


# Tilstandsrapport



 TOMANNSBOLIG OVER 2 PLAN MED  
TERRASSER I HAGE

 Solkroken 18, 0664 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 139, bnr. 41, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m<sup>2</sup> BRA-i: 153 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 22179-26022

Eiendomsverdi ref nr: EO1749

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Taksator AS

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

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

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

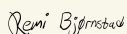
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

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

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

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

## Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

[rb@taksator.no](mailto:rb@taksator.no)

900 60 067



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig (horisontaldelt) med 1.etasje og underetasje, markterrasser og utvendig bod.  
Beliggende i bydel Alna, Teisen.

Boligen holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Med noen moderniseringsbehov på sikt knyttet til utvendig forhold, VVB, og andre tekniske løsninger.

## Utvendig:

Saltak tekket med takstein.

Takrenner og nedløp i stål.

Yttvergger kledd med stålplater.

Grunnmur i betong.

Drenering med eldre standard.

## Teknisk:

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon og mekanisk på badene samt kjøkken.

Oppvarming via varmepumpe i stue og gulvvarme i enkelte rom.

Bad i 1.etg fra 2016 og bad i underetasjen fra 2011.

Kjøkken i 1.etasje fra 2011.

Parkering inne på egen tomt og med to elbilladere.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## TOMANNSBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSER I HAGE

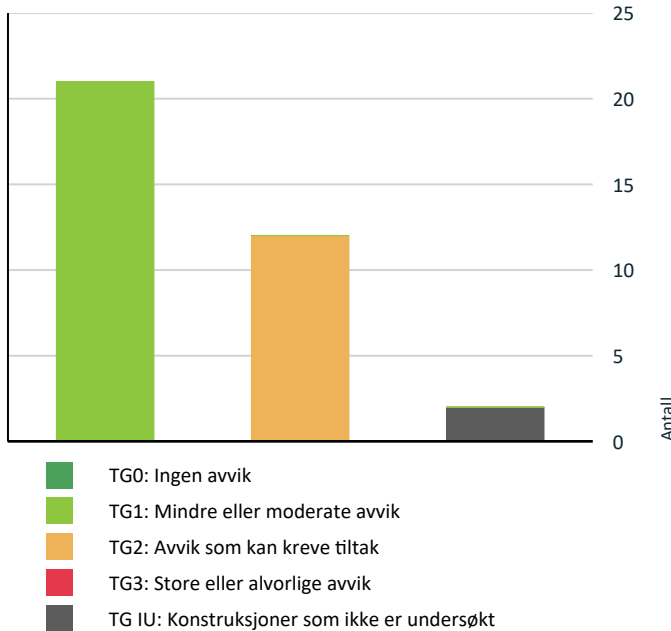
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Kjeller er innredet av tidligere eier uten byggemelding til kommunen, i henhold til tidligere selger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  [Tekniske installasjoner > Varmesentral](#) [Gå til side](#)
-  [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
-  [Tomteforhold > Fuktsikring og drenering](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## Oppsummering av avvik

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

### TOMANNSBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSER I HAGE

-  **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  -  [Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#) [Gå til side](#)
  -  [Tomteforhold > Terrenghold](#) [Gå til side](#)
-  **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  -  [Utvendig > Takteking](#) [Gå til side](#)
  -  [Utvendig > Nedløp og beslag](#) [Gå til side](#)
  -  [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)
  -  [Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn](#) [Gå til side](#)
  -  [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)
  -  [Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSER I HAGE



### Byggeår

1935

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrاد i forhold til alder og utførelse.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

Takkonstruksjon, tekking og skorstein er kun vurdert fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere nærmere uten riktige sikringstiltak. Manglende funn ved befaring utelukker ikke skjulte skader. Videre undersøkelse bør utføres av fagperson under sikre forhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Et tak på en eldre bolig kan over tid ha behov for vedlikehold, som rengjøring, fjerning av mose, kontroll av takteking og eventuell omlegging, for å beskytte mot værskader og bevare boligens konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål.  
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

# Tilstandsrapport

Visuell kontroll ble utført på en dag uten nedbør. Det anbefales derfor å observere nedløpssystemet under regnvær for å avdekke eventuelle lekkasjer som ikke lot seg identifisere ved befaringsstidspunktet.

