sår og bruksmerker grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i tre av varierende årgang. Malt fyllingsdører i tre med glassfelt mellom gang og stue, samt mellom gang og mellomgang. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør mellom hoveddel og hybeldel i kjeller. Skyvedør til kjøkkenet. Malte karmen og listverk. Normal slitasje og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TE1 Andre innvendige forhold

2.etg: Skyvedørsgarderober hvite laminerte fronter, speildører og innredning i begge soverom. 1.etg: Skyvedørsgarderober med fronter i frosted glass i vindfang. Skyvedørsgarderober med speildører i mellomgang og hovedsoverom. Kjeller: Frittstående garderober med hvite profilerte fronter i soverom. Normal slitasje og funksjonalitet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Generell

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2016. Våtromsarbeidet ble utført i regi av O. Riste Bygghåndverk. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

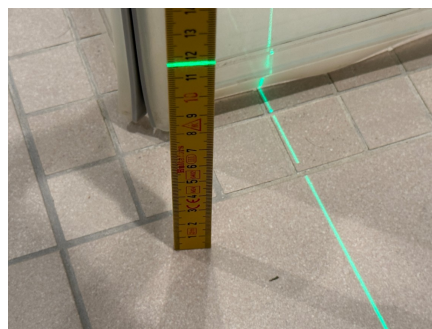
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 48 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 33 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Normal slitasjegrad. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Fallforhold ca. 83 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 131 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk, samt membran oppbrett ved terskel.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Membran oppbrett ved terskel



Plastsluk med klemring og synlig membran

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning. Innebygget skap i vegg bak dushjørnet. Dushjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Flislagt nisje i dusjsone. Skjult røranlegg. Normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt tapet, trefiberplate, bunnsvill og bindingsverk i tre og veggplate i bakkant av våtrommet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende gang

KJELLER > DUSJROM

TG 3 Generell

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre dusjrom med flislagt gulv og varmekabler, flisledde vegger og himling med malte plater. Dushjørne rett på gulv med dusjhøring, dusjbatteri og hånddusj. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Våtrommet har stålsluk fra byggeår. Ukjent type tettesjikt/membran, om det er noen. Ingen synlig membran ved inspeksjon i sluk. Slukristen er løs. Stedvis sprukne fliser. Stedvis bom i vegg- og gulvfliser (hulrom under flis, dårlig vedheft til underlaget). Svertesopp og muggsoppforekomster på overflater, flisfuger og silikonfuger. Ved søk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier i gulvet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Eldre dusjrom



Sluk i stål fra byggeår

KJELLER > DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjrommets våtsone har murvegger. Det er påvist avvik i våtsonen. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Det er påvist svertesopp og muggsoppforekomster på overflater, flisfuger og silikonfuger. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

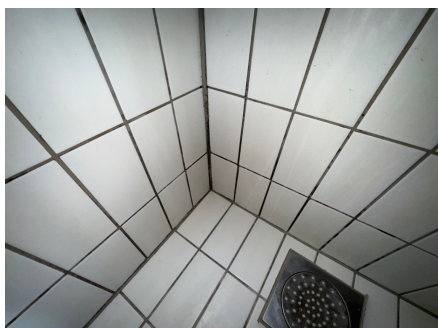
Tilstandsrapport



Fuktindikasjon på gulvet



Fuktindikasjon på gulvet



Svertesopp og muggsoppforekomster på overflater, flisfuger og silikonfuger

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i 2011. Våtromsarbeidet ble utført i regi av O. Riste Bygghåndverk. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Delvis skråtak med Velux takvindu.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis misfarging på silikonfuger i dusjsone. Silikonfuge i overgang gulv/vegg har stedvis løsnet - synlige glipper.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det ble målt ca. 17 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 2 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 117 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 132 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone og under badekaret. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk i dusjsone. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep. Vegger antas å være påført smøremembran bak flissjikt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier



Plastsluk med klemring under badekar



Plastsluk med klemring og synlig membran i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget susterne og synlig avrenningspalte. Høyskap og servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning/downlights. Innbygd og flissatt badekar med 2 stk lufterister/inspeksjonsluker, dusj batteri/tappekran og håndduj. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusj batteri, regndusj og håndduj. Flislagt nisje med belysning over badekar. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap avsatt i vegg ved siden av badekar. Merknad: Servantarmaturet er noe tungt/tregt å åpne/lukke. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, takvindu og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

