

Tilstandsrapport

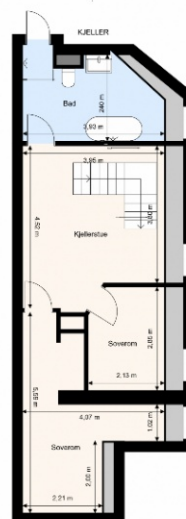
Reichweins gate 8 C, 0254 OSLO

OSLO kommune

gnr. 209, bnr. 303, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Reichweins gate 8 C. Oppdrag nr. 25021



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer. Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglene. Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 15641-25021

Referansenummer: VW1924

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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 (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Seksjon 10

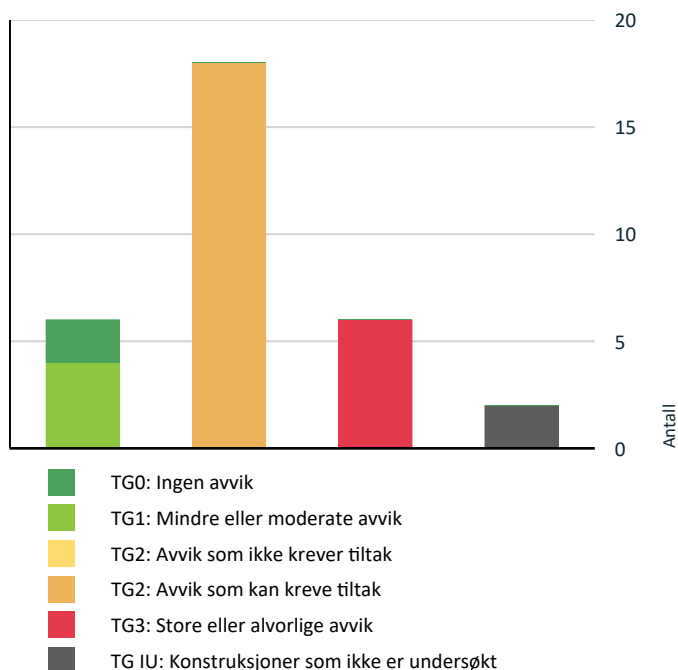
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Oppdeling/bruksendring av 1. etg. er ikke byggemeldt eller godkjent.

Planløsning av kjeller er forandret i forhold til godkjente tegninger.

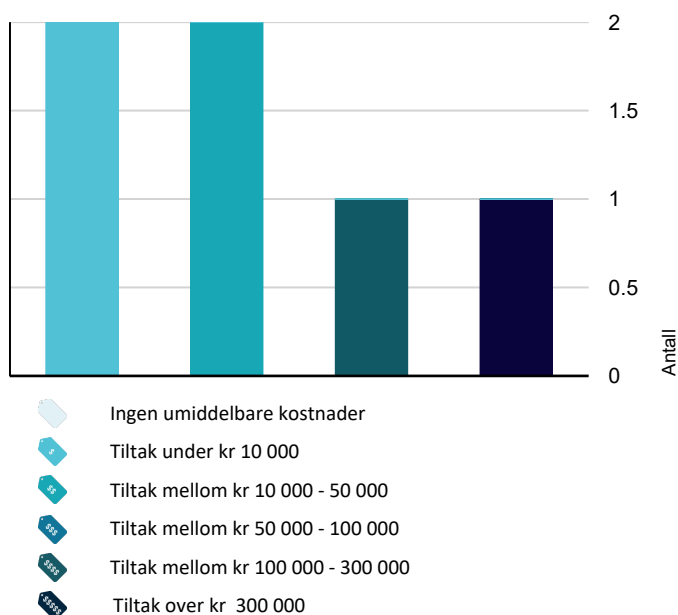
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

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.

Seksjon 10

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > El-varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Takoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Veggoverflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etg. > spise-kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etg. > spise-kjøkken > Komfyrvakt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SEKSJON 10

Byggeår
1894

Tilbygg / modernisering

2021 Ombygging Kjeller ble innredet til dagens bruk i 2021. Ferdigattest ble utstedt i 2022.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Grund/fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hultmur - utvendig pusset og malt.

-Yttertak: Takkonstruksjon dekket med takstein eller takplater. Taket er ikke kontrollert, da det ikke er tilgjengelig.

-Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Bygningen har en noe skjevhet/setninger, som må forventes av bygninger fra denne tiden.

-Kjøper bør settes seg inne i sameiets/selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

-Disse bygningsdelene er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Vinduer

1. etg: Vinduer fra 2005, med 2-lags isolerglass.