Det er på generelt grunnlag anbefalt å holde takrenner og nedløpsrør åpne og frie for store mengder løv, kvister, o.l. slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform er ikke synlig fra bakkenivå.
- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak - Ettermontering av snøfangere anbefales for å øke sikkerheten og redusere risiko for snøras fra tak.

Konsekvens - Snø eller is som faller ned kan forårsake personskade eller skade på eiendom.

- Tiltak - Forlengelse av nedløpsrør og sikring av vannavrenning vekk fra bygget anbefales for å hindre oppsamling av vann ved grunnmuren.

Konsekvens - Grunnmur og yttervegg kan bli utsatt for fukt og vannpåvirkning, med risiko for skader over tid.

- Tiltak - Stigetrinn og eventuell plattform bør gjøres synlig og tilgjengelig for inspeksjon og sikker adkomst til tak.

Konsekvens - Manglende synlighet og tilgjengelighet kan hindre tilsyn og vedlikehold, og utgjøre en risiko ved arbeid på tak.

- Tiltak - tidspunkt for vedlikehold nærmer seg.

Konsekvens Uten vedlikehold kan slitasjen utvikle seg til skader som gir høyere kostnader og redusert funksjon over tid.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur oppført i trekonstruksjoner, kledd med stålplater med liggende profil.

Utvendig overflater på en bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur.

Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

### Bemerkning:

• Fargeforskjeller på stålplater skyldes plettmaling med mørkere gråtone (kjøkkenvegg). Eventuelle rennemerker ved kjøkkenventil er kun svakt synlige og vurderes ikke som hovedårsak.

- Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert lusing eller musebånd ved nedre del av kledningen grunnet begrenset tilgang/innsyn.
- Ytterveggene er isolert i henhold til byggeårets standard, som er lavere enn dagens krav til varmeisolasjon og tetthet. Dette gjelder også vindtetting i overgangsfelt, rundt vinduer, dører og skjøter i kledningen, noe som samlet sett gir lavere energieffektivitet og økt risiko for trekk og fuktbelastning.

Det er ellers registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering som var mulig å bedømme via en visuell inspeksjon.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Loftet ble ikke befart, da adkomst skjer via seksjonen over.

Videre undersøkelser kan anbefales, forutsatt samtykke og samarbeid med eier av den overliggende seksjonen.

Det presiseres at konstruksjonen er en felles bygningsdel, og vedlikeholdsansvaret reguleres av borettslagets vedtekter.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2005, 2013 og 2022.

—

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.

Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

—

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingslipp.

Enkelte vinduer subber noe mot karm, har behov for lokal justering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Terrasse/entrédører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2022, 2012 og noen uten synlig merke.

Entrédør (1.etg) merket med B30 brannklassifisering.

—

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra spisestue til trapp ned til hage/terrasse på til sammen ca. 85 m<sup>2</sup>.

Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende spiler i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,93 m.

—

# Tilstandsrapport

Inngangsparti til underetasjen i betong konstruksjoner og med plassbygget tak over.  
Plassen ble målt til ca. 6,3 m<sup>2</sup>.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1,2 m. Dette tilfredstiller dagens krav til høyde.

Utgang fra soverom til markterrasse.  
Terrassen ble målt til ca. 3,1 m<sup>2</sup>.  
Terrassegulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

## Bemerkning:

- Søyler/bærepunkter for taket over inngangspartiet er montert direkte mot betongen, uten klaring fra underlaget. Dette gir økt risiko for oppsug av fuktighet fra underlaget. Det anbefales en avstand på 5–15 cm samt overflatebehandling av søylenes underside for å redusere fuktoptak og forlenge levetiden.
- Rekkverkene tilfredstiller ikke dagens krav til høyde og utforming. Lav høyde og klatrefremmende utforming (f.eks. liggende spiler/bord med for store åpninger) gir redusert sikkerhet.