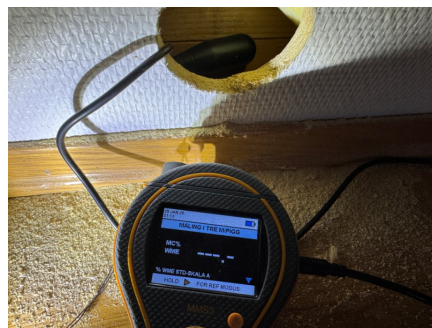
Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt tapet, trefiberplate, bunnsvill og bindingsverk i tre og rupanel e.l bakkant av våtrommet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Kjeller: Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Eldre vaskerom med gulvbelegg. Vegger med malt plater og malt mur/puss. Himling med malt trepanel. Skyllekum i rustfritt stål og togreps blandebatteri. Hovedstoppekran med waterguard og stoppekran for utekran. Frittstående varmtvannsbereeder. Høyskap, overskap og benkeskap med hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel under laminert benkeplate. Naturlig avtrekk. Det er satt inn skapinnredning i senere tid.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har stålsluk fra byggeår. Våtrommets tettesjikt er eldre gulvbelegg. Tettesjikt/gulvbelegg er ikke klemt ned i sluket. Røranlegget er fra byggeår. Benkeinnredningen har svelleskade i bakkant mot vegg. Ved søk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier i gulvet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Eldre vaskerom med hovedkonstruksjon fra byggeår



Sluk i stål fra byggeår

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader

Blærer i malingsfilm på vegg mot tilstøtende toalettrom. Fukt-/svelleskadet dekkside til benkeinnredning. Ved overflatesøk med fuktindikator ble det indikert forhøyede fuktverdier på gulvet ved sluk og på gulvet ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Punktet må ses i sammenheng med "Vaskerom, Generell". Våtrommet må påregnes rehabilitering.



Blærer i malingsfilm og fukt-/svelleskadet dekkside til benkeinnredning



Fuktindikasjon på gulvet ved sluk



Fuktindikasjon på gulv ved grunnmur

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

1.etg: Huseby kjøkkeninnredning fra 2012 med profilerte trefronter lakkert i sand farge og Silestone benkeplater. Glassplater på vegg mellom kjøkkenbenk

Tilstandsrapport

og overskap. Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgrepss kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøleskap og fryseskap i nisje. Integrrert Siemens induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler). Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Nytt kjøle-/fryseskap i 2022.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2012

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjeller: Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og hvite laminerte benkeplater. Ukjent alder. Malt trepanel og flislagt vegg over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgrepss kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap. Integrrert Whirlpool platetopp og Gorenje stekeovn. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Det er montert waterguard.

Normal funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Laminerte benkeplater har stedvis svelleskader og merke etter kasserolle e.l. Fronter og gulvsokler har stedvis bruksmerker/brukslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, vegger med malte plater og senket himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget systerne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende keramisk vask, ettgrepss servantarmatur og speilskap med belysning. Det er montert waterguard. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Vannuttak til vaskemaskin er tilkoblet servantarmatur. Skjulte vannrør i plast rør-i-rør. Avløpsrør i pvc/plast.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrfekk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BADSTUE

TG2 Overflater og konstruksjon

Badstue bygget som rom-i-rom med ventilasjonsluker mot tilstøtende toalettrom og dusjrom. Ukjent type luftesjikt/isolasjon rundt konstruksjonen. Betonggulv med trelemmer foran dør og ovn. Overflater kledd med trepanel av furu, gran e.l. Sittebenker i treverk og dør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badstuen er fra byggeår. TG2 gis grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BADSTUE

TG2 Teknisk anlegg

Tylø badstuovn datert 1992. Ovnen er ikke tilkoblet strøm, og ble ikke funksjonstestet.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG2 Vannledninger

Vannrør i kobber og kobber med plastkappe fra byggeår, samt vannrør i plast av typen rør-i-rør system fra 2011-2016. Vannrør i plast er tilkoblet hovedledninger i kobber i kjeller og vannfordelerskap på bad/wc i 2.etg. Hovedstoppekran og waterguard er lokalisert i vaskerom. Utekran tilkoblet kaldt vann med stoppekran i vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

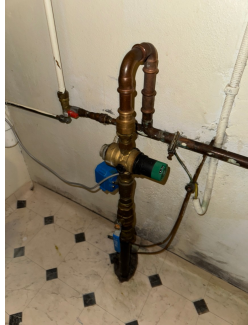
Alder gjelder kobberrør fra byggeår. Det mangler tettemuffer i enden av varerør i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran og waterguard



Vannrør i kobber og kobber med plastkappe



Vannfordelerskap

TE 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør er i pvcplast av varierende årgang. Hovedstrekk i pvc/plast av varierende årgang. Røranlegg til begge badene ble oppgradert i 2011-2016. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i toalettrom i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Alder gjelder gjenværende røranlegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inspeksjonsluke til stakepunkt i toalettrom

TE 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med naturlig friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert i kryploft. Det ble byttet motor i mekanisk avtrekk i 2021. I 2024 ble det montert balansert miniventilasjonsanlegg i eksisterende ventil i kjellerstue (utført av Fuktstopper AS). Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de

Tilstandsrapport

løsninger som anbefales i dag (fullverdig balansert ventilasjon).



