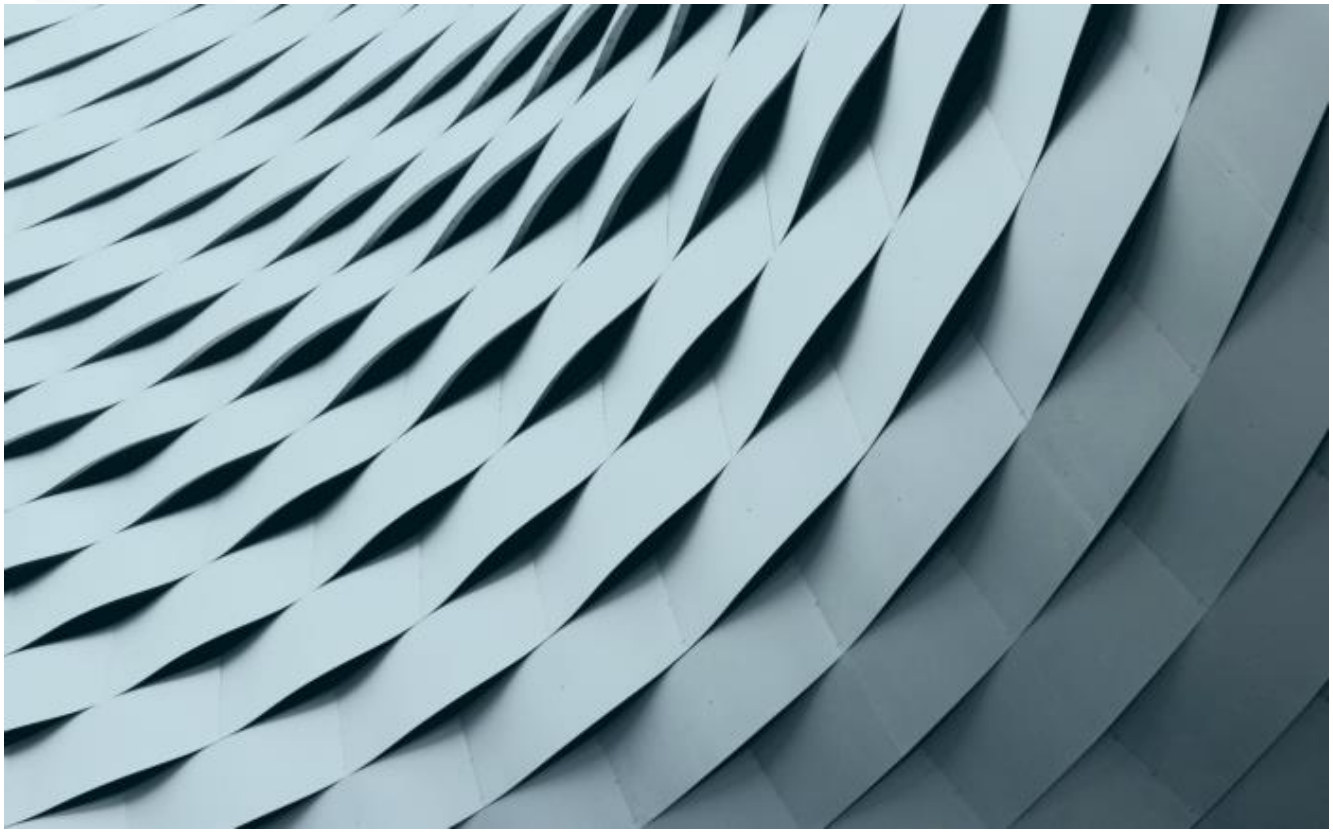
Tilstandsrapport

Baglerfaret 7 A, 0677 OSLO

OSLO kommune

gnr. 150, bnr. 53, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 14.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22699-1011 **Eiendomsverdi ref nr:** VT5590

Foretak: SIMONSEN BYGG & TAKST **Takstingeniør:** Simonsen Christer Coldier

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.

Simonsen Bygg & Takst

Vi er et uavhengig takstfirma som tilbyr profesjonelle vurderinger av eiendom for både privatpersoner og næringskunder. Med solid fagkunnskap og fokus på kvalitet leverer vi grundige og pålitelige takstrapporter tilpasset dagens krav og standarder.