Enkelte utvendige overflater var snødekket på befaringstidspunktet og lot seg derfor ikke inspisere fullt ut. Videre inspeksjon anbefales når forholdene tillater det, for eksempel ved snøfrihet.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600.

## Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Byggeår, vedlikehold og alder

Bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis alle krav i dagens byggeforskrifter, blant annet når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten omfatter boligen slik den fremstod ved befaring og er begrenset til forhold som ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar.

Alle bygninger har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i bygningen kan forekomme og kan medføre mindre skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje og teknisk tilstand. En bygningsdel kan gis TG 2 basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar. Vurdering av alder og forventet levetid er basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF, kombinert med visuelle observasjoner.

### Vedtekter:

Det oppfordres til å sette seg inn i vedtektene for eiendommen, der det fremgår hvordan ansvar for bygningsdeler og konstruksjoner er fordelt mellom seksjonene. Vedtektene avklarer hvilke deler som omfattes av seksjonseiers ansvar, og hvilke som er felles ansvar.

## Andre utvendige forhold - Boder

### Beskrivelse

Utvendig frittstående bod:

Boden på ca. 5,6 m<sup>2</sup> som er oppført med bindingsverk i trevirke, og er kledd med fasadeplater.  
Pulttak i trekonstruksjon, teknet med takplater/stein.

Innvendig vegger og himling er kledd igjen med OSB-plater i trevirke.

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

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### ! TG 1 Overflater - Vegger & Himling

#### Beskrivelse

##### Gulv:

Fliser i entréen, underetasjen og på badene.  
Ellers 1 stavs parkett.

Gulvvarme på badene og de fleste rom i underetasjen.

—

##### Vegger:

Flissatte på badene.  
Ellers panel i enkelte rom og glatte, malte flater.

—

##### Himlinger:

Panel i enkelte rom.  
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights på badene og i 1.etg.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,44 m (1.etg).  
Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,15 m (U.etg).

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.

Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruerull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.

Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringsstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befarings.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

#### Bemerkning:

- Det er registrert stedvis slitasje på gulvflisene i underetasjen, som viser tegn til sprekker, bom (hulrom under flis) og noe avskalling. Modernisering anbefales etter behov og ut fra hva som vurderes som viktig for kjøper.
- Konsekvens - Begrenset estetisk kvalitet og redusert overflatefinish.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

# Tilstandsrapport

## TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Gulv mot grunn og etasjeskille i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje. Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme. Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringdagen:

Underetasje:

Entré/gang: Det ble målt 17 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Bod: Det ble målt 14 mm planavvik på 2 meter (TG2).

1. Etasje:

Spisestue: Det ble målt 8 mm planavvik gjennom hele rommet.

Stue: Det ble målt 7 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det ble observert stedvis knitring i parketten. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og vurderes å være av estetisk karakter.

### Konsekvens/tiltak

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

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

—

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Sotluke lokalisert i underetasjen.

Det er ikke montert peis i seksjonen og punktet er derfor ikke videre vurdert.

Pipeløp er ikke inspisert da det var plassert skap foran sotluke, dette til informasjon.

Evt. etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er utforede veggkonstruksjoner i flere rom i underetasjen.

Utførede yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuksikringen.

Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Hulltaking ble utført på soverommet, mot vegg vendt mot terreng – område som vurdert til typisk mest utsatt for fukt.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 43 % ved 24 °C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Det presiseres at symptombildet kan variere med årstid og klimatiske forhold, og at eventuelle avvik kan fremkomme på et senere tidspunkt

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.  
Tette opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.

Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,75 m.

