

Tilstandsrapport

📍 Bolteløkka allé 9 , 0454 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 247 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 22.04.2026

Oppdragsnr.: 21229-26157

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: XU1530

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen



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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen

taa@taksator.no

476 56 595



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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en horisontaldelt tomannsbolig beliggende på Bolteløkka i bydel St. Hanshaugen i Oslo, i et attraktivt og etablert boligområde med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport, skoler og rekreasjonsområder. Eiendommen har eiet tomt med gressplen, beplantning, steinsatt internvei og frittstående garasje, og boligen fremstår som en særpreget eldre villa med opprinnelse fra 1890-tallet og lokalhistorisk interesse. Garasjen er oppført som en enkel, eldre trekonstruksjon med saltak, motorisert garasjeport og bakdør, og fremstår med vedlikeholdsbehov.

Boligen er innholdsrik og går over flere plan, med blant annet stue, kjøkken, soverom, bad og kjellerarealer, samt verandaer på begge sider av stuen. Det er samtidig viktig å merke seg at hele huset gjennomgående bærer preg av høy alder, langvarig bruk og slitasje, og boligen fremstår samlet sett med et omfattende vedlikeholds- og moderniseringsbehov. Dette gjelder både overflater, tekniske installasjoner, våtrom, kjellerforhold og flere bygningsmessige konstruksjoner.

Rapporten avdekker en rekke forhold med vesentlige og til dels alvorlige avvik. Utvendig er det blant annet registrert råteskader i veggkonstruksjon og bordkledning, betydelig slitasje og råteskader i vinduer, skader og skjevheter i utvendige trapper, samt vedlikeholdsbehov på verandaer, dører, takrelaterte bygningsdeler og drenering. Innvendig er det registrert sterk slitasje på overflater, skjevheter i trapp og gulvkonstruksjoner, forhold ved pipe og ildsted, samt fukt- og belastningsrelaterte utfordringer i rom under terreng.

Begge våtrommene er vurdert å ha behov for total oppgradering, og kjøkkenløsningene fremstår også som eldre og med behov for vedlikehold og modernisering. De tekniske installasjonene, herunder vann- og avløpsrør, ventilasjon og deler av varmeanlegget, er i stor grad av høy alder og må påregnes fulgt opp og oppgradert over tid. Det er også anbefalt utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

Samlet sett fremstår dette som en stor og karakterfull eiendom med særpreg og kvaliteter knyttet til beliggenhet, størrelse og byggestil, men hvor kjøper må være forberedt på et betydelig oppgraderings- og moderniseringsbehov både i hovedboligen og tilhørende garasje. For en fullstendig vurdering av boligens tilstand, registrerte avvik, usikkerhetsforhold og anbefalte tiltak henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Horisontaldelt tomannsbolig

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

Ved befaring ble det fremlagt flere sett med eldre tegninger fra ulike årstall. De nyeste fremlagte tegningene er stemplet 1977, og disse er lagt til grunn som sammenligningsgrunnlag mot dagens bruk av boligen. Det fremstår som at boligen er endret/bygget om flere ganger over tid. Oslo kommunes saksinnsyn var ikke tilgjengelig ved gjennomgangen, og det er derfor ikke verifisert om fremlagte tegninger samsvarer med kommunalt godkjent tegningsgrunnlag. Lovligheten av dagens planløsning og bruksendringer er således ikke avklart i denne rapporten.

For 2. etasje synes gang å være i samsvar med fremlagte tegninger. Det er videre registrert at vegg mellom kjøkken og soverom er flyttet, og at det er satt inn dør. Rom som på tegning er angitt som kontor benyttes i dag som stue og har fått ny adkomst til baderommet. Dør mellom soverom og baderom er fjernet.

For 1. etasje synes entré og stue å være i samsvar med fremlagte tegninger. Areal som på opprinnelige tegninger er angitt som gang, inngår i dag som del av kjøkkenet. Videre er det etablert baderom fra spisestue, og dette rommet benyttes i dag som soverom. Det er opplyst/fremlagt tegningsmateriale som også viser denne endringen.

For kjeller synes rominndelingen i hovedsak å være i samsvar med fremlagte tegninger. Unntaket gjelder rom som på originale tegninger er omtalt som bryggerhus, og som i dag/fremlagt tegningsmateriale er benevnt som uinnredet kjeller.

Garasje

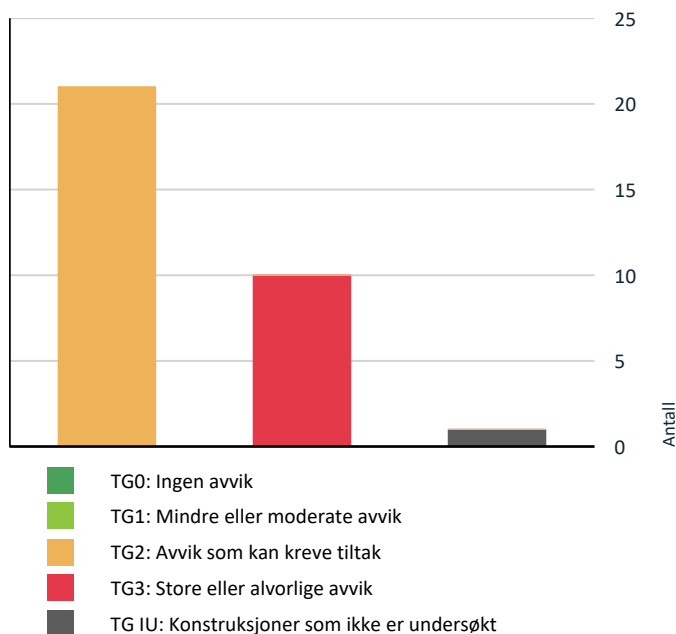
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningssakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsopp-gaven.