Vi bistår med blant annet verditakst, tilstandsrapporter, boligsalgsrapporter og rådgivning i forbindelse med kjøp og salg av eiendom. Vårt mål er å gi kundene et trygt beslutningsgrunnlag gjennom nøyaktige vurderinger og tydelig formidling.

Som takstmann legger vi stor vekt på faglig integritet, effektiv gjennomføring og god dialog med kunden gjennom hele prosessen. Vi holder oss oppdatert på gjeldende regelverk og bransjestandarder, slik at du kan være trygg på at arbeidet som utføres er av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Simonsen Christer Coldier

Uavhengig Takstingeniør

ccs@takstsenteret.no

979 84 338

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 byggeregler

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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt som normalt vedlikeholdt og i tråd med byggeår og forventet standard. Bygningen er oppført på byggegrunn av fjell, noe som gir stabile fundamenteringsforhold og reduserer risikoen for setningsrelaterte skader. Dreneringen vurderes som tilfredsstillende ut fra observerte forhold, og det ble ikke registrert indikasjoner på svikt eller unormal fuktbelastning ved befaringstidspunktet.

Grunnmuren er utført i Leka og betong med pusset overflate. Det er registrert enkelte sprekkdannelser og avflassing i pusslaget, noe som vurderes som et overflatemessig og vedlikeholdsrelatert forhold. Det ble ikke observert tegn til konstruktiv svekkelse eller forhold som tilsier redusert bæreevne i selve konstruksjonen. Dette er også i tråd med sivilingeniør hos WSP sin vurdering av 2024.

Våtrom fremstår med flislagte gulv og vegger, og det ble ikke registrert riss eller sprekker i flisoverflater ved inspeksjon. Boligen er, ut fra byggeår 2013, normalt forventet utført med rør-i-rør-system for vanninstallasjoner. Ventilasjonsløsningen består av naturlig avtrekk over tak og/eller til yttervegg, supplert med mekaniske avtrekksvifter på kjøkken, alle baderom og vaskerom for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og bortføring av fukt.

Boligen er videre utstyrt med brann- og lydklassifisert inngangsdør, noe som bidrar til økt sikkerhet og redusert lydgjennomgang mot fellesarealer og øvrige omgivelser.

Garasjeanlegget består av parkeringsareal med tilhørende tre boder inkludert teknisk rom. I teknisk rom er det montert to varmvannsberedere på henholdsvis 300 liter og 200 liter for varmt forbruksvann. Det er også installert nytt ventilasjonsaggregat i garasjen for å redusere fukt og kondensproblematikk. Det er observert god effekt av tiltaket av beboer.
Rapporten er utarbeidet i henhold til forskriftene i avhendingsloven og NS 3600:2018, hvor hovedfokus er en teknisk vurdering av boligens bygningsmessige tilstand og de enkelte konstruksjoners tekniske verdi og vedlikeholdsbehov.

Utført arbeid og gjennomførte tiltak fremstår som godt dokumentert gjennom fremlagt dokumentasjon, kvitteringer og/eller fagmessige beskrivelser. Dokumentasjonen bidrar til økt forutsigbarhet knyttet til utførte oppgraderinger, vedlikehold og tekniske installasjoner.

Komfyrvakt er montert på alle kjøkken i huset.

Enebolig - Byggeår: 2013

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett
Vegger: Malte plater
Himling: Malte plater

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
Etasjeskillene mellom 1. og 2. etasje er utført med betongskonstruksjoner. Over fellesgarasje er det etablert dekker av prefabrikkerte betongelementer. Gulv i boder tilknyttet fellesgarasje er utført med støpt betonggulv på komprimerte masser.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Peisovn i stuen i 1. etasje.

Trappen(e) i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan trappen (e) fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og trapper i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med trapper i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere trappene før budgivning. Innvendige konstruksjoner, overflater, kjøkken, bad og sanitærinstallasjoner fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Det er få eller ingen synlige avvik som krever umiddelbar utbedring.

Vurderingen er basert på visuell kontroll; skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

VÅTROM Gå til side

Våtrommene fremstår generelt i god stand ut fra alder, utførelse og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Gulv og vegger er flislagt, og det er registrert enkelte mindre riss i enkelte fliser. Forholdet vurderes som overflatemessig og av begrenset betydning, uten tegn til at dette har medført skade på underliggende konstruksjoner eller påvirket våtrommenes funksjon.