### Bemerkning:

Det er registrert enkelte skjevheter i deler av trappen. Det er også observert normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette anses ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

## TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

—

### Bemerkning:

Baderomsdørene har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.  
Eldre dørkarmen bærer noe preg av bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene og at brukssfunksjonen ikke er nedsatt.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

## Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2016, i henhold til tidligere selger.  
(Flis på flis, på gulvet).

Det er fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.

Rapporten baserer seg på opplysninger gitt av eier(e) og fremlagt dokumentasjon fra ansvarlig utførende, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

—

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.



### 1. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.  
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

## 1.ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 70 mm.  
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

#### Bemerkning:

Det ble registrert stedvis hulrom under gulvflisene. Dette anses å ha begrenset betydning, forutsatt at tettesjiktet (membranen) under flisene er intakt og fungerer som forutsatt.

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.  
Av naturlige årsaker er ikke fallforholdet under badekar målt og kontrollert, grunnet begrenset tilkomst.

## 1.ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Blücher med synlig klemring og membran/mansjett (underliggende membran).  
Sluk under badekar.

#### Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Plassbygget servantløsning med hyller, teknet med fliser, to servant montert oppe på. Speil med belysning på vegg over servantbenken. Badekar med svingdør, regnfalls dusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blande batteri. Veggmontert toalett med automatisk lokk (åpning/lukking) og spylefunksjon.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør vurderes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig for å lukke avviket, eksempelvis lekkasjevarsler eller lekkasjespalte.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekksventil på vegg.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue), uten å påvise unormale avvik/symptomer.

Det ble gjennomført søk med pigger i tilgjengelig treverk. Målingen viste ingen fuktprosent, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

På grunn av spikerslag i veggen var bunnsvillen ikke tilgjengelig ved hulltaking, og fuktmålingen ble derfor utført i annet tilgjengelig treverk i området.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2011, i henhold til tidligere selger.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger. Badet har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.  
Det gjøres oppmerksom på at tettheten i membranen ikke lenger kan garanteres.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger:  
Flisatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.  
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:  
Det er registrert stedvis mindre riss i flisfuger.  
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.  
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 32 mm.

Dette tilfredsstillers dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

## Bemerkning:

Det er registrert stedvis mindre riss i flisfuger.

Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt under flisene er tett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsone.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.

Sluk i nedsenket dusjsone.

Ifølge erklæring fra ansvarlig utførende er gulv og vegger utført med påstrykningsmembran.

#### Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett inntil baderommet moderniseres.

Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring.

Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes.

Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap med belysning på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Dusjhjørne med forheng, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør vurderes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig for å lukke avviket, eksempelvis lekkasjevarsler eller lekkasjespalte.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtrekksventil på vegg.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom), uten å påvise unormale avvik/sympomer.

Søket med pigger i treverk, målingen viste 8 % i treverket (grønt nivå), noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunktet.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringdagen.



## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

"Norema" kjøkkeninnredning fra 2011, i henhold til faktuarer. Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med rammeprofil, fabrikkklakkerte fronter. Benkeplate i laminat med planlimt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeplate. Belysning under overskap.

Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, 1-greps kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og frittstående kombiskap kjøl/frys.

Aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er installert. Komfyrvakt er ikke installert.

Det er tilrettelagt for montering av kjøkken i underetasjen, ettersom det tidligere har vært etablert kjøkken i dette området.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkenet, med merker og riper som er typiske for alderen og bruken. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet, innredning og den er ikke nedsatt.



### 1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

#### TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til yttervegg.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG.2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder.

Det er to fordelerskap, ett i underetasjen og ett i 1.etg.

Fordelerskapene har overløp med avrenning til rom med sluk.