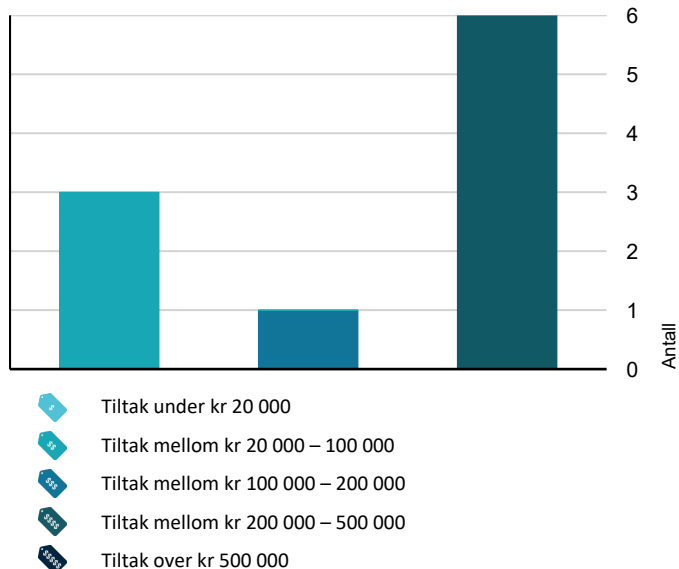
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens

krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringsstidspunktet.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, utførte offentlige pålegg eller vedtak

Sammendrag av boligens tilstand

som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/revirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Revirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

Oppsummering av avvik

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

Horisontaldelt tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/toalett > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/toalett > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trapeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår

1895

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater/båndtekkning. Tekkingen fremstår fra bakkenivå/befaringstidspunktet som jevn og med ordinær avrenningsløsning mot takrenner og nedløp. Det er opplyst at taktekkningen er fra ca. 14 år siden.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i stål.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak: Det anbefales å installere snøfangere på de deler av taket som mangler dette, for å hindre at snø og is faller ned og kan skade personer eller eiendom.

Konsekvenser: Uten snøfangere kan det oppstå farlige situasjoner med snø- og isras fra taket, noe som kan utgjøre en risiko for skade på personer, biler eller eiendom i nærheten. Dette kan også føre til vedlikeholdsskader på tak og nedløp.

Tiltak: Det bør installeres eller forbedres drenering rundt grunnmuren for å sikre at vannet fra taknedløp ledes bort fra bygningen. Dette kan inkludere rør, grøfter eller dreneringssystemer som effektivt fører vannet bort fra fundamentet.

Konsekvenser: Uten tilfredsstillende bortledning kan vann samles ved grunnmuren, noe som kan føre til fuktproblemer, råteskader på konstruksjonen, og mulige alvorlige skade på fundamentet over tid.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført med original laftekasse fra byggeåret. Deler av fasadene, herunder partier i 2. etasje, har utvendig stående og liggende bordkledning. Konstruksjonen fremstår således som en kombinasjon av eldre laftet bæresystem og utvendige kledde veggpartier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er påvist råteskader i nederste bunnstokk i laftekassen samt i vannbrett ved utbygg/bu. Råteskadene er registrert i utsatte bygningsdeler nær terreng.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Konsekvens:

Det er påvist råteskader i nederste bunnstokk i laftekassen samt i vannbrett ved utbygg/bu. Skader i denne typen eldre trekonstruksjoner kan medføre svekket funksjon i konstruksjonen og fare for videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres. På eldre bygninger kan utbedring være krevende.

Tiltak:

Skadene bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og utbedres med reparasjon eller utskifting av skadet treverk. For eldre bygninger med bevaringshensyn kan det være behov for tilpassede løsninger.

Kostnadsestimatet tar høyde for synlige forhold og videre undersøkelser. Det kan være skjulte forhold som ikke var mulig å se ved en visuell befarings.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Trekonstruksjon ført helt ned til betongplate



Råteskadet vannbrett



Spredte råteskader i bunnstokk

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak i trekonstruksjoner med ulike takvinkler. Loftet er et kaldt loft med adkomst via luke i trapperom i 2. etasje. Kott i 2. etasje var fulle av lagrede gjenstander og kunne ikke inspiseres ved befaring. Deler av konstruksjonen var synlig fra loftet, mens øvrige deler er gjenbygget/innkledd med innvendig kledning og plater. Vurderingen er derfor begrenset til tilgjengelige og synlige deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er videre påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon. I møneområdet mangler det også noe rupanel, slik at underliggende duk er synlig fra innsiden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Begrenset ventilering kan gi økt risiko for fuktbelastning og kondens i takkonstruksjonen. Registrerte fuktskjolder indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Manglende rupanel i øvre del av takflaten gir en ufullstendig undertaksløsning lokalt.

Tiltak:

Takkonstruksjonen bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Ventileringforholdene bør vurderes og forbedres ved behov. Området med manglende rupanel bør utbedres.



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med enkle glass og en del vinduer fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har råteskader.