Det ble ikke registrert tegn til unormal fuktbelastning, lekkasjer eller andre forhold som indikerer svikt i tettesjikt eller konstruksjonsoppbygning ved visuell kontroll. Våtrommene har

Beskrivelse av eiendommen

mekanisk avtrekk som bidrar til tilfredsstillende ventilasjon og bortføring av fukt. Samlet sett vurderes våtrommene å være i normal til god teknisk stand, med aldersmessig og forventet slitasje.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er vurdert skjønnsmessig sett opp mot alder og generell bruksslitasje. Vurderingen omfattes ikke av spesifikke krav i forskrift til avhendingsloven, og kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS 3600 er derfor ikke lagt til grunn for selve innredningen. Opplevelsen av standard, design og funksjonalitet vil kunne variere fra person til person, og kjøkken i brukt bolig kan ikke sammenlignes direkte med kjøkken i ny bolig. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egen vurdering av kjøkkeninnredningens utførelse, standard og funksjonalitet før budgivning.

Boligen har høy kjøkkeninnredning med folierte fronter, etablert i åpen løsning mot stue. Innredningen fremstår som funksjonell og tilpasset boligens planløsning. Benkeplaten er utført i en type kompositt corian variant plate med underlimt kjøkkenbeslag, noe som gir en helhetlig og praktisk løsning med redusert fare for fuktansamling rundt vaskesonen. Over kokepunktet er det montert glassplate samt avtrekksvifte for bortføring av matos og fukt.

Kjøkkenet er videre utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av bred induksjonstopp, stekeovn, steke-/dampovn, oppvaskmaskin, fryser samt kjølehjørne. Det ble ved befaring ikke registrert indikasjoner på fukt ved utsatte områder rundt hvitevarer ved bruk av fuktindikator. Det ble heller ikke registrert lekkasjer, utettheter, skader på overflater eller fuktskjolder på kjøkkengulv utover normal aldersmessig slitasje. Samlet sett fremstår kjøkkenet som funksjonelt og godt vedlikeholdt ut fra alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det elektriske anlegget fremstår generelt i god stand ut fra alder og observerte forhold ved befaringstidspunktet. Det er opplyst at flere termostater er skiftet ut, noe som vurderes som et positivt vedlikeholds- og oppgraderingstiltak. Utskifting av termostater kan bidra til økt driftssikkerhet, bedre temperaturregulering og mer energieffektiv styring av oppvarmingen i boligen. Det ble ikke registrert synlige forhold som indikerer vesentlige avvik eller unormal slitasje på de deler av anlegget som var tilgjengelige for visuell kontroll.

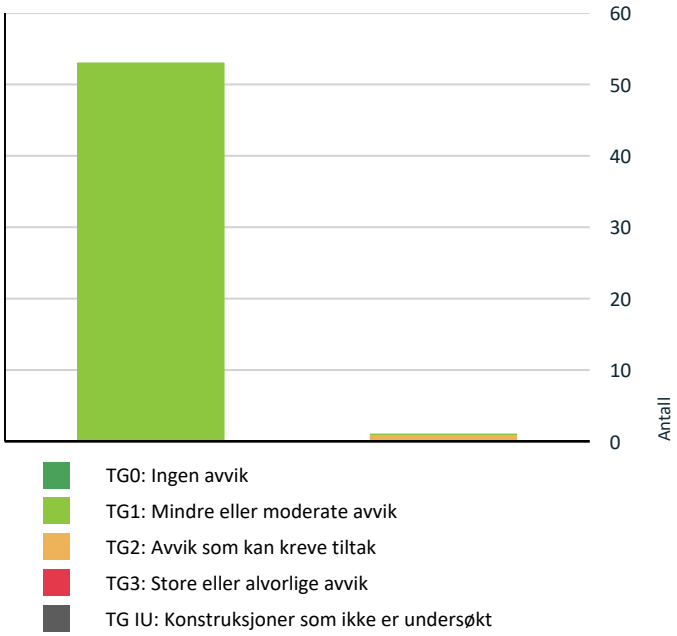
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Etasje u > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

___

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivilleringsutstyr.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med papp/vindsperre, lekter, sløyfer og glassert takstein.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet. Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.
Takstingeniøren anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet og kan være synlig kun sporadisk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører 7 b

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brann- og lydklassifisert inngangsdør. Døren er utformet for å bidra til økt brannsikkerhet ved å motstå brannspredning i en gitt tidsperiode, samtidig som den reduserer lydgjennomgang mellom boligen og fellesarealer eller utvendig miljø. Dette er en vanlig løsning i moderne boligbygg og bidrar til både sikkerhet og økt bokomfort.