Hovedstoppekran er lokalisert i boden, U.etg.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

—

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert irr og begynnende rustdannelse på rørstokken i fordelerskapet på badet i underetasjen.
- Det er ikke montert lekkasjevarlser på teknisk rom, et rom uten sluk.
- Det er observert normal og forventet bruksslitasje på vannrørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

## Tiltak:

- Det anbefales å rense og kontrollere området for å avdekke om irrdannelsen skyldes fukt, lekkasje eller kondens. Rørstokken bør skiftes om omfanget utvikler seg mer.

Videre oppfølging av fordelerskapet anbefales jevnlig for å fange opp eventuell forverring eller lekkasjeutvikling.

## Konsekvens:

- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan irrdannelse utvikle seg til korrosjon, som over tid kan svekke rørstokkens holdbarhet og medføre lekkasjer. Tidlig vedlikehold begrenser risikoen for vannskader og kostbare utbedringer.

## Tiltak:

- Det anbefales å følge med på vannrørene som del av vanlig vedlikehold, med jevnlig visuelle kontroller for å oppdage eventuell utvikling av slitasje eller lekkasjer.

## Konsekvens:

- Registrert slitasje er i tråd med normal bruk over tid og medfører ingen kjente funksjonelle konsekvenser per i dag. Som med alle vannførende installasjoner bør det holdes et visst oppsyn over tid.



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder.

Lufting og stakemuligheter er observert i underetasjen, utenfor teknisk rom.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

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

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via noen veggventiler og spalter i enkelte vinduer.

Avtrekk skjer via kjøkken og badene.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige på befaringsstidspunktet.

Eventuelle endringer i løsningen kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Boligen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.
  - Det er ingen veggventiler i vegger på soverom i underetasjen.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

## Konsekvens:

Begrenset luftutskifting kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Frostfri utekran for tilkobling av vannslange er montert på baksiden ved terrassen. Selv om kranen er av frostfri type, forutsettes det at vanntilførsel stenges og rør/kran tømmes før frostperioder. Manglende frostsikring kan medføre skade.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, tetthet, frostsikring, skjulte rørføringer og eventuell lekkasje er ikke kontrollert eller verifisert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av observerbare forhold på befaringstidspunktet. Eventuelle skader som oppstår som følge av bruk, manglende vedlikehold eller frostpåvirkning omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

## ! TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

"Panasonic" varmepumpe er installert i stue med utendørs motorenhet montert på gavelveggen.

Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 08.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.

Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.

Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filterne minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens - alder = dårlig effekt eller slutter å fungere.

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.

# Tilstandsrapport



## TG2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i teknisk rom i underetasjen.  
Volum: 198 liter.  
Produksjonsår: 1999.

Berederen er tilknyttet strømmettet med fast koblingsboks.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.  
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens - alder = vannlekkasje.

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.



## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Det er to sikringskap i seksjonen.

Begge sikringskap lokalisert i teknisk rom (U.etg).  
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senre endret/utvidet.

# Tilstandsrapport

## Hovedskap:

Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
Overbelastningsvern er montert.  
Hovedbryter, "OV hybel" og 20 fordelingskurser.  
Strømmåler plassert i skapet.

## Skap nt to:

Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
8 fordelingskurser.

Kursfortegnelse stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapene.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Det er fremlagt flere samsvarserklæring på de arbeider som er utført før nåværende eiers botid.  
Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

## Fremlagte samsvarserklæringer:

**Utførende firma: Sofienberg Elektro AS**

**Type arbeid: Nyanlegg**

**Arbeidsbeskrivelse: "Se beskrivelse på faktura"**

**Datert: 26.07.2016**

**Utførende firma: Ulltimo Elektro AS.**

**Type arbeid: Endring.**

**Arbeidsbeskrivelse: "Se beksrivelse på faktura"**

**Datert: 19.09.2013.**

**Utførende firma: Elektro - Fagmannen AS.**

**Type arbeid: "Endring av eksisterende anlegg"**

# Tilstandsrapport

Arbeidsbeskrivelse: "Div ihht avtale"

Datert: 23.07.2012.

## Inntak og sikringsskap

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

Ja • Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette var et krav på oppføringstidspunktet. Komfyrvakt må monteres for å lukke avviket.