Luftbehandlingsaggregat i kryploft



Balansert miniventilasjonsanlegg i kjellerstue

TG 1 Varmtvannstank

294 liter CTC varmtvannsbereder fra 2016 plassert i vaskerom. Rommet har sluk. Berederen er tilkoblet det elektriske anlegget via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Mitsubishi Electric varmepumpe fra 2020 i stue i 1.etg. Utført service på varmepumpen i 2024. Varmekabler på begge bad/wc fra hhv. 2011 og 2016. Downlightsbelysning i mellomgang og på begge bad/wc. Altibox (Viken fiber tv- og internett tilknytning). Det er montert boligalarm tilknyttet Verisure.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i vindfang i 1.etg, samt dusjrom, toalettrom, gang, vaskerom, kjellerstue og soverom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekablene er av eldre årgang. Defekt gulvvarme i kjellerstue og toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger opp gjennom årene. Delvis skjult og delvis åpent montert el-anlegg. Delvis jordet og delvis ujordet anlegg. Boligen har 2 sikringsskap. Sikringsskap 1: Digital strømmåler, 63 A hovedsikring, overspenningsvern og fordelingskurser med jordfeilautomater/automatsikringer. Sikringsskap 2: 50 A overbelastningsvern, jordfeilvarslere og fordelingskurser med jordfeilautomater/automatsikringer. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringdagen.

Tilstandsrapport

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Diverse elektriske arbeider i perioden 2011-2021 som er utført av forskjellige elektrofirmaer - hovedsakelig Elektriker Gruppen AS og Kjelsås Elektro AS. Det foreligger fakturaer, sluttkontroller, risikovurderinger og samsvarserklæringer. Det er bla: Installert elbil lader og montert bryter for varmtvannsbereder i 2019 (utført av Elektriker Gruppen AS). Oppgradert sikringsskap i kjeller i 2021 (utført av Elektriker Gruppen AS). I 2020 ble det utført kontroll av det elektriske anlegget. Kontrollen ble utført av Hafslund. Påviste avvik ble utbedret, og sak avsluttet i 2020 med saksnr. 5106283. Det foreligger samsvarserklæring på elektriske arbeider utført i ettertid av el-kontroll.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Inntak og sikringskap

3. 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?

Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringskap



Sikringskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Eier av boligen skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: Brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett, pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver (Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring), skum- eller vannapparat på minst 9 liter (A eller AB merking), skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A (A eller AB merking), annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med mur-/betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursbeskyttelse og drensssystem er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle på antatt faste komprimerte masser/grunn. Grunnmur i leca/murverk, utvendig pusset og malt. Grunnmuren ble besiktiget ved synlig steder utvendig og innvendig. Inngangspartiet er punktfundamentert med betongpilarer/søyler. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng/hageareal rundt huset. Eiendommen var snødekt på befaringsdagen. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent type utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble utført rørinspeksjon av avløpsrør/kloakkledning i 2024 og det ble konkludert med at alt var ok. Det foreligger rapport og video (utført av SpyleXperten). Ingen informasjon om utskiftninger i senere tid. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

Eldre standard på bygget - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Eldre bygning med stedvis vedlikeholdsbehov. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasjerom i felles rekkegarasje. Garasjeplassen ble målt til ca. 15,4 m². Asfaltert dekke/garasjegulv. Bunnsviller i treverk rett på asfaltert dekke. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med trepanel. Saltak takkonstruksjon w-takstoler i tre og undertak med Hunton trefiberplater e.l. Eier opplyser at stolper i yttervegger er forsterket i senere tid. Innvendig skillevegg i treverk med flettverk/netting. Adkomst via manuell betjent vippeport i tre. Innlagt strøm og lys.

Merknad: Bunnsviller rett på dekket er utsatt for fukt. Skade på trepanel ved framsiden. Garasjen bærer preg av alder og har stedvis vedlikeholdsbehov. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Garasjen virker ellers å fungere til sitt bruk. Kun enkelt besiktiget, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