Kjeller: Nyere vinduer med 2-lags isolerglass. Disse er sannsynlig fra 2021, men det var ikke mulig å kontrollere årstall og typegodkjenning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Avviket gjelder innsettsdetaljer for kjellervinduene.

Det er montert med et underliggende metall-beslag.

Disse beslagene har ikke tilfredsstillende fall ut fra vinduet. Det ser heller ikke ut til at beslagene har tilstrekkelig tetting mot vindu/sider.

Monteringen virker noe ufagmessig utført.

Konsekvens: Avviket på utførelse, kan føre til lekkasjer inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Det kan være fare for lekkasjer inn under vinduet.

Nærmere kontroll/utbedring bør gjøres.

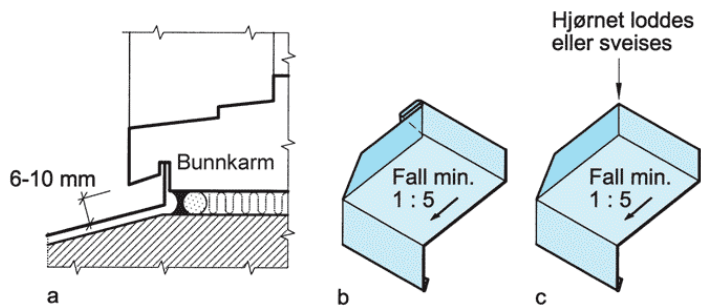
Vinduene i 1. etg. er fra ca. 2005 og er nå ca. 20 år.

Det er ikke registrert vesentlige avvik, men disse vinduene vurderes til TG-2.

De har brukslitasje.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

Tilstandsrapport



Preakseptert løsning på beslag under kjellervinder.



Feil utførelse på beslag under kjellervinduer.

TG 2 Dører

1. etg: Inngangsdør i malt utførelse. Etter min befaring er det monter ny dør som er brann- og lydklassifisert. Ei30/38dB klassifisert dør.

Kjeller: Inngangsdør i malt utførelse. Brann- og lydklassifisert dør. Ei-30-35dB klassifisert dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjeller: Døren er plassert i dusjsonen. Det er monter en dusjdør i glass mot denne døren.

Denne glassdøren tetter i midler tid ikke helt ved dusjing, og det har derfor blitt fuktskader på døren.

Konsekvens: Forholdet vil utvikle seg videre, hvis det ikke gjøres tiltak for å tette forholdet.

Løsning for dette er ikke vurdert i denne rapporten.



Dør fra kjeller plassert i dusjsone

INNENDIG

TG 2 Gulvoverflater

1. etg: En-stavs parkett. Laminatgulv i lite "soverom".

Kjeller: Fliser i alle rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder skade på laminatgulv.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 2 Takoverflater

1. etg. Malte flater. Innfelte downlights i tak i kjøkken-del og i entre.

Kjeller: Malte flater. Innfelte downlights.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre downlights i tak i entre. Disse "blafret" noe på befaringsdagen.

Konsekvens: Kontroll eller utskifting av disse downlightsen bør vurderes.

Veggoverflater

1. etg: Malte flater. Malt glassfiberstrie.

Kjeller: Malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. etg: Det er noe ujevnheter og brukslitasje på veggoverflater i det lille "soverommet". Det er i tillegg manglende fotlister. Det var i kjeller stedvis merker på veggoverflater etter fuktskader.

Konsekvens: Hva som skal gjøres av oppussing, må vurderes av ny eier.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

1. etg: I spisekjøkken i 1. etg. er det målt totalt retnings-avvik i rommet på rett over 1,5 m. Dette skal da vurderes med TG-2. I kjeller ble det gjort målinger i kjellerstue, og i ett soverom. Det var her ingen vesentlige skjevheter registrert.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser for dette forholdet.

Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

El-varme

Det er tidligere opplyst at det er lagt varmefolie i spisekjøkken. Regulator plassert på vegg.

I kjeller er det oppgitt å være gulvvarme i alle rom.

Gulvvarme i begge bad.

Det er ikke mulig å kontrollere gulvvarmen med de forutsetningene jeg har på befaringen.

Det blir derfor satt TGIU på denne bygningsdelen.

Nærmere kontroll anbefales.

Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke kjent om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.
Nærmere kontroll anbefales.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier. Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Er pipe synlig for inspeksjon: Nei.

Ildsted: Det er ikke montert ildsted i boligen i dag.