Det er påvist vinduer som er vanskelige å åpne og lukke. Det er videre registrert knuste glassruter, slitasje i karmen og rammer samt råteskader i flere vinduer. Vinduene fremstår samlet sett med høy alder/slitasje og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Svekket funksjon og skader i vinduene kan medføre redusert tetthet, økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid. Knuste glassruter og råteskadet treverk innebærer behov for utbedring.

Tiltak:

Det må påregnes reparasjon eller utskifting av skadde vinduer. Ut fra registrert tilstand må det påregnes utskifting av de aller fleste vinduene i boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TC.2 Dører

Beskrivelse

Malte ytterdører med glassfelt.

Balkongdører med trerammer og glassfelt.

–

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

En balkongdør lar seg ikke åpne, og døren fremstår å være skrudd eller på annen måte fastsatt. Funksjonen er dermed vesentlig redusert. Videre er kjellerdører trege ved bruk og sitter godt fast ved åpning og lukking. Det er også registrert værslitasje utvendig og sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Konsekvens:

Dører med redusert eller manglende funksjon gir nedsatt bruksegenskap og kan medføre økt vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Tiltak:

Dørene bør justeres, kontrolleres og utbedres ved behov. Skadde og slitte treoverflater bør vedlikeholdes eller skiftes ut dersom tilstanden tilsier dette.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Ved stuen er det utgang til to verandaer.
Trekonstruksjoner på gulv og lavt rekkverk i trekonstruksjoner som er malt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det påpekes oppsprukket gulv og rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Verandaer har behov for vedlikehold.



TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige tretrapper med malte vanger.
Rekkverk i trekonstruksjoner som er malt.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er videre påvist råteskadet gulvbord og sidepanel ved trapp ved inngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

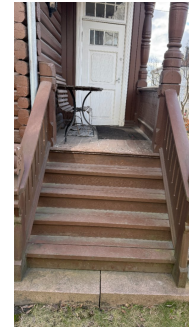
Skjevheter kan påvirke konstruksjonens funksjon og bruksegenskaper. Råteskadet treverk har redusert levetid og kan gi videre skadeutvikling dersom forholdet ikke utbedres.

Tiltak:

Råteskadede bygningsdeler bør skiftes eller repareres. Årsak til fuktpåkjenning bør vurderes, og konstruksjonen bør kontrolleres nærmere dersom skjevhetene vurderes å være økende eller av betydning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

- 2.etasje: Gulvflatene i etasjen består av heltre gulv og belegg.
- 1.etasje: Teppe på soverommet, belegg på kjøkken og heltre gulv ellers i etasjen.
- Kjeller: Betonggulv og oppforet tregulv.

–

Vegger:

- 2.etasje: Malt panel i trapperom og ellers glatte, malte flater i etasjen.
- 1.etasje: Panel i entréen, tapet i stue og soverom, glatte, malte flater på kjøkken og våtromsplater på baderommet.
- Kjeller: Betongvegger og pusset teglstein.

–

Himlinger:

- 2.etasje: Glatte, malte flater på kjøkken, det ene soverommet og i stuen. Malt panel i trapperommet.
- 1.etasje: Malte plater i etasjen.
- Kjeller: Pusset himling enkelte steder og panel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det påpekes løse plateskjøter, sprekker i pussede overflater og aldersrelaterte avvik.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering. Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Oppussing eller modernisering av overflatene i boligen må påberegnes.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er trebjeklelag mellom etasjene.

Gulv mot grunn i kjelleren er i betong og noe oppforet treverk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjeklaget.

Videre er det registrert skader i gulvbord og trevirke som kan være forenlig med aktivitet fra skadeforårsakende insekter i trebjeklaget. Det er også påvist hull/skader i bjelke i kjeller.

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.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Konsekvens:

Registrerte skader og deformasjoner kan indikere svekket funksjon i deler av trebjeklaget. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og videre skadeutvikling kan ikke utelukkes.

Tiltak:

Det anbefales snarlig nærmere undersøkelse av trebjeklaget for å avklare omfang, årsak og eventuelt om det foreligger aktivt insektangrep. Skadde konstruksjonsdeler må påregnes reparert eller skiftet ut.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe med tilknyttet ildsted i 1. etasje. Ildstedet fremstår som et eldre, innbygget ildsted med dekorativ utførelse og flislagt omramming. Det er etablert ubrennbart materiale på gulv foran ildstedet. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og det er ikke utført funksjonsprøving eller innvendig kontroll av pipe/røykkanal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knuste glass i ildstedet, og dette må repareres før ildstedet tas i bruk. Det er videre registrert brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Det er også påvist sprekker i pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Forholdene kan innebære redusert brannsikkerhet og ildsted/pipeløp bør ikke benyttes uten nærmere avklaring og utbedring.

Tiltak:

Knuste glass må skiftes før bruk. Avstand til brennbart materiale ved sotluke/feieluke må bringes i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Pipe og ildsted bør kontrolleres nærmere av kvalifisert fagperson/feier, og registrerte sprekker i pipeløpet må vurderes og utbedres ved behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng består av eldre kjellerrom med gulvflater av både betong og stedvis heltre panelbord. Veggkonstruksjonene består av pusset teglstein-/natursteinmur mot terreng. Det er etablert overvannskum i kjelleren. Rommene benyttes ikke som rom for varig opphold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Rom under terreng består av kjellerrom med gulvflater av både betong og stedvis heltre panelbord, samt vegger av pusset teglstein-/natursteinmur mot terreng.