### • Fremlagt tilsynsrapport:

Datert: 21.12.2023.

Det ble avdekket flere avvik som er opplyst skal være lukket.

### Anmerkninger:

" En anmerkning påpeker et forhold med det elektriske anlegget som det sterkt anbefales at det gjøres noe med, men som ikke er et pålegg fra Det lokale eltilsyn.

Følgende lokasjoner har en eller flere anmerkninger:

### Sikringsskap kjeller

Det var tilkoblet flere ledninger på samme klemme på automat enn hva produsenten anbefaler. Gjelder kurs merket "gulv varme"

### Teknisk rom

2. Det var ikke mulig å inspisere koblinger til VVB da denne ikke var tilgjengelig på kontrolltidspunktet.  
3. Det ble observert at stikkontakt til VVB for den andre seksjonen (2.etasje) ikke var tilstrekkelig festet. Det bør gjøres en avtale med beboer om at denne festes samtidig som andre feil utbedres.

### VVB

4. Ble ikke kontrollert grunnet manglende tilgang."

• For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

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

• Kurs nr 3 er ikke markert i skapet, men på innholdsfortegnelsen.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

Videre undersøkelser kan anbefales.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette vurderes dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Yttervegger og gulv under eller i kontakt med terreng, må beskyttes av et kapillærbrytende, trykkbrytende og drenerende sjikt. Drenerende masser må sikres mot inntrengning av slam, for eksempel med fiberduk. Vegger og gulv under terreng må ha vannavvisende overflate. Den del av bygningen som ligger under grunnvannstanden, må utføres vannrett. Drensledning må legges i tilstrekkelig dybde rundt grunnmuren. Der grunnen er selvdrenerende kan drensledningen sløyfes, for eksempel der grunnen under og rundt bygningen består av grus eller sprengstein og vannet har uhindret avløp gjennom grunnen til laveliggende grunnvannsnivå.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inn klima og bygningsmiljø.

Modernisering av dreneringen nærmer seg og kan ikke utelukkes på sikt.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggetype for området.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

### Bemerkning:

En eventuell utvendig isolasjon lot seg ikke verifisere ved visuell inspeksjon. Basert på oppføringstidspunkt og tilgjengelig informasjon vurderes eventuell isolering å være av eldre og lavere standard sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjening. Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurderes som unormalt da det fremstår som estetisk karakter, sett ut fra alder.

### Bemerkning:

Det ble registrert stedvis saltutslag på underside av takutstikk over terrassepartiet. Saltutslag kan skyldes fuktgjennomtrengning i betongen og bør følges opp. Videre vurdering og eventuell behandling av betongen anbefales for å begrense videre nedbrytning over tid.

Tilstandsgraden er satt basert på en helhetlig vurdering av overflatene, med utgangspunkt i det som var mulig å vurdere ved visuell befarings.

# Tilstandsrapport

## Terrenghforhold

### Beskrivelse

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

#### Generell info:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vannrette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggene og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

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

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

#### Innvendig trapp:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Utvendig trapp:

- Åpninger i rekkverk på terrasse og utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Samt rekkverkshøyden er for lav i henhold til krav i dagens forskrifter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak  
Det anbefales å gjennomføre radonmåling (langtidsmåling i fyringssesong) for å avklare nivået. Ved forhøyde verdier kan tiltak som tetting mot grunnen, radonbrønn eller forbedret ventilasjon vurderes.

Konsekvens

Ukjent radonnivå kan medføre helseisisiko ved forhøyde verdier.

- Eldre bygårder og bygninger - informasjon om brannceller

Tiltak: Det anbefales å vurdere branncelleinndelingen nærmere dersom det planlegges ombygging, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak. Eventuelle oppgraderinger bør da prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK. Det er ikke krav om oppgradering så lenge bygningen brukes som opprinnelig forutsatt.