Dersom sameiet vedtar å trekke nye rør i eksisterende pipeløp er det mulig å etablere ildsted i stue. Det har vært snakk om dette tidligere men ingenting er foreløpig vedtatt.

Pipe i bad: Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser.

Vurdering av avvik:

- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.

Det er to pipeløp i leiligheten.

I bad i kjeller er pipen innbygget ved vegghengt klosett.

Det er en feieluke inne i denne innkassingen.

Avviket gjelder manglende tilgjengelighet for inspeksjon av pipeløp. Dette blir vurdert til TG-3 i rapporten.

Det er begrenset tilgang til feieluken.

Konsekvens/tiltak

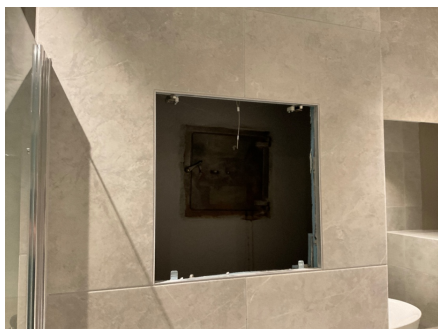
- Andre tiltak:

Kontroll av pipeløp må utføres.

Kostnadsestimat er satt for kontroll av ildstedene.

Evt. kostnader knyttet til utbedringer av piper er ikke tatt med her, da omfang av hva som må gjøres, og hvem som evt. skal bekoste dette, ikke er kjent.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Feieluke inne i innkassing for klosett

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

I kjeller er yttervegger innvendig utført.
Type materialer og løsninger er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er benyttet en type veggplate som jeg ikke kjenner til fra før.
Om denne er egnet for denne bruken, har jeg heller ikke kjennskap til.

Følgende er klippet fra rapport utført av Oasa Byggrådgiving:

Ytterveggen mot nabogården er utført innvendig med et uorganisk platemateriale som heter Skamowall.

Veggen er pusset med en dampåpent armert fiberpuss og malt.

Om det er benyttet slike plater, og om det er benyttet i hele kjelleren er ikke verifisert eller kjent for takstmannen.

Nærmere kontroll av denne løsningen anbefales.

I utgangspunktet vil det alltid bemerkes at utførede kjellervegger er en risikokonstruksjon, hvis det ikke er gjort tilstrekkelig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll av de utførede veggene, og valgt løsning, bør gjøres.

Kostnadsestimatet er satt for å gjøre ytterligere kontroll.

Kostnader knyttet til evt. utbedringer av forholdet, er ikke tatt med her.

Dette kan først vurderes når omfanget av evt. utbedringer er avklart.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen som er satt inn oppfyller ikke forskriftskrav fastsatt i TEK 17. For å oppfylle krav må trappeåpning utvides og trapp skiftes ut.

Det er registrert avvik med dagens trapp.

Det er ikke montert håndløper i øvre del av trappen.

Det er større åpninger mellom trappetrinn, enn beskrevet i teknisk forskrift.

Trappen er bratt, med korte inntrinn.

Trappen er smalere enn det som er krav for trappebredde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: For å ivareta forskriftskrav, må det gjøres tiltak.

Utvidelse av trappeåpningen vil normalt være et søknadspliktig tiltak.

Det er vanskelig å gi et eksakt prisestimat, da løsning og omfanget av hva som gjøres ikke er avklart.

For å få et eksakt prisestimat, må det innhentes pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige dører

1. etg: Hvite/glatte innerdører. Skyvedør til lite "soverom".

Kjeller: Hvite/ glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brukslitasje på skyvedør i 1. etg.. Døren trenger også justering, og virker være noe ufagmessig montert.

Garderobe

Ingen garderobeskap montert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETG. > BAD

Generell

Dette badet ble i følge tidligere prospekt oppusset i 2009.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelsen av badet, så denne opplysningen er ikke verifisert.

Rapporten blir da utført med en visuell befarings.

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

1. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser. Nedsenket dusjsone.

1. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. Badet har to stk. sluk.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Det ser ut som at det er benyttet en toppmembran. Dette er i midler tid ikke verifisert.

Alder: Så langt jeg kjenner til, er den fra 2009.

Type veggmembraner: Ukjent, men normalt ble det benyttet membranplater eller smøremembraner.

