

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Nyjordstubben 38, 1275 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 176, bnr. 156

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 16.01.2025

Rapportdato: 11.03.2025

Oppdragsnr.: 14377-3303

Referansenummer: LI8623

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



TAKST
SENTERET



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.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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
- løsløse 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er en luftet takkonstruksjon med bærende W-takstoler. Fra kjøkkenet i 1. etasjet er det tilgang til loftskonstruksjonen og deler av gulvet på loftet er belagt med sponplater fungerende som gulv. Taket er tekket med takstein fra byggeår. Undertaket er et forenklet undertak bygget med sutaksplater. Takrenner, takrenner og øvrige takbeslag er fra byggeår.

Yttervegg i tre fra byggeår med liggende bordkledning.

Boligen har malte trevinduer fra 1985 med 2-lags isolerglass pluss et utvendig koblet sprosseglass.

Ytterdør, terrasse- og verandadører er fra byggeår.

Vestvendt veranda på 17 m2 med utgang fra stuen i 1. etasje.

Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra 1989.

Østvendt terrasseplattning på 44 m2 med utgang fra kjøkkenet i 1. etasje. Plattingen er en trekonstruksjon, dog av ukjent alder.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene i boligen er belagt med fliser, parkett og laminatgulv. Innvendige vegger er bestående av malt tapet, strie og slette flater. Innvendige tak er malte platehimlinger.

Mellom underetasjen og 1. etasje er etasjeskillet oppført som et trebjelkelag. Mot grunnen i underetasjen er gulvet en støpt betongsåle.

Boligen har et pipeløp oppført av lettklinkerelementer fra byggeår, men har ingen ildsteder tilknyttet dette pipeløpet.

Internt mellom etasjene er en tretrapp belagt med foile på trinnene. Malt rekkverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra byggeår utstyrt med en servantinnredning med dobbel servant, et badekar, et gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Sluk er montert i gulvet ved badekaret, men det er ingen synlige membraner tilknyttet sluket.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via loftet.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Flislagt toalettrom fra byggeår med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i boligen er kobberør fra byggeår. Avløpsrørene i boligen er plastrør fra byggeår.

Ventilering av boligen er utført med tidvis elektrisk/mekanisk avtrekk på kjøkkenet, og naturlig ventilasjonsavtrekk på badet og toalettrommet.

Tilluft/friskluft blir tilført boligen via luftespalter i vinduene.

Varmekabler i gulv på bad, ellers blir boligen varmet opp via veggmonterte radiatorer fra byggeår. Eier opplyser at boligen får tilført oppvarmet bruksvann og varmtvann til radiatorene via en fjernvarmetilknytning.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er montert i vindfanget i underetasjen. Selger informerer om at sikringsskapet er oppgradert av Storm Elektro AS, og det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet. Ellers er store deler av anlegget fra byggeår uten dokumentasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Bod

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

Redskapsskjul

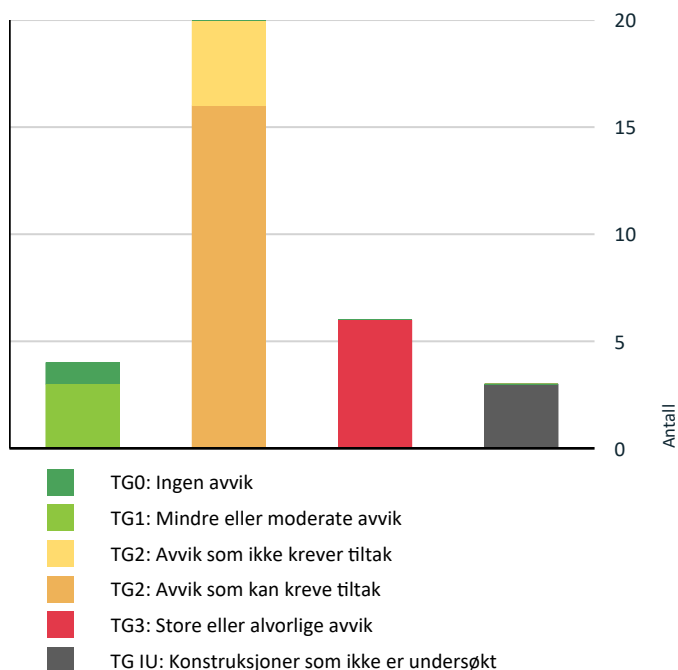
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Redskapsskjulet er oppført uten videre godkjennelse. Kjøper bærer risiko for at dette redskapsskjulet kan bli krevet demontert/revet av bygningsmyndighetene.