Det er registrert tydelige tegn til fuktinntrengning og fuktpåvirkning i kjellerveggene fra utsiden, med saltutslag, misfarging og fuktmerker. Kjelleren fremstår også med fuktig klima. Dette må sees i sammenheng med at enkelte gulvflater er av tre, og med registrerte skader under etasjeskiller og gulv mot grunn, hvor det er påvist hulrom og nedbrutt treverk som er vurdert å kunne være forenlig med skader fra treødeleggende insekter. Fuktforholdene i kjelleren må anses som ugunstige for treholdige konstruksjoner.

Det er ikke gjennomført hulltaking i vegger, da det allerede foreligger synlige tegn til fuktinntrengning.

Rommene brukes ikke som rom for varig opphold, og det må påregnes modernisering og utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Fuktpåvirkning i rom under terreng gir redusert brukskvalitet og økt risiko for videre nedbrytning av murverk, overflater og tilstøtende treverk. Der det finnes treholdige gulvflater og tilstøtende trekonstruksjoner, må fuktforholdene vurderes som særlig uheldige. Kjelleren er slik den fremstår ikke egnet for rom til varig opphold, og det må påregnes tiltak og oppgraderinger dersom rommene skal brukes utover enkel kjellerfunksjon.

Tiltak:

Det bør påregnes modernisering og utbedring av overflater i kjelleren. Fuktforholdene i vegger mot terreng bør undersøkes og vurderes nærmere dersom det planlegges oppgradering eller endret bruk. Treholdige gulvflater og tilstøtende trekonstruksjoner bør sees i sammenheng med de registrerte skadene i gulv mot grunn/etasjeskiller, og videre undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Synlig saltutslag på grunnmurspuss



Manglende puss på vegg.



Overvannskum



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har innvendig betongtrapp fra hovedetasje ned til kjeller. Trappen fremstår som bratt. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det innvendig trapp i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mellom 1. etasje og 2. etasje er tydelig skjev. Det er videre registrert slitasje på overflater/belegg i inntrinnene. Den bratte betongtrappen til kjeller gir også en mindre gunstig trappeutforming sett opp mot dagens forventninger til bruk og komfort.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Skjevheter i trapp kan påvirke bruksegenskaper og opplevd sikkerhet ved ferdsel. Slitte inntrinn gir redusert overflatekvalitet og kan medføre økt vedlikeholdsbehov. Bratt trapp til kjeller medfører at trappen oppleves mindre brukervennlig.

Tiltak:

Trappen mellom 1. etasje og 2. etasje bør vurderes nærmere med tanke på skjevheter, funksjon og behov for utbedring. Slitte inntrinn bør vedlikeholdes eller utbedres ved behov. Ved eventuell oppgradering bør også trappeløpet til kjeller vurderes med hensyn til sikker og hensiktsmessig bruk.



Betongtrapp til kjelleren



Tretrapp mellom 1.etasje og 2.etasje

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av malte trefyllingsdører. Enkelte dører har glassfelt. Det er registrert slitasje på karmen og terskler. Enkelte dører subber og har treg gange ved åpning og lukking. Glassfeltet i døren mellom entré i 1. etasje og stue er knust.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist slitasje og redusert funksjon på enkelte innvendige dører. Knust glassfelt i dør mellom entré og stue utgjør et avvik. Subbing og treg åpning/lukking indikerer behov for justering eller vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak / konsekvens

Justering av dørblad og eventuelt beslag/hengsler anbefales for å bedre funksjonen. Slitte terskler og karmen må påregnes vedlikeholdt eller utbedret etter behov. Knust glassfelt bør skiftes ut.

Forholdene har i hovedsak betydning for bruksmessig funksjon og normalt vedlikeholdsbehov, men knust glass kan medføre fare for personskade.

Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2.etasje:

Trapperom:

Plassbygd skap med malte fronter.

Det er 3 boder i knevegg som brukes til lagring.

–

1.etasje:

Soverom:

Skyvedørgarderobe med tapet.

–

Kjeller:

Bod:

Hylleløsninger i innvendige boder.

–

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/TOALETT

Generell

Beskrivelse

Eldre våtrom med behov for modernisering.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:

Naturlig ventilasjon.

Originalt støpejernsluk fra byggeåret.

Tilstandsrapport

Innredning og sanitærutstyr:

Innredning med profilerte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap.

Dusjkabinett med dusjutstyr.

Toalettrom med gulvmontert toalett.

Det er montert takvindu i rommet.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.

Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det var ingen indikasjoner på fukt. Det er viktig å merke seg at fuktsøk kun gir en indikasjon og ikke skal oppfattes som en garanti for våtrommets tilstand. Gulvet ble ikke målt.

Vurdering av avvik:

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

Det påpekes svelleskader i innredningen. Slitte overflater og feil fallforhold på baderommet (motfall).

Sluket og membranen på våtrommet har passert forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtregende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/TOALETT

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført da baderommet har vesentlige avvik og allerede er tilstandsvurdert til TG3. På bakgrunn av synlige symptomer og generell tilstand vurderes det som åpenbart at våtrommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet. Ytterligere undersøkelser, som hulltaking, anses derfor unødvendig, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2.

Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig utført fuktsøk med Protimeter SM i dusjsonens vegger ved befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Eldre våtrom med behov for modernisering.
Baderommet er opplyst å være fra 1981.

Våtrommet anses å ha oversteget forventet levetid på de underliggende konstruksjonene, basert på Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Teknisk:

Mekanisk vifte montert i rommet.
Originalt støpejernsluk fra byggeåret.