Alder: Så langt jeg kjenner til, er den fra 2009.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Er det fall mot sluk i dusj: Det er i hovedsak fall mot sluk. I del av dusjsonen er det mindre fall mot sluket, en beskrevet i teknisk forskrift.
Er det fall på gulv for øvrig: Gulvet utenfor dusjsonen er dels flatt, dels med noe fall. Men totalt sett mindre enn beskrevet i teknisk forskrift.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til under 2,5 cm.

Avvik med fall mot sluk blir bemerket med TG-2 i rapporten.

Konsekvens: Det kan bli stående noe vann på gulvet etter dusjing. Det vil være noe treg avrenning mot sluk.

Ukjent utførelse på membraner. Dette vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det er vanskelig å gjøre tiltak, når dokumentasjon ikke foreligger.

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner/toppmembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 16 år gammelt hvis opplysninger stemmer.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Det er ikke opplyst om lekkasjer i badet. Men man må være klar over membranenes alder.

Konklusjon:

Det anbefales alltid å montere lukket dusjkabinett, uten dusjing direkte på vegger og gulv, i bad med ukjente membranløsninger.

1. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med dusjvegg i glassbyggestein, og dusjdør i glass, vegghengt klosett, servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fuktskade på baderomsinnredningen.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens, og avviket vurderes til å være visuelt.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Det er montert innbygget sisterner for veggmontert klosett.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

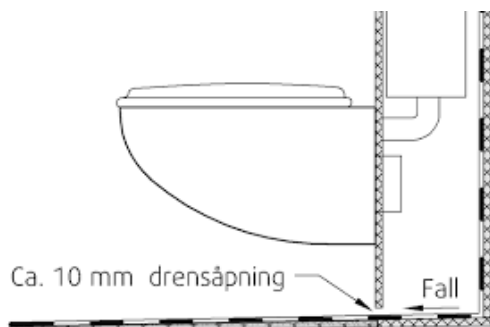
Når dette badet ble oppusset var det mye usikkerhet/uenighet rundt dette punktet, og det ble ofte ikke utført.

I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterner, vil ikke bli oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Preakseptert løsning med innbygget klosettsisterner.

1. ETG. > BAD

Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjoner

Det var åpen tilgang fra kjøkken og inn i veggkonstruksjon mot dusj.
På befaringsdagen var det ingen unormale fuktverdier registrert.
Hvis det ikke registrertes unormale fuktverdier, skal dette vurderes med TG-0 i følge gjeldende instruks.

KJELLER > BAD

Generell

Dette badet ble etablert i 2022 da kjeller ble utbygget.
I tidligere prospekt er det opplyst at det finnes dokumentasjon på utførelsen.
Dette er i midlertid ikke verifisert, og en slik dokumentasjon er ikke fremvist takstmannen.

Da det ikke er fremvist dokumentasjon, blir badet kun vurdert visuelt.

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: I hovedsak fliser, samt noe malte flater.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dette badet er rømningsvei via dusjsonen. Det er satt opp en dusjdør i glass mot denne døren.

Konsekvens: Denne løsningen er i midler tid ikke helt tett, og det var fuktskader på døren på befaringsdagen.
Man må være klar over forholdet, og begrense vannsøl på døren. Det er i midler tid vanskelig, og ytterligere skade på døren kan påregnes.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Fliser fra 2022.
Ingen vesentlige avvik registrert. Flisene blir da vurdert med TG-1.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulv for øvrig: Nei, gulvet utenfor dusjsonen er helt flatt.
Høyde fra overkant slukrist i dusjsonen, og til membran eller fliser ved dør er målt til: 20 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning. 2 stk. sluk.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja. For sluket under badekar, må dette trekkes til side.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: 2022.

Type veggmembraner: Membranplater.
Alder: 2022.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei, det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Avvik 1: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av arbeider i badet. Dette blir vurdert med TG-2.

Konsekvens: Hvis mulig bør dokumentasjon fremskaffes.

Avvik 2: Det er ikke registrert fall på gulvet utenfor dusjsonen. Dette forholdet skal bemerkes med TG-3.

I følge TEK 17, skal det være en oppkant på membranen ved dør som er min. 15 mm. over gulv ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens: Med dagens løsning kan lekkasjevann renne igjennom dør, og ikke til sluk.

Det bør gjøres nærmere kontroll av forholdet. Hvis det er mulig bør gulvmembranen skjøtes på så den kan føres opp over gulvet ved dør.

Det settes et kostnadsestimat på 10.000,- - 50.000,-. Dette er for å gjøre utbedring av membran ved dør.