Garasje

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

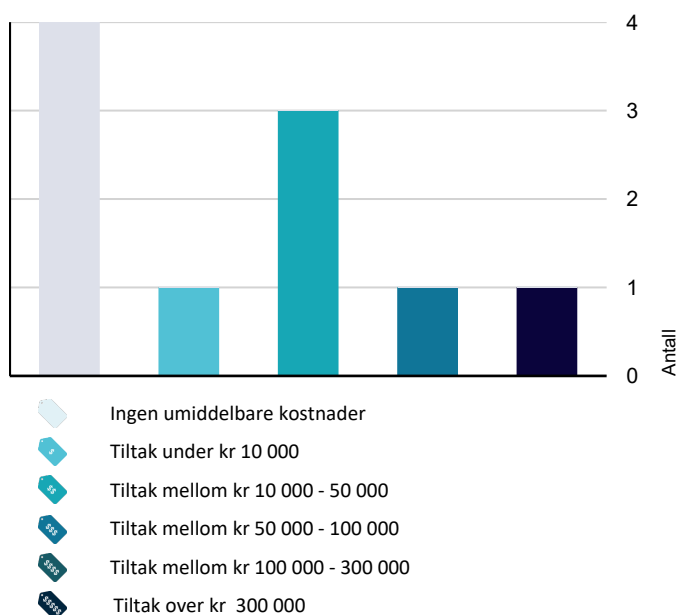
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Levegg mot nabo ved inngangspartiet [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Stakkittgjerde [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

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

-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

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

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

-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1986

Tilbygg / modernisering

1989 Utvidelse av veranda

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein fra byggeår. Undertaket er et forenklet undertak bygget med sutakplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og undertaket.

Taket var snødekt på befaringdagen befaringen er derfor begrenset av dette. Tilstandsgraden er alene vurdert med grunnlag av alder. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er beskrevet skader i konstruksjonen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket uten snø kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En fullstendig undersøkelse av taket anbefales utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold når snøen er smeltet fra taket. Overvåk tilstanden ellers videre jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Nedløp og beslag

Takrenner, takrenner og øvrige takbeslag er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttertaket har ingen snøfangere, men takvinkelen er under 27 grader og taksteinen har ru overflate. På befaringsdagen var det ingen tegn til at det var fare for snøras fra taket.

Feiestigen til pipen er delvis blokkert av naboens levegg/terrasseoverbygg.

Inspeksjonen er begrenset grunnet snødekte flater, men det ble på befaringen påvist frostsprengte (ødelagte) taknedløp samt manglende bortledning av takvann fra taknedløp.

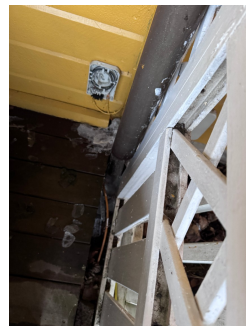
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feiestige må tilgjengeliggjøres på taket for trygg adkomst til pipen for feier.

Ødelagte taknedløp erstattes av nye, og løsning for bortledning av vann fra bygningen må etableres der dette ikke er ivaretatt. Inspeksjon av øvrige takbeslag utføres når snøen har smeltet, men det må påberegnes vedlikeholdsarbeider eller utskifting av disse med tanke på alderen på beslagene.