Innredning og sanitærutstyr:

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servanten.
Dusjhjørne med skyvedører, sluk i sonen og dusjutstyr.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskerom og tørketrommel.

Det er ingen tydelige tegn på bruk av membran i rommet.

Våtrommet har mangelfulle membranløsninger sammenlignet med dagens krav. Endret bruk kan fremskynde behovet for oppgradering.

Ved befaring ble det rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM).

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist fukt i våtromsplatene i dusjsonen.

Sluket og membranen på våtrommet har passert forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder. I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav. Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er gjennomført overflatesøk med protimeter og deretter pigger i svulmet/svellen platekjøt.
Det er påvist fukt i våtromsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Våtrommet må moderniseres for å tåle dagens bruk.
Punktet må ses i sammenheng med våtrom generell.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning med moderniseringsbehov.

Glatte malte fronter.

Laminatbenkeplate og heldekkende benkebeslag i rustfritt stål.

Lys under overskap.

Teglsteinlignende tapet på vegg over benkeplaten.

Kjøkkenet har frittstående komfyr med platetopp, opplegg for oppvaskmaskin, opplegg for vaskemaskin og frittstående kjølfrysenskap.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har alderstilpasset, men til dels også utover normal slitasje, med synlige skader og bruksspor på overflater, skrog og fronter. Innredningen fremstår stedvis slitt, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting av enkelte deler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Slitasje og skader på innredningen gir redusert estetisk og bruksmessig standard, og det må påregnes vedlikehold, reparasjoner eller utskifting av deler av innredningen.

Tiltak:

Det bør påregnes oppgradering, reparasjon eller utskifting av slitte og skadde deler av kjøkkeninnredningen ved behov.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkkenventilator med kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilasjon gir begrenset luftutskifting i rommet. Dette kan føre til dårligere fjerning av matos og fuktighet, noe som kan påvirke inneklimate negativt.

Løsningen tilfredsstillende ikke kravene til tilfredsstillende avtrekk iht. NS 3600, hvor mekanisk avtrekk anbefales for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet. Kjøkkenventilator med omluft og kullfilter gir begrenset fjerning av matos og fukt sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri. Dette kan medføre noe redusert inneklimate, særlig ved hyppig matlaging, og økt belastning på overflater over tid.

Tiltak:

Tiltak kan være regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde best mulig effekt. For bedre ventilasjon anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Det er normalt ikke mulig å endre denne løsningen i eldre boliger, da borettslag og sameier ofte har regler som forbyr tilkobling av mekanisk avtrekk til felles kanaler. Dette kan påvirke ventilasjonen i andre leiligheter negativt.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 1981 i følge opplysninger gitt av selger.
Kjøkkenet er av eldre dato og har moderniseringsbehov.
Glatte, heltre fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Lysstoffrør under overskap.
Plater på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har platetopp, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det påpekes svelleskader i benkeplateskjøt, slitte skrog og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkeninnredningen har alderstilpasset, men til dels også utover normal slitasje, med synlige skader og bruksspør på overflater, skrog og fronter. Innredningen fremstår stedvis slitt, og det må påregnes vedlikehold eller utskifting av enkelte deler.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesonen med ukjent kanalføring. Denne er bygget igjen.
Naturlig ventilering ellers i rommet.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Rommet har naturlig avtrekk.

Dette var en vanlig løsning ved oppføring av bygningene, men er dårligere enn dagens krav og løsninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Løsningen er vanlig i eldre boliger og bygninger, men brukeren bør være oppmerksom på begrenset ventilasjonseffektivitet.

For bedre luftutskiftning anbefales etablering av mekanisk avtrekk eller alternative ventilasjonsløsninger. Kontroll av avtrekket til kjøkkenventilatoren må påberegnes.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å redusere brannfare og opprettholde funksjonen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Originalt toalettrom med overflater i betong.
Gulvmontert toalett med sisterne plassert over toalettet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Sisternen og toalett er frakoblet vann.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet har moderniseringsbehov og sanitærutstyr må tilkobles for å oppfylle tiltenkt funksjon.

Det er naturlig å oppgradere rommet ifm. modernisering av boligen i sin helhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Originale rørføringer i kobber i boligen.

Hovedstoppekran er plassert i kjelleren.

Det er registrert noe nedstøpte kobberrør i boligen.

Slike rør har generelt økt risiko for lekkasjer sammenlignet med utskiftbare løsninger, da kobber utvider og trekker seg sammen ved temperaturendringer mellom varmt- og kaldtvann.

Eventuelle lekkasjer kan være vanskelige å avdekke og kan medføre skjulte fukt- og bygningsskader.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Eldre kobberør har økt risiko for lekkasjer over tid, og utskiftning/fornytelse må påberegnes.

Konsekvens:

Rørene har passert en vesentlig del av forventet levetid, noe som gir økt sannsynlighet for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det må påregnes høyere vedlikeholdsbehov og usikker restlevetid.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av anlegget og å planlegge utskiftning på sikt. Ved tegn til svekkelser eller lekkasjer bør deler av anlegget skiftes ut fortløpende.



TG.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Stakekum og overvannskum i kjelleren.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvens:

Når avløpsrør i støpejern har passert en betydelig del av forventet levetid, øker risikoen for innvendig slitasje, korrosjon og etter hvert lekkasjer eller redusert avløpsfunksjon. Eventuelle skader kan utvikle seg skjult og bli oppdaget sent, med risiko for følgeskader.