Hvis det må gjøres andre/større inngrep i badet, er dette ikke tatt med i dette kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badekar, separat dusj med dusjdører i glass, veggmontert klosett, heldekkende servant, baderomsinnredning, og speilskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterner og mulighet for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

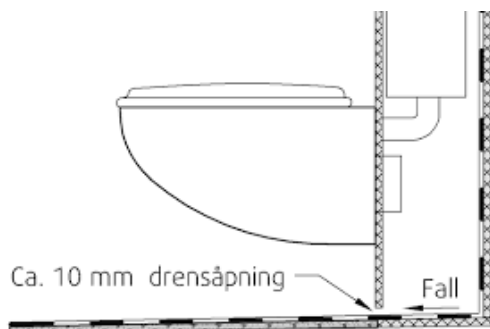
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret, og gulvet inne i innkassingen skal minimum være i samme høyde som gulvet utenfor.

Det er ikke kjent hvordan dette er løst. Det var ikke mulig å kontrollere dette på befaringsdagen.

I dette badet er denne avrennings-spalten veldig liten, og det er ikke sikkert at evt. lekkasjevann vil kunne renne ut igjennom denne lille spalten.

Det er anbefalt en åpning på ca. 1 cm x 5 - 10 cm.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterner, er ikke sikkert vil bli oppdaget.



Vanlig utførelse på vegghengt klosett med drensåpning

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot yttervegg og felles-kjeller. Disse veggene er i murkonstruksjon.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETG. > SPISE-KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken: EPOQ innredning med kjøkkenøy.
Alder: Fra 2022.
Fronter: Hvite/glatte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Stekeovn. Micro-ovn. Kokeapp. Kjøl/frys.
Fritthengende kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder flere skuffer.

Det ble registrert at flere av skuffene er litt trege ved åpning/lukking.

Åpne/lukkemekanismen viker fungere dårlig.

1. ETG. > SPISE-KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det montert komfyrvakt over kokeapp: Nei.

Konsekvens: Forhold som kan påvirke sikkerhet, skal bemerkes i rapporten.

Manglende komfyrvakt blir da bemerket med TG-2.

Det anbefales alltid at dette ettermonteres.

1. ETG. > SPISE-KJØKKEN

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Det er etablert rør i rør opplegg i begge bad.

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.

Hvor er fordelerskap plassert: I kjeller.

Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Nei.

Er det kursoversikt i fordelerskapet: Nei.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I fordelerskap.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: Ja.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsrapport

Det er montert et fordelerskap i soverom i kjeller.

Prinsippet er at rør-opplegg føres til dette fordelerskapet, og evt. lekkasjer i rør-opplegg blir da ført til dette skapet.

Fra fordelerskapet skal det være ført en slange som skal ledes til et rom med sluk. Dette for at evt. lekkasjer kan synliggjøres.

I dette fordelerskapet ser det ut til at det er ført en slik slange/rør ut av skapet. Men det er ikke kjent hvor dette er ført.

Konsekvens: Det må gjøres kontroll av hvor dette røret er ført. Mulig løsning kan være å montere en automatisk vannstopper med føler inne i fordelerskapet.

Med dagens løsning vil evt. lekkasjevann ikke bli synliggjort/oppdaget enkelt.

Det er ikke satt opp kursoversikt i skapet, for å vise hvor de ulike kursene er ført.

Konsekvens: Med dagens løsning vil man ikke vite hvilke rør som går hvor.

Om rør-opplegg fra badet i 2. etg. er ført ned til dette fordelerskapet, er ikke kjent.

Nærmere kontroll anbefales.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av rør-opplegg.

! TG 1U Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

Om det er gjort arbeider på det innvendige avløps-opplegget, er ikke kjent.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Det er montert en ventilator. Det går en slange/kanal fra ventilatoren som er ført opp i nedforet himling. Det er ikke kjent hvor denne kanalen er ført.

1. etg: Er det avtrekksventil fra bad: Ja. Elektrisk vifte i tak.

Kjeller: Er det avtrekksventil fra bad: Ja. Elektrisk vifte i yttervegg.

Er det luftespalte i dør til begge bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Ukjent løsning med avtrekksventilasjon fra kjøkken. Det er ført en kanal/slange fra ventilatoren, men det er ikke kjent hvor denne er ført.

Kjøkken skal ha permanent avtrekk. Om dagens løsning vil gi tilstrekkelig avtrekk/luftutskifting, må beregnes. Dette blir ikke gjort i denne rapporten.

Konsekvens: Nærmere kontroll av ventilasjons-løsningen, inkl. kontroll av effekt bør gjøres.