Tilstandsrapport



TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i tre fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterkledningen er ikke luftet, og på inngangssiden er det tegn til at konstruksjonen trekker kald luft (er utett) da det er dyttet opp løs isolasjon i underkant av kledningen/panelet mot terreng.

Terrasseplattingen utenfor 1. etasje er bygget inn mot ytterveggen slik at veggen blir utsatt for snø og vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs isolasjon på undersiden av kledningen/trepanelet fjernes for å videre undersøke om det er utettheter som må utbedres. Det er ellers ikke nødvendig å etablere luftet kledning med mindre veggene en gang skal etterisoleres. Da vil dette være nødvendig.

Avstanden mellom terrasseplattning og kledning må bedres for å unngå unødig fuktpåkjenning av trekledningen ved nedbør og snøsmelting.



TE 3 Levegg mot nabo ved inngangspartiet

Levegg mot nabo ved inngangspartiet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet lekkasje fra verandaen er det større områder med råte i leveggen mot naboen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det er behov for utbedring av råteskadet trevirke. Da det ikke er kjent hvor stort omfang av råte som potensielt er skjult bak kledningen er det lagt til grunn å bygge en helt ny levegg i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertaket er en luftet takkonstruksjon med bærende W-takstoler. Fra kjøkkenet i 1. etasjet er det tilgang til loftsstrukturen og deler av gulvet på loftet er belagt med sponplater fungerende som gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av luftespaltene mellom takstolene er begrenset grunnet nedsig av undertaksplatene som har skjedd over tid fra byggeår frem til i dag. Det er påvist enkelte kondensmerket på gulvet/sponplatene spesielt under luftehatten til ventilasjonen, men det var ingen utslag for fukt ved fuktmåling i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undertaksplater som har seget og sperrer for luftespaltene mellom takstolene bør stives av slik at luftespalten opprettholdes. Ved luftehatten til ventilasjonen bør kondensisoleringen gås over og påse at denne er ført hele veien ut over tak. Ellers anbefales jevnlig inspeksjon av loftet for å løpende vurdere tilstanden og evt. tiltak for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Enkelte av luftespaltene mellom takstolene er begrenset grunnet nedsig av undertaksplatene som har skjedd over tid fra byggeår frem til i dag.



TE 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer fra 1985 med 2-lags isolerglass pluss et utvendig koblet sprosseglass.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde og slitasje, men hovedfunksjonen til vinduene er ivaretatt. Og de kan åpnes/lukkes uten større problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikeholdsarbeider av vinduene.

TE 2 Dører

Ytterdør, terrasse- og verandadører er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene bærer preg av elder og slitasje. Det er påvist ødelagte/slitte tettepakninger i dørkarm- og blad. Dørbladet til veranda- og terrassedørene subber i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider av dørene, og utskifting i sin helhet kan ikke utelukkes som et mer fornuftig tiltak.

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda på 17 m² med utgang fra stuen i 1. etasje. Verandaen er en understøttet trekonstruksjon fra 1989.
Østvendt terrasseplattning på 44 m² med utgang fra kjøkkenet i 1. etasje. Plattingen er en trekonstruksjon, dog av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket på verandaen er 2cm lavere enn dagens høydekrav til rekkverk.

Det er påvist værslitte overflater, og fra verandaen er det påvist lekkasjer som har ført til synlige fuktskader på undersiden av konstruksjonen, dog i ukjent omfang.

Merk at verandaen og terrasseplattingen var snødekt på befaringsdagen, og befaringen er derfor begrenset av dette. Det kan derfor være skader i konstruksjonene som ikke er bemerket i denne rapporten.