Konsekvens: Dersom branncelleinndelingen ikke har tilstrekkelig tetthet, kan røyk og varme spre seg raskere enn det som legges til grunn i dagens forskriftskrav. Dette kan gi redusert sikkerhetsmargin ved brann sammenlignet med nyere bygg. Forholdet må vurderes ut fra bygningens alder og opprinnelige byggeskikk, og det er ikke kjent om utførelsen gir den ytelsen som forutsettes i dagens regelverk.

- Tiltak - Montering av håndløper langs vegg i trappeløpet anbefales for å bedre sikkerhet og støtte ved bruk.

Konsekvens - Økt risiko for fall og personskade,

- Tiltak - Det anbefales å utbedre rekkverk ved å redusere åpninger (for eksempel ved spiler/netting/platefelt) og øke rekkverkshøyden til et sikrere nivå. Løsning bør tilpasses slik at den fungerer både for terrasse og trapp.

Konsekvens - Økt risiko for fall og personskade,

# 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

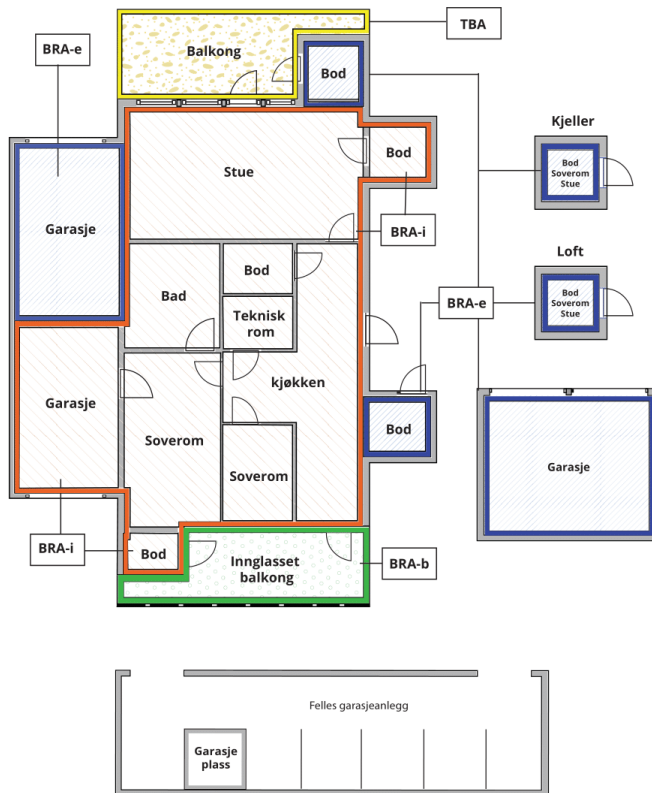
## Hva er måleverdig areal?

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 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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## TOMANNSBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSER I HAGE

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	82			82	
Underetasje	71	6		77	94
<b>SUM</b>	<b>153</b>	<b>6</b>			<b>94</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>159</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré (felles), gang, bad, kjøkken/spisestue, stue, soverom/kontor, trapperom		
Underetasje	Entré, 3 soverom, bod, teknisk rom, gang/trapp, bad	2 boder	

## Kommentar

### 1. Etasje:

Entré (felles), gang, trapperom, bad, kjøkken/spisestue, stue og soverom/kontor.

Utgang fra spisestue til trapp ned til hage/terrasse.

Terrassene ble målt til sammen ca. 85 m<sup>2</sup>.

### Underetasje:

Entré/gang, 3 soverom, bad, teknisk rom, bod og trapperom.

Inngangsparti til underetasjen.

Plassen ble målt til ca. 6,3 m<sup>2</sup>.

Utgang fra soverom til markterrasse.

Terrassen ble målt til ca. 3,1 m<sup>2</sup>.

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

### Utvendig bod:

Boden ble målt til ca. 5,6 m<sup>2</sup>.