Tiltak:

Det anbefales å være oppmerksom på rørsystemets alder og følge med på tegn til funksjonssvikt, som gjentatte tilstoppinger, lukt eller fukt. Ved mistanke om problemer kan tilstandskontroll, for eksempel kamerainspeksjon, vurderes. Utskiftning eller rehabilitering av røranlegget bør påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonen er basert på luftgjennomstrømning via passive ventiler, utettheter og naturlig trekk i bygningskonstruksjonen.

Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige forhold. Luftmengder og faktisk luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert måleutstyr og ligger utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse. Skjulte installasjoner og funksjon utover det synlige er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig ventilasjon vurderes til TG 2, da løsningen ikke oppfyller dagens krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i samsvar med byggeskikk og standard på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Dagens ventilasjonsløsning fungerer i hovedsak som tiltenkt, men har ikke samme effekt som moderne løsninger med mekanisk eller balansert ventilasjon. Løsningen kan medføre redusert luftutskifting sammenlignet med dagens standard, noe som over tid kan gi økt belastning fra fukt, lukt og matos. Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på forholdet og vurdere forbedring av ventilasjonsløsningen ved behov.

Ved endret bruk eller økt belastning bør oppgradering av ventilasjonen vurderes for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktrelaterede skader.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming i boligen med radiatorer.

Eldre og nyere radiatorer.

I kjelleren er det plassert en elektrisk bereder og ekspansjonstank. Denne har både varmtvann til radiatorene og varmt forbruksvann i boligen.

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. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ett hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Varmesentral/bereder og deler av anlegget fremstår som eldre. Rørføringer og komponenter har høy alder, og store deler av anlegget er skjult i vegger, konstruksjoner eller innkassinger, noe som begrenser vurderingsgrunnlaget. Eldre anlegg har generelt økt risiko for slitasje, svekket funksjon, uttetheter og svikt i komponenter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Anleggets alder medfører økt risiko for driftsavbrudd, lekkasjer og behov for reparasjoner eller utskifting av komponenter. Det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger på sikt.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av anlegget. Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av eldre komponenter, og anleggets tilstand bør vurderes nærmere av fagkyndig ved videre bruk eller modernisering.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Det er registrert to sikringsskap i boligen. Det ene skapet er plassert i 2. etasje (trapperom) og det andre er i kjelleren (fyrrom). Skrusikringer i hovedskapet og enkelte automatsikringer i det andre.

Hovedsikring plassert på loftet.

Strømmåler er installert.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er påvist enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet i boligen. Det er også usikkerhet når det kommer til hva som er gjennomført på det elektriske anlegget over tiden.

**Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

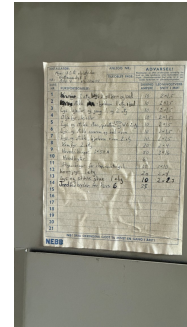
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales å engasjere autorisert elektroinstallatør for:
Gjennomgang og vurdering av anleggets tilstand.
Oppgradering til automatsikringer.
Etablering av tilstrekkelig antall kurser.
Eventuell utskifting av inntakssikringer og overspenningsvern.

Oppgradering vil kunne gi økt sikkerhet, kapasitet og funksjonalitet i henhold til dagens standarder og behov.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har ingen synlig drenering.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Dreneringen vurderes som gammel og passert forventet brukstid, og oppfyller ikke dagens anbefalte standard for fuktsikring mot terreng. Når dreneringen har passert forventet levetid, foreligger det en økt sannsynlighet for redusert funksjon, tilstopping, setningsskader og fuktoverføring til tilstøtende konstruksjoner. Dette anses som et avvik etter NS 3600, da bygningsdelen har alder og risiko for skade som tilsier behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Dreneringen har høy alder og må regnes å ha redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Dette gir økt risiko for fuktpåvirkning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng, med mulig utslag i forhøyede fuktverdier, svekket inneklime og skade på tilstøtende materialer over tid. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader i dag, vurderes forholdet som risikoutsatt ut fra alder og normal funksjonsnedgang.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på konstruksjoner mot terreng og planlegge for rehabilitering eller utskifting av dreneringen. Ved fornyelse bør det etableres en helhetlig løsning med drenering, fuktsikring av grunnmur og masser som gir sikker bortledning av vann, i tråd med dagens TEK. Dersom det registreres forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fukt, bør tiltak prioriteres.

Tiltak:

- Det anbefales å planlegge utskifting eller rehabilitering av dreneringen innen rimelig tid, spesielt dersom fuktverdier øker eller det oppstår synlige symptomer på fukt.

Ved rehabilitering bør det etableres:

- Ny dreneringsledning med korrekt fall.
- Grunnmursplate/fuktsikring.
- Påføring av grunnmursmembran eller asfaltprimer.
- Kapillærbrytende masser og isolasjon etter dagens anbefalte løsninger.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig, særlig i fuktige perioder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i teglstein som er pusset og malt plassert på naturstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er også stedvis avskalling og manglende puss både utvendig og innvendig på grunnmuren. Forholdet vurderes som utslag av alder, slitasje og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Sprekker og løs/manglende puss kan gi redusert overflatebeskyttelse og medføre videre nedbrytning av puss og overflater over tid. Forholdet bør holdes under oppsikt og vedlikehold må påregnes.