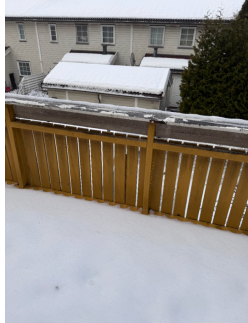
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men det må påberegnes utbedringer av lekkasjene(e) til verandaen samt utskifting av skadet trevirke. Det er ikke kjent hvor stor skadeomfanget er, og det kan ikke utelukkes at kostnaden for utbedringen er høyere enn det oppsatte kostnadsestimatet, etter en nærmere undersøkelse når konstruksjonene er snøfrie.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Stakkittgjerde

På begge sider av boligen er det satt opp et stakkittgjerde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist store råteskader i gjerdene på begge sider av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for utskifting av gjerdene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

TG IU Overflater

Gulvflatene i boligen er belagt med fliser, parkett og laminatgulv. Innvendige vegger er bestående av malt tapet, strie og slette flater. Innvendige tak er malte platehimlinger.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom underetasjen og 1. etasje er etasjeskillet oppført som et trebjelkelag. Mot grunnen i underetasjen er gulvet en støpt betongsåle.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i stuen og kjøkkenet i 1. etasje ble det påvist høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom rommene. Det ble også påvist høydeforskjeller mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stikkmålinger i trapperommet og soverommet nærmest uteboden i utnderetasjen viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- 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.

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har et pipeløp oppført av lettlinkerelementer fra byggeår, men har ingen ildsteder tilknyttet dette pipeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

Feieluke kledd igjen med tapet i underetasjen. Pipeløpet skal heller ikke være kledd med tapet.

Pipeløp synlig fra 3 sider. Leca pipe synlig fra loft.

Ingen ildsteder.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

TG 2: Før en evt. installering av ildsted må pipeløpet inspiseres nærmere. Det var ingen synlige sprekkdannelser i overflatene på befaringdagen, dog kan det ikke utelukkes behov for arbeider for å sette pipeløpet i en forsvarlig stand.

TG 3: Tapeten/strien på pipeløpet i underetasjen må fjernes slik at sotluken blir tilgjengelig samt å kunne synliggjøre pipeløpets vanger. Disse kan sparkles/pusses og males, men ikke kles med strue/tapet da dette kan skjule sprekkdannelser i pipeløpet. Kostnadsestimatet i dette punktet tar kun for seg utbedringen av TG 3 avviket og ikke TG 2 avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I underetasjen er gulvene belagt med parkett og laminat på en støpt betongsåle. Vegg mot terreng (østveggen) er foret ut og isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltakning i vegg mot terreng ble det påvist at det er brukt dampsperre/plastduk bak gipsplatene, noe som ikke er å anbefale i konstruksjoner under terreng da dette kan medføre oppsamling av fuktighet fra grunnen som ikke får luftet ut. Ved fuktmåling i trevirket i dette området ble det allikevel ikke påvist noen forhøyede fuktnivåer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men jevnlig oppfølging av tilstanden i utforet vegg anbefales. Jevnlig fuktmåling er en fin måte å følge med på tilstanden.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Internt mellom etasjene er en tretrapp belagt med foile på trinnene. Malt rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen bærer ellers preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper bør monteres slik at det er håndløpere på begge sider i trappeløpet. Dette for å sikre tryggere ferdsel i trappen.



Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad fra byggeår utstyrt med en servantinnredning med dobbel servant, et badekar, et gulvmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin. Sluk er montert i gulvet ved badekaret, men det er ingen synlige membraner tilknyttet sluket.

Vurdering av avvik:

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

Badet er en eldre konstruksjon bygget etter byggtekniske forskrifter før 1997, hvor kravene til fuktsikring ikke kan sammenlignes med dagens krav/standard. Det legges derfor til grunn at badet ikke kan anses å være utført med en fuktsikring etter dagens krav for å kunne tåle normalt bruk og forventninger i dag. Dette er fordi dagens bruk har endret seg siden dette badet ble bygget. I tillegg har badets eventuelle tettsjikt utløpt den forventede brukstiden, og risikoen for lekkasjer fra badet vil øke med årene som går.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en full renovering av badet innen kort tid. Badet brukes i dag av nåværende eier(e), men videre bruk av badet er på brukers/eiers risiko da det ikke er noen garanti på tettheten på badet. Dersom en renovering ikke passer seg bør det som et minimum installeres et lukket dusjkabinett med avløp direkte ned i sluket for å unngå å belaste gulv og vegger med vann ved bruk.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å utføre hulltakninger i området ved badekaret hvor det naturligvis er det området som anses å være mest utsatt for fuktighet. Hulltakningen ble tatt bak vaskemaskinen fra rommet under trappen. Det ble ikke påvist forhøyde fuktnivåer i veggen, men det ble påvist bruk av dampsperre bak gipsen som ikke er en heldig løsning på baderomskonstruksjoner da dette kan føre til oppsamling av fuktighet i gipsen bak veggen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