Bod under trapp ble målt til ca. 2,7 m<sup>2</sup>. (grunnet lav romhøyde er ikke arealet måleverdig).

Arealene er målt innvendig.

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

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

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

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

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

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

Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

Kjeller er innredet av tidligere eier uten byggemelding til kommunen, i henhold til tidligere selger.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

*Kommentar:* 2026: Montert nytt rekkverk ved inngangsparti til underetasjen. Utført av eier.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Caroline Vang Kristensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	139	41		1		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Solkroken 18

### Hjemmelshaver

Kristensen Caroline Vang, Kristensen Ebbe Lind

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

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

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Selveier tomt: 683 m<sup>2</sup>.  
- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Opplysninger gitt i egenerklæring:

- Tidligere eier har i egenerklæring fra 2020 notert at nabo oppe hadde fanget skjeggkre i limfelle. Vi har ikke hatt problemer med skjeggkre, men vi har fanget 10-12 i de 5 årene vi har bodd i boligen.
- Fanget en rotte i uteboden. Der har ikke vært mus/rotter inne.

### Bebyggelsen

Tomannsbolig (horisondelt) over 2 etasjer med terrasser.  
(Mulighet for utleiedel i underetasjen med egen inngang).  
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.  
Boligen ble tatt i bruk i 1935 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere i tre og betongkonstruksjoner.  
Yttervegger over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.  
Boligen er utvendig kledd med stålplater med liggende profil.  
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.  
Grunnmur og gulv mot grunn i støpt betong.

Rammetillatelse25/01-1935  
Igangset.till08/03-1935  
Tatt i bruk (GAB)10/12-1935  
- I følge Norges eiendommer

Oppdragderinger gjort på eiendommen i henhold til opplysninger, egenerklæringsskjema fra tidligere selger i 2020:

- Begge bad er bygget opp helt fra grunn. Bad i 1. etasje er ble gjort av Sofienberg bygg i 2016. Bad i kjeller ble gjort av BVR i 2011.
- Det var mus i 2010. Anticimex har vært i huset og utbedret i samarbeid med forsikringsselskap.
- Nabo i 2. etasje har observert skjeggkre. Har observert det vi tror er sølvkre i kjeller.
- Terrassen ble bygget som vennetjeneste av faglært snekker.
- Hele det elektriske anlegget i 1. etasje ble byttet 2010-2016. Badet i kjelleren fikk nytt elektrisk anlegg i 2011. Dette ble gjort av Sofienberg elektro, Pro totalbygg og BVR.
- Det foreligger samsvarserklæring fra Sofienberg elektro for bad oppe og sikringsskap.
- Det er utført kontroll av varmpumpe i 2013. Usikkert hvilke firma, men alt var ok.
- Kjeller er innredet av tidligere eier uten byggemelding til kommunen.
- Utleiedel i kjeller. Var etablert men ikke byggemeldt da vi kjøpte.
- Utført måling av radon i 2013. Var under anbefalt verdi, men husker ikke verdien.
- Nabo oppe har fanget ett par skjeggkre i limfeller.
- Anlagt ny terrasse inkl. trap fra 1. sal imot hagen og kald bod med sykkelparkering. Arbeidet utført i 2021.
- El-tilsynet hadde kontroll av det elektriske anlegget desember 2023. Funnet enkelte avvik der alle er utbedret januar 2024. Utført av EI-effekt AS.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.01.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Eier	22.01.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	22.01.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Vedtekter	26.01.2026	Mellom seksjonene .	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• 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.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

### 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. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• 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 dampsperran bak. Dette er av 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 sokkeetasje) 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.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, 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 innsiden 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.

# Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 boenheter, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheter, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheter, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheter 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.

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

Verdi, takstingeniøren og taksforetaket 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](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvisitent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvisitent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvisitent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

## PERSONVERN

# Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

**NB!**

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

**Viktig:**

Det gjøres oppmerksom på at egenerklærings skjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.