Tiltak:

Løse og skadde pussområder bør utbedres lokalt. Sprekker og overflater bør vedlikeholdes og repareres ved behov.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrenghorhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen skråner noe fra nord imot sør.
På sydsiden av huset er det noe flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengjusteringer vil være naturlig å gjennomføre samtidig med drenering av boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

I kjelleren er det installert en eldre oljetank i stål.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Tilstandsrapport

I kjelleren er det installert en eldre oljetank i stål. Det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon om at tanken er sanert, fjernet eller tatt forskriftsmessig ut av bruk. Tankens status er derfor uavklart. På grunn av alder og utførelse må det påregnes usikkerhet knyttet til videre bruk og håndtering av tanken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Uavklart status for eldre oljetank medfører usikkerhet knyttet til om tanken er forskriftsmessig håndtert, og kan få betydning ved videre oppfølging, eierskifte eller eventuell opprydding.

Tiltak:

Tankens status bør avklares nærmere. Relevant dokumentasjon bør innhentes dersom dette finnes. Dersom tanken ikke er sanert eller tatt forskriftsmessig ut av bruk, bør videre håndtering vurderes av fagkyndig.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Rekkverk veranda:

Konsekvens:

Rekkverkets høyde tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og gir økt risiko for fall.

Tiltak:

Det anbefales å forhøye eller erstatte rekkverket for å bedre personsikkerheten.

Rekkverkshøyde utvendige trapper:

Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde kan redusere sikkerheten ved bruk av trappen, særlig under krevende forhold.

Tiltak:

Det anbefales å tilpasse rekkverkshøyden for å bedre fallbeskyttelsen.

Innvendige trapper:

Konsekvens:

Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og kan øke risikoen for fall.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper på vegg for bedre støtte og tryggere ferdsel.

Radon:

Konsekvens:

Når radonmålinger ikke er utført og radonsperre ikke er dokumentert, er radonnivået i boligen ukjent. Forhøyede verdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger. Dersom forhøyede verdier påvises, bør egnede radonreducerende tiltak vurderes.

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

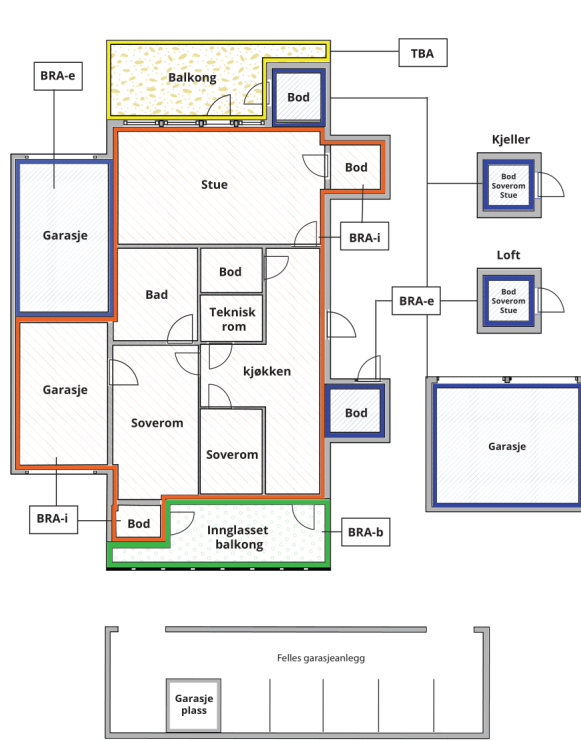
Hva er måleverdig areal?

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.



| | |
|---------------------------------|--|
| 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 bodere |
| 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Horisontaldelt tomannsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 2. Etasje | 75 | | | 75 | | 17 | 92 |
| 1. Etasje | 79 | | | 79 | 7 | | 79 |
| Kjeller | 75 | | | 75 | | | 75 |
| SUM | 229 | | | | 7 | 17 | 246 |
| SUM BRA | 229 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 2. Etasje | Trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/toalett, 3 kott | | |
| 1. Etasje | Entré/trapperom, stue, kjøkken, soverom, bad | | |
| Kjeller | Gang, 4 boder, fyrrom, verksted, uinnredet kjellerrom, toalettrom, vindfang | | |

Kommentar

2. etasje:

Trapperom, kjøkken, 2 soverom, stue, bad/toalettrom og 3 kott.

Etasjen har et gulvareal på 92 m². Grunnet skråtak er det kun 75 m² som er måleverdig i etasjen.

1. etasje:

Gang med trapp, stue, kjøkken, soverom og bad.

Utgang fra stuen til veranda på begge sider målt til ca. 3,5m² hver.

Kjeller:

Trapperom, gang, fyrrom, 4 boder, uinnredet kjellerrom, toalettrom og et vindfang/bod.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.

Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.

Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ved befaring ble det fremlagt flere sett med eldre tegninger fra ulike årstall. De nyeste fremlagte tegningene er stemplet 1977, og disse er lagt til grunn som sammenligningsgrunnlag mot dagens bruk av boligen. Det fremstår som at boligen er endret/bygget om flere ganger over tid. Oslo kommunes saksinnsyn var ikke tilgjengelig ved gjennomgangen, og det er derfor ikke verifisert om fremlagte tegninger samsvarer med kommunalt godkjent tegningsgrunnlag. Lovligheten av dagens planløsning og bruksendringer er således ikke avklart i denne rapporten.

For 2. etasje synes gang å være i samsvar med fremlagte tegninger. Det er videre registrert at vegg mellom kjøkken og soverom er flyttet, og at det er satt inn dør. Rom som på tegning er angitt som kontor benyttes i dag som stue og har fått ny adkomst til badetrommet. Dør mellom soverom og badetrom er fjernet.