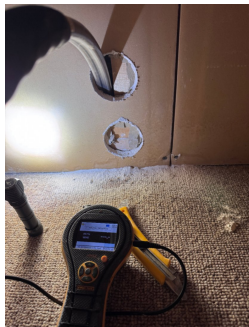
Det var ikke mulig å utføre hulltakninger i området ved badekaret hvor det naturligvis er det området som anses å være mest utsatt for fuktighet. Hulltakningen ble tatt bak vaskemaskinen fra rommet under trappen. Det ble ikke påvist forhøyde fuktnivåer i veggen, men det ble påvist bruk av dampsperre bak gipsen som ikke er en heldig løsning på baderomskonstruksjoner da dette kan føre til oppsamling av fuktighet i gipsen bak veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er allerede gitt en tydelig anbefaling om at badet må renoveres innen kort tid. Ved renovering må veggene rives ned og ved oppføring av nye vegger må det ikke brukes dampsperre slik som konstruksjonen er i dag.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet bærer preg av enkelte bruksmerker/slitasjemerker samt oppsvelling av nedre del av benkeplaten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikeholdsarbeider av innredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri via loftet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Ventilasjonsrøret fra ventilatoren er flatklemt på loftet som fører til begrenset avtrekksmulighet fra kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsrøret på loftet må utbedres slik at avtrekksluften fra kjøkkenventilatoren ikke møter motstand. Det anbefales at dette røret byttes ut til et hard/stivt rør som kondensiseres da dagens løsning ikke er god ettersom røret er svært utsatt for at ny skade kan oppstå.



Rifter i duken tapes med dampsperretape



Flatklemt ventilasjonsrør

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Flislagt toalettrom fra byggeår med gulvmontert toalett og vegghengt servant.

Vurdering av avvik:

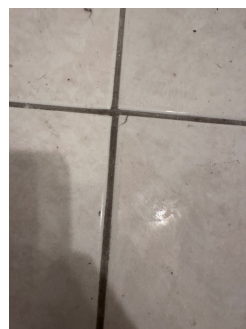
- Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er også påvist en sprekk i en gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk/elektrisk avtrekk bør etableres på toalettrom for å sørge for god og effektiv ventilering av rommet



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrørene i boligen er kobberør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Stoppekranen er vanskelig å stenge da den ikke stenger 100% med mindre man treffer et vist punkt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

I forbindelse med renovering av badet vil det være naturlig med utskiftning av rør ellers i boligen samtidig. Utskiftning av stoppekran vil også være nødvendig.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er plastrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger og det er ingen synlige stapepunkter til avløpssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med renovering av badet vil det være naturlig med utskiftning av rør ellers i boligen samtidig. Påse å etablere tilfredstillende stapepunkter slik at fremtidig vedlikehold kan utføres uten unødige inngrep.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering av boligen er utført med tidvis elektrisk/mekanisk avtrekk på kjøkkenet, og naturlig ventilasjonsavtrekk på badet og toalettrommet. Tilluft/friskluft blir tilført boligen via luftespalter i vinduene.

TG IU Varmesentral

Eier opplyser at boligen får tilført oppvarmet bruksvann og varmtvann til radiatorene via en fjernvarmetilknytning. Denne tilknytningen er ikke tilgjengelig i boligen og er ikke videre undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.

Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen blir hovedsaklig varmet opp via veggmonterte radiatorer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

TG 3 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.

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

Sikringsskapet til det elektriske anlegget i boligen er montert i vindfanget i underetasjen. Selger informerer om at sikringsskapet er oppgradert av Storm Elektro AS, og det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet. Ellers er store deler av anlegget fra byggeår uten dokumentasjon. Det er påvist en løst stikkontakt i boden som må utbedres av en elektriker, og grunnet alder og lite kjennskap til anlegget generelt anbefales det at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Det kan ikke utelukkes

Tilstandsrapport

andre behov for utskiftinger og/utbedringer av anlegget etter en slik gjennomgang, enn stikkkontakten i boden.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1986

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Selger informerer om at sikringsskapet er oppgradert av Storm Elektro AS, og det er fremvist samsvarserklæring på dette arbeidet. Ellers er store deler av anlegget fra byggeår uten dokumentasjon.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ja I boden utenfor boligen er det påvist svimerker/branntilløp fra en tidligere taklampe, men denne er synlig skiftet ut da kabler og lampe er uberørt av svimerkene ellers i konstruksjonen.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja .

Generell kommentar

Kostnadsestimatet tar for seg en utvidet kontroll av det elektriske anlegget samt feste løs stikkontakt i den utvendige boden.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

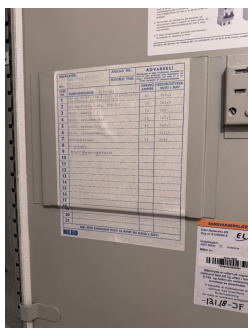
Tilstandsrapport



Løs stikkontakt i den utvendige boden.



Tidligere brantilløp i den utvendige boden



Kursbetegnelse



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 forenklede 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Nærmere undersøkelser må utføres for denne informasjonen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig drenering og fuktsikring er av ukjent utførelse, dog er det ingen informasjon om at denne er skiftet siden byggeår, og det legges derfor til grunn at denne er original fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

TE 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, dog på ukjent fundamentering.

TE 2 Terrengforhold

Tomten er flat på begge sider av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist flatt terreng mot boligen og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengtet var snødekt på befaringsdagen og inspeksjonen er derfor begrenset av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøkelser/inspeksjon av terrengforhold anbefales når snøen har smeltet.



TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger (inkl. bunnledninger).

Konsekvens/tiltak

- 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

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Standard

Enkel uisolert bod fra 1986

Vedlikehold

Bygningen er fra 1986 og har ikke vært gjennom noen større vedlikeholdsarbeider siden den gang. Det må derfor forventes et behov for vedlikehold av bygningen. Bodene var snødekt på befaringsdagen og inspeksjonen er derfor begrenset av dette.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Frittstående bodhus ved inngangen til boligen som deles med naboen, dog med egen dør og med avgrenset vegg mot naboen. Konstruksjonen er bygget med uisolerte vegger på en betongsåle og et saltak (skråtak) av tre tekket med takstein og undertak av sutak. Ytterveggene er kledd med liggende bordkledning slik som boligen ellers.

I taket i boden er det svimerker etter det som kan se ut til å være en varmegang/brann fra en taklampe da det i dag er en taklampe montert over dette helt uten disse skadene.

Ellers bærer boden preg av elde og slitasje uten nevneverdig god vedlikeholdsintervall. Yttertaket var snødekt på befaringsdagen, og inspeksjonen er begrenset av dette. Av det som var synlig av takflate var det tydelige tegn til mosegroing. Det må påberegnes større vedlikeholdsarbeider av den utvendige boden som følge av vedlikeholdsforfallet.