TG 1 Dører 7 a

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brann- og lydklassifisert inngangsdør. Døren er utformet for å bidra til økt brannsikkerhet ved å motstå brannspredning i en gitt tidsperiode, samtidig som den reduserer lydgjennomgang mellom boligen og fellesarealer eller utvendig miljø. Dette er en vanlig løsning i moderne boligbygg og bidrar til både sikkerhet og økt bokomfort.

TG 1 Dører 7 a hybel

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brann- og lydklassifisert inngangsdør. Døren er utformet for å bidra til økt brannsikkerhet ved å motstå brannspredning i en gitt tidsperiode, samtidig som den reduserer lydgjennomgang mellom boligen og fellesarealer eller utvendig miljø. Dette er en vanlig løsning i moderne boligbygg og bidrar til både sikkerhet og økt bokomfort.

TG 1 Balkonger 1 etg

Beskrivelse

Fra stuen er det utgang til overbygget balkong på ca. 7 m². Balkongen gir et skjermet uteoppholdsareal med plass til utemøbler og normal møblering. Overbygget løsning bidrar til økt brukervennlighet og beskyttelse mot vær og nedbør. Balkongen fremstår som et naturlig supplement til stuearealet og gir gode muligheter for opphold i sommerhalvåret.

TG 1 Balkonger 2 etg

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fra stuen er det utgang til terrasser oppført over flere nivåer med et samlet areal på ca. 55 m². Terrassene gir gode uteoppholdsarealer med flere soner for møblering, opphold og sosiale aktiviteter. Den nivådelte utformingen bidrar til variasjon og gode bruksmuligheter, samtidig som utearealene oppleves som en naturlig forlengelse av boligens innvendige oppholdsrom. Terrassene gir gode muligheter for opphold og bruk gjennom store deler av året.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Malte plater
Himling: Malte plater

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Årstall: 2013 **Kilde:** Kontaktperson

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillene mellom 1. og 2. etasje er utført med Betongkonstruksjoner. Over fellesgarasje er det etablert dekker av prefabrikkerte betongelementer. Gulv i boder tilknyttet fellesgarasje er flislagt.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen i 1. etasje.
Gnistplate under og foran ovnen.
Elementpipe

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen(e) i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan trappen(e) fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og trapper i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med trapper i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å selv vurdere trappene før budgivning.

VÅTROM

ETASJE2 > BAD

Generell

Beskrivelse

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra Byggeår

Badet har flislagte overflater på vegger og gulv, samt himling med malte plater. Rommet er innredet med servant med tilhørende underskap, speil og innbygget veggskap for oppbevaring. Videre er badet utstyrt med vegghengt toalett samt badekar med dusjløsning.

ETASJE2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE2 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er innenfor kravene.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Tilstandsrapport

ETASJE2 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, underskap, speil, innbygd veggskap, veggmontert wc og japansk badekar m/ dusjmuligheter.
Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.

ETASJE2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som bidrar til å fjerne fukt og sikre tilfredsstillende ventilasjon.

ETASJE2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.
Vaskerommet er fra byggeår.
Det foreligger ferdigattest på bygget.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er innenfor kravene.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerom med underlimt skyllekum, skapinnredning og opplegg for vaskemaskin. Gulvsluk. Rommet har avtrekksvifte og luftespalte ved dør.

ETASJE 1 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som bidrar til å fjerne fukt og sikre tilfredsstillende ventilasjon

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra Byggeår

Bad med servant, underskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg ved nedsenket dusjsone. Rommet har avtrekksvifte og tilluftspalte ved dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, underskap, speil m/lys, veggmontert wc og dusjvegg ved nedsenket dusjsone. Rommet har avtrekksvifte og tilluftspalte ved dør.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som bidrar til å fjerne fukt og sikre tilfredsstillende ventilasjon

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

ETASJE U > BAD

Generell

Beskrivelse

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2013

Badet har:

Bad med servant, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.

ETASJE U > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE U > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er trillfrestillende i henhold til NS3600:2018.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE U > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE U > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, speil, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør

ETASJE U > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som bidrar til å fjerne fukt og sikre tilfredsstillende ventilasjon

ETASJE U > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

ETASJE 7 B > BAD

Generell

Beskrivelse

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra 2013

Badet har:

Bad med servant, underskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør..