Om sameiet godkjenner denne løsningen, hvis slangen/kanalen er koblet direkte på felles avtrekks-kanal, er ikke vurdert i denne rapporten. Dette er normalt ikke en godkjent løsning.

Bad kjeller:

Det er her avtrekk med en elektrisk vifte i yttervegg.

Normalt skal bad ha permanent avtrekk, ført via luftesjakt opp over yttertak.

Konsekvens: Med dagens løsning vil det ikke være permanent avtrekk. For å oppå dette, må viften gå kontinuerlig.

Det er vanskelig å få tilfredsstillende avtrekk/ventilasjon fra kjeller.

Nærmere kontroll anbefales.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1996, montert i bod.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Ja.

Kontroller el-tilkobling: Den er via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.

Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.

Beredere som er over 15 år, blir vurdert til TG-2.

Denne berederen er nå ca. 29 år, og er helt i grenseland mellom TG-2 og TG-3.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert. Når berederen blir byttet, må man påregne å oppgradere el-tilkoblingen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap plassert i oppgang.

Hovedsikringer: Automatsikring.

Sikringer: Jordfeiautomater.

10 amp: 1 kurs.

16 amp: 8 kurser.

20 amp: 1 kurs.

Det ble gjort div. el-arbeider i 2022, da kjeller ble utbygget, og kjøkken oppe ble skiftet ut.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for disse arbeidene, eller noen dokumentasjon av utførelse.

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.

Ukjent.

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

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?

Tilstandsrapport

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?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

10. 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 Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer eller dokumentasjon for utførelse av el-arbeidene.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..
Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskap.

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.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

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

Ja Det var ikke montert brannsluknings-apparater i leiligheten på befaringdagen.

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Sensor til felles brannvarslingsanlegg, plassert i entrei 1. etg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke gjort vurderinger og undersøkelser vedr. byggegrunn.
I dette området er mye av bygningsmassen lagt oppe på flåter av tre.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering/fuktsikring er fra byggeåret.

Da kjeller ble utbygget, ble det ikke gjort tiltak for utvendig fuktsikring/dreneringsarbeider.

Dette har medført at det har vært fuktinnsig i kjeller-etasje.

Terrengforhold: I bakgården er det dårlig fall bort fra bygget, og som vil føre til at overflatevann vil kunne trenge inn i bygget.

Det er også beskrevet i skade-rapporter, at det er taknedløp fra tak som er ført ned ved grunnmur. Dette er plassert i gårdsplass for nabosameiet, og jeg hadde ikke tilgang til dette området på befaringsdagen.

Det ble gjort innvendig fuktsøk på tilgjengelige flater i mur.

Det ble da registrert forhøyede verdier grunnmuren.

Dette vil normalt være fra manglende fuktsikring/drenering, samt kapillært oppsug av vann fra grunnen.

På innvendig delevegg inn mot soverom, ble det registrert forhøyede fuktverdier langt opp på veggen. Dette vil komme fra kapillært oppsug fra grunnen.

Det er i rapport fra Solum AS, beskrevet at det har vært registrert synlig fukt innvendig i kjeller.

Denne rapporten blir vedlagt salgsoppgaven.

Registrert fukt skal bemerkes med TG-3 i rapporten.

Dette tyder på at drenering/fuktsikring ikke er tilfredsstillende og fungerende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens av dette avviket kan være at det kommer fukt/lekkasje inn i boligens kjeller.

På befaringsdagen var det moderate fuktverdier registrert. Men dette vil ofte være avhengig av værforhold/nedbørsmengde, og vil derfor variere. Det er i andre rapporter opplyst at det har vært lekkasjer med synlig vann inn i kjelleren.

Tiltak: Det er vanskelig å gjøre tiltak med drenering/fuktsikring. Det må da tas hensyn til grunnforhold og vannstand i grunnen. Gravearbeider kan få innvirkning på fundamenteringen, som kan være lagt på flåter.

Terrengforhold: Det bør gjøres tiltak her for å lede overflatevann bort fra bygget. Hvem som har vedlikeholdsplikt/ansvar for dette, er ikke vurdert i denne rapporten.

Kostnadsestimat: Det blir satt over kr. 300.000,-. Det er umulig å gi et presist estimat, da hvordan og hvilke tiltak som blir gjort ikke er avklart/undersøkt. Dette er en vurdering som ikke gjøres i denne rapporten. Men kostnader for å få en tilnærmet tørr kjeller vil være vesentlige.

Klippet fra rapport om leiligheten, utført av Solholm AS.