For 1. etasje synes entré og stue å være i samsvar med fremlagte tegninger. Areal som på opprinnelige tegninger er angitt som gang, inngår i dag som del av kjøkkenet. Videre er det etablert badetrom fra spisestue, og dette rommet benyttes i dag som soverom. Det er opplyst/fremlagt tegningsmateriale som også viser denne endringen.

For kjeller synes rominndelingen i hovedsak å være i samsvar med fremlagte tegninger. Unntaket gjelder rom som på originale tegninger er omtalt som bryggerhus, og som i dag/fremlagt tegningsmateriale er benevnt som uinnredet kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | | 18 | | 18 | |
| SUM | | 18 | | | |
| SUM BRA | 18 | | | | |

Romfordeling

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

Kommentar

Innvendige målte arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller byggesaksdokumentasjon. Den bygningsakkyndige har derfor ikke undersøkt om faktisk bruk er i samsvar med godkjente tillatelser. Eventuelle konsekvenser knyttet til mulig ulovlig bruk eller manglende godkjenning er ikke vurdert.

Vurdering av dagens bruk opp mot godkjente tegninger, ferdigattest og evt. ulovligheter skal fremkomme i salgsoppgaven.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|---------------------|---------------|
| 09.4.2026 | Tony André Andersen | Takstingeniør |
| | Dag Horn | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|---|------------|
| 301 OSLO | 217 | 38 | | 0 | 570.1 m ² | Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet |

Adresse

Bolteløkka allé 9

Hjemmelshaver

Horn Dag

Kommentar

Bolignummer (SSB): H0101 og H0201.

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Bolteløkka i bydel St. Hanshaugen. Det er kort gangavstand til dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og øvrige servicetilbud i området rundt St. Hanshaugen, Ullevål og Bislett. Det er flere barnehager og skoler i nærområdet, blant annet Bolteløkka skole som ligger innen kort gangavstand. Kollektivtilbudet er godt, med buss- og trikkeforbindelser i nærliggende gater som gir enkel tilgang til Oslo sentrum og øvrige bydeler. Området har gode gang- og sykkelforbindelser, og det er kort vei til hovedveinettet for bilpendlere. Det er også nærhet til rekreasjonsområder som St. Hanshaugen park, Idioten, Stensparken og turstiene rundt Ullevål og Bislett, som gir gode muligheter for friluftsliv og aktivitet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 570,1 m² i følge Norges Eiendommer.
Tomten er pent opparbeidet med steinsatt internvei, gressplen, hekker og beplantning.
Det er satt opp en enkel garasje på tomten.

Tinglyste/andre forhold

Det fremgår av grunnboksutskriften at eiendommen er beheftet med eldre tinglyste forhold, herunder bestemmelse om bebyggelse (tinglyst 21.03.1895), erklæring/avtale vedrørende anlegg og vedlikehold av ledninger mv. (tinglyst 19.12.1935) samt bestemmelse om garasje/parkering med midlertidig dispensasjon fra bygningsloven, byggeforbud på nærmere angitt avstand og opplysning om at forholdet ikke kan slettes uten samtykke fra vegsjefen (tinglyst 15.03.1982).

Innholdet i de tinglyste dokumentene er ikke gjennomgått her, og interessenter anbefales å innhente og vurdere dokumentene nærmere ved behov.

Det foreligger PropCloud-risikorapport datert 18.04.2026 for eiendommen. Rapporten viser at eiendommen ligger i område markert i strategisk støykart for vegtrafikk, i område med moderat til lav radonaktomhet samt i område hvor kartgrunnlaget angir mulighet for marin leire. Videre fremgår det at eiendommen/bygningen er omfattet av kartlag knyttet til kulturminner og kulturminner-bygg. Opplysningene er hentet fra eksterne kartdata og er ikke kontrollert nærmere som del av den bygningssakkyndiges visuelle undersøkelse.

Bebyggelsen

Området består av klassiske bygårder, småhusbebyggelse og enkelte villaer og eneboliger.

Historikk

Boligen er en særpreget tømmervilla i dragestil i Bolteløkka allé 9. Ifølge fremlagt bokutdrag er huset tegnet av arkitekt J. Grøstad og oppført i 1894 for overrettssakfører M.C. Tvethe. Eiendommen skal senere ha vært eid av kunstmaler Eivind Nielsen, som er omtalt som en kjent illustratør og eventyrtegner. Bygningen omtales som «Eventyrtegnerens villa» og fremstår å ha lokalhistorisk interesse. Opplysningene bygger på fremlagt litteratur ved befaringsdato og er ikke nærmere verifisert i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1983

Standard

Vedlikehold

Kommentar

I følge Norges Eiendommer.

Beskrivelse

Frittstående enkel garasje oppført med saltak i trekonstruksjoner. Yttervegger er utvendig kledd med liggende bordkledning. Garasjen er fundamentert på støpt såle. Det er installert motorisert garasjeport samt bakdør. Garasjen fremstår som en eldre konstruksjon med behov for vedlikehold.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|--|------------------|-------|---------|
| Plantegninger | 09.04.2026 | Produsert på befaring. | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 12.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 18.04.2026 | Egenerklæringsskjema fra selger eller megler forelå ikke som eget dokument på tidspunktet for rapportens utarbeidelse. Rapporten bygger likevel på skriftlige opplysninger mottatt fra eier, samt tilgje | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Norges Eiendommer | 18.04.2026 | Gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 22.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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