ETASJE 7 B > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

ETASJE 7 B > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er tilfredsstillende i henhold til NS 3600:2018

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

ETASJE 7 B > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk: Plastsluk

Membran: Membran med dokumentert utførelse

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

ETASJE 7 B > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad med servant, underskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har avtrekksvifte og tilluftsspalte ved dør.

ETASJE 7 B > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk som bidrar til å fjerne fukt og sikre tilfredsstillende ventilasjon

ETASJE 7 B > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt av tidligere takstmann, uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Høy kjøkkeninnredning med folierte fronter som er montert i åpen løsning i stuen. Underlimt kjøkkenbeslag utført i en type corian variant kompositt benkeplate.
Avtrekksvifte og glassplater over benken. Integrert induksjonstopp (bred modell), stekeovn, steke-/dampovn og oppvaskmaskin, fryser samt kjølehjørne

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er funksjonstestet med normalt avtrekk på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal alder og bruksslitasje.

ETASJE U > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Kjøkkeninnredning med Glatte fronter som er montert i åpen løsning i stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte med kullfilter og fliser over benken. Integrert induksjonstopp (smal modell) og stekeovn.

ETASJE U > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenet er utstyrt med kullfilterventilator og har ikke mekanisk eller forsert avtrekk ført ut fra kokesonen. Forholdet vurderes som avvik i henhold til NS 3600:2018, da løsningen gir begrenset evne til å transportere bort fukt, os, fettpartikler og matlukt fra rommet sammenlignet med mekanisk avtrekk til det fri.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen kan føre til opphopning av fukt, matos, fettpartikler og lukt i boligen. Over tid kan dette bidra til økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner, samt påvirke inneklima og bokomfort negativt. Kullfilterventilator har begrenset evne til å transportere bort fuktig luft sammenlignet med avtrekk ført ut av bygningen.

Det anbefales å etablere mekanisk eller forsert avtrekk ført til det fri dersom dette er praktisk mulig. Videre bør ventilasjonsløsningen vurderes samlet for å sikre tilfredsstillende luftutskiftning og bortføring av fukt og matos fra kjøkkenet.

ETASJE 7 B > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med vitrinedører som er montert i åpen løsning i stuen. Underlimt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap.

Det er registrert mindre kosmetiske skader i form av hakk på enkelte skapfronter.

ETASJE 7 B > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er funksjonstestet med normalt avtrekk på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal alder og bruksslitasje.

SPESIALROM

ETASJE 1 > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt med toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av typen rør-i-rør. Systemet fremstår uten synlige lekkasjer eller skader, og vurderes å ha normal funksjon og forventet levetid.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plast og fremstår uten synlige lekkasjer eller skader. Systemet vurderes å ha normal funksjon og forventet levetid.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilasjonsløsning med naturlig avtrekk over tak og/eller til yttervegg, supplert med mekaniske avtrekksvifter på kjøkken, bad og vaskerom. Løsningen bidrar til utskifting av inneluft samt bortføring av fukt og matos fra våtrom og kjøkkensone. Ventilasjonen er typisk for boliger fra byggeperioden og anses som en vanlig løsning.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen oppvarmes hovedsakelig ved bruk av peis samt gulvvarme i utvalgte rom. Peisen bidrar både som oppvarmingskilde og til økt bokomfort, mens gulvvarme gir jevn og behagelig varmefordeling. Løsningen vurderes som funksjonell og i tråd med normal standard for boliger av tilsvarende alder og utførelse.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med to varmvannsberedere på henholdsvis 300 liter og 200 liter for produksjon av varmt forbruksvann. Berederne er montert i bod tilknyttet fellesgarasje. Løsningen gir god kapasitet for varmtvannsforsyning til boligen og plasseringen i separat bod anses som praktisk med tanke på drift og tilgjengelighet ved service og vedlikehold.

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.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår.
fordelingskurser.
Kursfortegnelse foreligger, men det er ikke gjort undersøkelser om den stemmer.

Det elektriske anlegget er vurdert av takstingeniøren ut fra stikkprøver (ikke alle spotter, kontakter, brytere eller koblinger er inspisert). Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.
På generelt grunnlag anbefales el-sjekk/el-takst.