Ved innredning av kjellerrom så kan man aldri sikre seg 100% mot fuktinntrengning.

Dersom drenering og/eller ledningsnett overbelastes, det er flom i gatene som følge av vannlekkasjer eller som følge av at nettverk for bortledning av overvann er overbelastet, så vil kjelleren være det første som fylles opp ettersom dette er det laveste rommet i en bygning.

Selv om det graves opp og fuktsikres dreneres på nytt, så vil man fremdeles ikke være sikret mot den type problematikk.

Masser som ligger inntil kjellerytterveggene vil alltid være oppfuktet, og vil til en viss grad tilføres fukt fra grøfter og tilstøtende kummer.

Å etablere ny fuktsikring/knotteplast og evt. isolasjon på yttervegg vil i alle tilfeller bidra til at fuktigheten i veggen går ned, men man vil aldri kunne eliminere fukttilførsel fra grunnen ettersom fundamentene står i fuktig leire.

Det vil derfor alltid være et visst kapillært oppsug herfra.

Skal det etableres ny fuktsikring på kjelleryttervegger mot bakgården, så må det graves opp langs hele denne fasaden.

Mange av murgårdene i Oslo er bygget på leire, men noen er også fundamentert til fjell eller delvis på leire og delvis på fjell. Bygårder på leirgrunn har ofte flåter av rundtømmer lagt i flere lag.

Natursteinsfundamenter er satt rett opp på disse flåtene.

Man skal derfor ikke drenere disse gårdene med en konvensjonell drenering (drensrør under fundament) ukritisk, da dette kan medføre at grunnvannstand senkes.

En slik vurdering har ikke bare evt. konsekvenser for denne gården, men også for tilstøtende gårder/gårder i samme kvartal ettersom bygningene er ført opp vegg i vegg.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av tørrstabet stein delvis spekket og pusset i ettertid.

Den øvre delen av grunnmuren er av teglstein murt i forband.

Øvrige konstruksjoner av murt teglstein med utvendige murpuss.

Grunnmuren var hovedsakelig innvendig utforet, og er derfor ikke visuelt synlig.

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

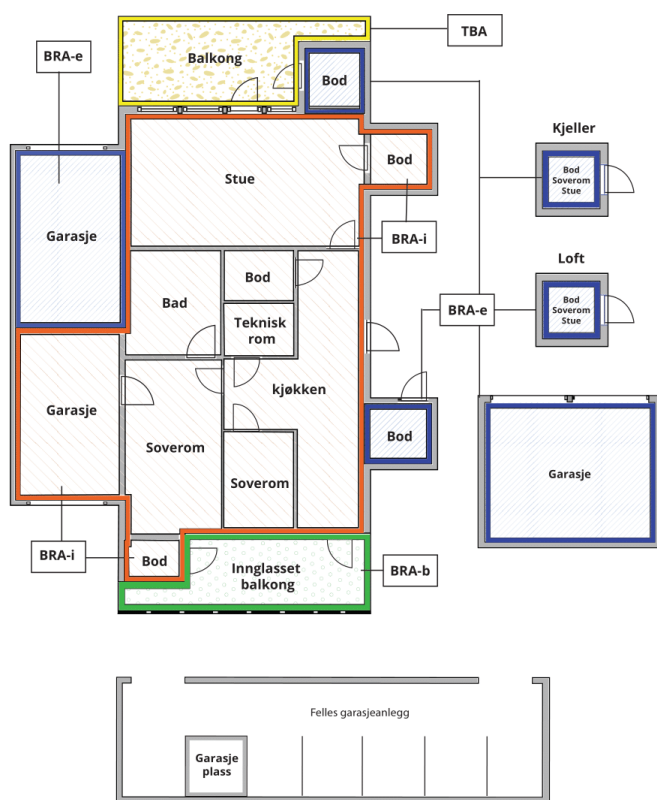
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Seksjon 10

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. etg.	30			30	
Kjeller	46			46	
SUM	76				
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etg.	Bad, spise-kjøkken, entré, lite "soverom"		
Kjeller	Kjellerstue, soverom 1, soverom 2, bad		

Kommentar

Takhøyde i 1. etg. er målt til ca. 277 cm. Ca. 246 cm. i kjøkkendel.

Takhøyde i kjeller er målt til ca. 245 cm.

Rommenes bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målereglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kjellerstue m.m.

Så at rom beskrives som soverom eller kjellerstue, betyr ikke at de nødvendig tilfredsstiller krav til slike rom.