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

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

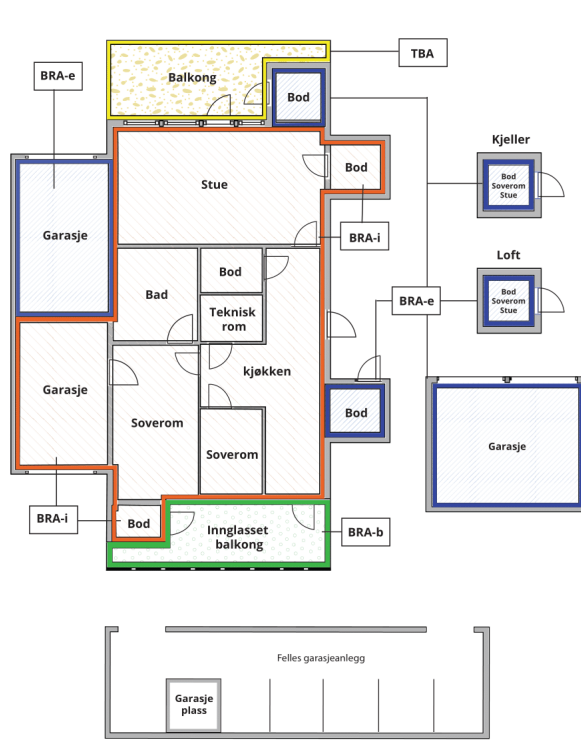
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige oppdager 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 bygningsfaglige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	61			61	4
1.Etasje	97			97	30
Kjeller	86			86	
SUM	244				34
SUM BRA	244				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Loftstue, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2		
1.Etasje	Vindfang, Gang, Mellomgang, Bad/wc, Soverom, Kjøkken, Stue/spisestue		
Kjeller	Gang 1, Vaskerom, Vindfang, Bod, Gang 2, Toalettrom, Dusjrom, Badstue, Kjøkken, Kjellerstue, Soverom		

Kommentar

2.Etasje: Loftstue, bad/wc og 2 soverom. Utgang fra loftstue til vestvendt balkong på ca. 4 m² (TBA). Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 61 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 73 m² inkl. trapp. Tilgang til kryploft (ikke måleverdig areal).

1.Etasje: Vindfang, gang, mellomgang, bad/wc, soverom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til sydvendt terrasseplattning på ca. 30 m² (TBA). Terrassen var delvis snødekt, og ble derfor ikke nøyaktig oppmålt.

Kjeller: Hoveddel: Gang, vaskerom, vindfang og bod.

Hybeldel: Gang, toalettrom, dusjrom, badstue, kjøkken, kjellerstue og soverom. Takhøyde i kjellerstue og soverom ble målt til ca. 2,30 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985, med følgende avvik:

2.etg: Opprinnelig byggemeldt "soverom og soverom" er i dag et stort soverom.

1.etg: Opprinnelig byggemeldt "bad/wc" er i dag gang og bad/wc.

Kjeller: Det foreligger byggetegning datert 23.05.1985, med revidering ifm. søknad om tillatelse til tiltak i 2024. Dagens romløsning samsvarer med byggetegning i søknad om tillatelse til tiltak. Ref. Plan- og bygningsetaten: Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring, mottatt 25.06.2024. Søknaden omfatter bruksendring av hobbyrom til stue og bod til soverom og kjøkken i kjelleretasjen i Nordhagaveien 4 B. Siste dokumentasjon registrert på saken er fra 02.12.2024. Det er ikke søkt om eller gitt ferdigattest for tiltaket. Merknad: Det er satt inn 3 stk nye rømningsvinduer i kjeller. Generelt: Åpningen i rømningsvinduene må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Høyde opp til kjellervinduer ble målt til ca. hhv. 1,23 m og 1,32 m. Rømningsvinduer som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

1.Etasje: Garasjeplass på ca. 15,4 m² i felles rekkegarasje.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 31.10.1986.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	233	11
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig
2.etg: Ingen S-rom.
1.etg: Ingen S-rom.
Kjeller: S-rom = Bod.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Lasse Torgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	1290		0	623.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nordhagaveien 4 B

Hjemmelshaver

Lasse Torgersen og Anne Werner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Grefsen/Kjelsås i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler i alle trinn og offentlig kommunikasjon med buss og trikk. Nærhet til gode tur- og friluftsområder i Lillomarka, Nordmarka, og rundt Maridalsvannet, samt bademuligheter ved Trollvann og Akerselva m.fl. Nærhet til gode aktivitetstilbud med slalåmbakke i Grefsenkleiva/Trollvannskleiva, idrettshall, Norsk Teknisk museum og Grefsen stadion. Kort avstand til Nydalen og Storo kjøpesenter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 623,7 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, hekk, småtrær og terrasseplattinger. Det medfølger redskapsbod som er plassert i hagen sydvest side mot nabotomt. Tomten er delvis inngjerdet med stakittgjerde, levegger og flettverksgjerde. Eiendommen var snødekt på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles rekkegarasje og 1 biloppstillingplass ute. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

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

Kommentar

Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	31.01.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	31.01.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	15.02.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	05.02.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei
Megler	05.02.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.02.2025	
2	20.02.2025	
3	20.02.2025	
4	26.02.2025	
5	27.02.2025	
6	03.03.2025	
7	04.03.2025	
8	04.03.2025	
9	04.03.2025	
10	03.03.2025	
11	03.03.2025	
12	03.03.2025	
13	04.03.2025	

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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 befaringsbegrensningen som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fuktinnhold 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 slitasje:** 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FB2006>

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