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

Redskapsskjul



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår

Standard

Enkelt uisolert redskapsskjul

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkelt redskapsskjul bygget på terrasseplattingen utenfor kjøkkenet i 1. etasje. Konstruksjonen er oppført i trevirke, men fremstår som ufagmessig bygget. Redskapsskjulet fremstår i en svært dårlig forfatning med oppfuktet trevirke som tyder på utett tak. For å sette denne i stand må det påberegnes nedrivning av denne i sin helhet før oppbygging på en god og fagmessig måte. Merk at boden ikke er byggemeldt, og anses derfor som et ulovlig byggverk.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

Standard

Enkel uisolert garasje fra 1988

Vedlikehold

Garasjen bærer preg av manglende vedlikehold og det må derfor påberegnes vedlikeholdsarbeider av denne.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje i felles garasjerekke på tre, bygget som et påbygg over et felles garasjeanlegg i etasjen under. Garasjen er oppført som en enkel trekonstruksjon med vippeport i trevirke.

Konstruksjonen bærer preg av elde og manglende vedlikehold. Det er ikke fall på dekket ut av garasjen, slik at vann samler seg og fukter opp nedre del av garasjeveggene. Det må påberegnes vedlikeholdsarbeider samt tiltak for å hindre videre oppfukning av veggene mot dekket.

Yttertaket var snødekt på befaringsdagen og inspeksjonen er begrenset av dette.

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

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Tilbygget på enden av garasjerekken
------	---------	-------------------------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

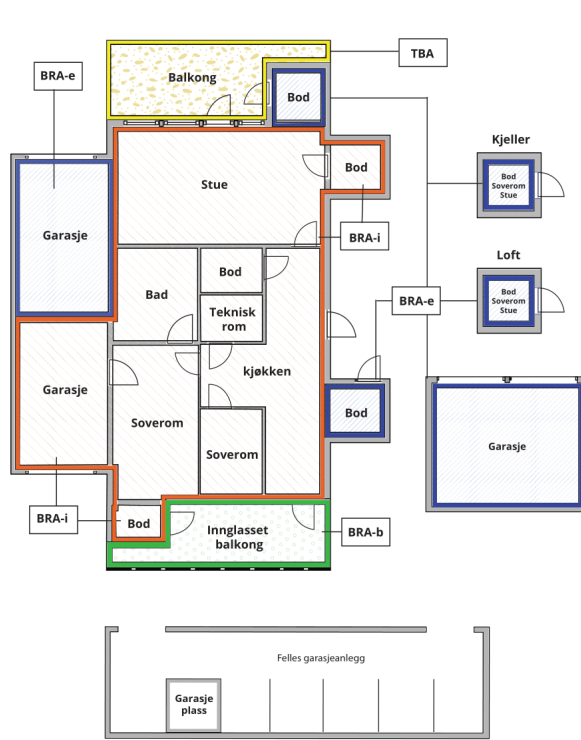
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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, skjeheter 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 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 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.

Arealer

Rekkehus

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	50			50	61
Underetasje	50			50	
SUM	100				61
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Stue		
Underetasje	Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Vindfang, Bod, Trapperom		

Kommentar

Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,38 meter.
Romhøyden i trapperommet i underetasjen er 2,39 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: På loftet er ikke brannettingen mot naboene ihht. dagens byggetekniske krav. Det kan ikke utelukkes at det finnes andre avvik med branncelleinndelingen selv om dette ikke er beskrevet i denne rapporten.

For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.

Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannikkerhet i dette bygget tilfredsstillende byggeforskrift 1985.

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:

Bod

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		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Kommentar:

Redskapsskjul

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Redskapsskjulet er oppført uten videre godkjenning. Kjøper bærer risiko for at dette redskapsskjulet kan bli krevet demontert/revet av bygningsmyndighetene.

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		13		13	

SUM		13
SUM BRA	13	

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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)
Rekkehus	100	0
Bod	0	7
Redskapsskjul	0	0
Garasje	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Topsitt Toften AS v/ Simen Toften	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	176	156		0	158 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nyjordstubben 38

Hjemmelshaver

Topsitt Toften AS (framfester)
Velforeningen Nyjordet (fester)
Oslo Kommune (bortfester)

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har oversendt utfylt egenerklæring før befaringen, dog er ikke denne signert.	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/LI8623>

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