1. etg. Det lille "soverommet" er for lite for å tilfredsstille volum-krav til et soverom.

Kjeller: Det er gitt ferdigattest for innredning av kjeller.

Planløsning er noe forandret fra de godkjente tegningene, bl.a. ved flytting av bad, og etablering av et ekstra soverom.

Kjellerstue og soverom tilfredsstiller ikke krav til dagslys og utsyn for rom for varig opphold.

Om dagens plan-løsning vil bli godkjent, er ikke vurdert i denne rapporten.

Om det vil bli andre krav til rømning når det er etablert et ekstra soverom, er heller ikke vurdert her.

Her må det også kontrolleres om bredden på utgangsdører vil bli godkjent.

Tidligere ble 1. etg. oppdelt i 2 leiligheter. Denne oppdelingen/bruksendringen ble da ikke byggemeldt eller godkjent.

Hvilke krav som kan bli stil ved en ny byggesøknad om bruksendring av 1. etg., er ikke vurdert i denne rapporten.

Boder:

Det ble ved forrige salg opplyst at leiligheten har 4 stk. boder.

Om alle disse bodene faktisk tilhører denne seksjonen, er ikke verifisert, eller kontrollert av takstmannen.

Følgende ble opplyst i forrige prospekt:

Leiligheten har 4 boder.

2 boder i 1. etg.

En av disse bodene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Den andre boden i 1. etg. var avstengt på befaringsdagen grunnet manglende brannsikkerhet.

En bod i kjeller på ca. 3 kvm.

En bod på loft. Denne er ikke besiktiget da jeg ikke kunne finne denne.

Inntil videre opplyses primær-og sekundært areal summert som tilleggsopplysning iht. til forskrift til avhendingsloven.

Fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM):

P-ROM: 76 kvm.

S-ROM: 0 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oppdeling/bruksendring av 1. etg. er ikke byggemeldt eller godkjent.

Planløsning av kjeller er forandret i forhold til godkjente tegninger.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Entredør var på befaringsdagen ikke brann-klassifisert.

Fra fellesarealer i kjeller, er det ført plast vann-rør inn i leiligheten. Disse vil da bryte brannskille.

Da bygget er fra en tid da det ble benyttet trebjelkelag, er det vanskelig å tilfredsstille dagens krav til brannsikkerhet, men forholdet skal bemerkes i rapporten.

Til bod i oppgang, går det også plast-rør inn i denne boden. Det er gjort innvendige brannsikrings-tiltak, med montering av gips-plater under trappen.

Men det bemerkes at det er ført plast-rør i gjennom brannetting.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i kjeller har ikke tilfredsstillende dagslys, og utsynsforhold.

I kjeller er rømningsvei via dør til felles-kjeller, som ledes ut. Det bemerkes at denne døren er inne i dusjsonen, og den kun har en åpningsbredde på ca. 70 cm.

I tillegg er det vinduer i oppholdsrom. Disse sitter i midler tid høyt oppe på veggen, og har begrenset mulighet for rømning.

Det er gitt ferdigattest for bruken av kjeller-etasje. På den godkjente planen var rømningsveien i det som var godkjent som kjellerstue.

Da badet er flyttet, er rømningsveien som nevnt, inne i dusjsonen. Om denne løsningen vil bli godkjent, er ikke vurdert i denne rapporten.

Dette bør kontrolleres nærmere med Plan- og Bygningsetaten.

Boligen har to stk. inngangsdører.

Begge dørene har en åpnings-bredde på ca. 70 cm.

Dette er ikke i henhold til krav for adkomst til en boenhet, hvor dør skal ha en åpningsbredde på min. 86 cm.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Rune Kristiansen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	303		10		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Reichweins gate 8 C							
Hjemmelshaver							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke utfylt. Selger har ikke inngående kjennskap til boligen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Nøkler utlevert av megler, og befaringen ble utført uten andre tilstede.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent for oppdraget er Claims Links AS. Salget er et deknings-salg.	Gjennomgått		Nei
Rapporter		Rapport fra Solum AS, datert, 04.06.2024. Rapport fra Kaph Entreprenør AS datert 26.08.2023.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	25.03.2025	
2	23.04.2025	Rapporten er oppdatert med opplysninger om ny entredør i 1. etg. Denne ble montert etter min befaring.

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

Det gis ikke en 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.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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 fukttinnhold 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

Forutsetninger

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.

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Salget blir utført som et deknings-salg.
Oppdragsgiver er Clims Link AS.

Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.