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

4. 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?
Ja

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

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?
Nei

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell, noe som generelt gir et stabilt og bærekraftig fundament for konstruksjonen. Fjellgrunn anses normalt som gunstig med tanke på setningsforhold og bæreevne sammenlignet med masser av leire eller løsmasser. Det ble ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier unormale bevegelser eller setningsskader relatert til byggegrunnen.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen har som funksjon å lede bort overflatevann og fuktighet fra grunnmur og konstruksjoner under terreng, for å redusere risikoen for fuktinntrengning og belastninger på bygningsmassen. Vurdering av dreneringens tilstand er i hovedsak basert på alder, synlige forhold og eventuelle registrerte tegn til fuktproblematikk, da dreneringen normalt er skjult og ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Dreneringen vurderes som tilfredsstillende ut fra boligens alder, observerte forhold og tilgjengelige opplysninger. Det ble ikke registrert forhold som indikerer svikt i dreneringssystemet på befaringstidspunktet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er registrert sprekkdannelser samt avflassing i pusslaget på grunnmuren. Forholdet vurderes å være knyttet til overflatepussen og anses som et normalt vedlikeholdsforhold over tid, som kan oppstå som følge av aldring, værpåvirkning og naturlige bevegelser i materialene. Det ble ikke registrert forhold som tilsier at selve betongkonstruksjonen er svekket eller har redusert bæreevne på befaringstidspunktet. Skadene vurderes derfor å være av kosmetisk karakter og ikke relatert til konstruktiv svikt i grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er antatt av plast
Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

2013

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

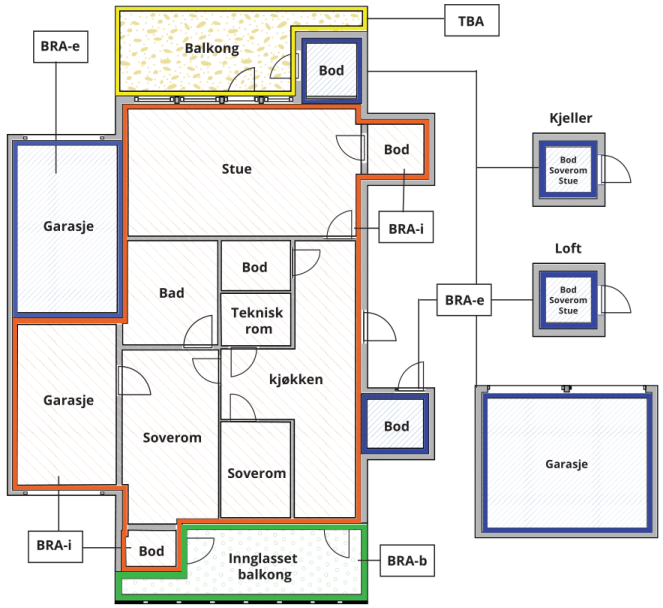
Hva er måleverdig areal?

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 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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje2	69			69	7
Etasje 1	98			98	55
Etasje u	42			42	
Etasje 7 b	44	5		49	
SUM	**253**	**5**			**62**
SUM BRA	**258**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje2	Stue m/trapp, bod, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4/ opplegg for kontor		
Etasje 1	Toalettrom, vaskerom, soverom, bad, bod, stue/kjøkken		
Etasje u	Vindfang, trapperom, bod, studioleilighet, bad, stue, alkove, kjøkken		
Etasje 7 b	Vindfang, bod, bad, stue/kjøkken, gang, soverom		

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasje		Bod, bod 2, bod 3, teknisk rom	

Kommentar

Det er videre installert nytt ventilasjonsaggregat i garasjeanlegget med formål å sikre bedre luftutskifting og redusere oppbygging av fuktighet og kondens i garasjemiljøet. Tiltaket vurderes som positivt for inneklimaet i garasjen og for å begrense fuktbelastning på bygningsmessige konstruksjoner og installasjoner. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid samt dokumentert effekt av ventilasjonsløsningen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Simonsen Christer Coldier	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	150	53		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Baglerfaret 7 A

Hjemmelshaver

Holm Heidi Beyer, Dahl Jo Kjetil

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og rolig boligområde i Ekebergåsen i Oslo. Området består hovedsakelig av småhus-, rekkehus- og lavblokkbebyggelse, og fremstår som et attraktivt og familievennlig boområde.
Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon med buss og T-bane , som gir god forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Videre er det nærhet til dagligvareforretninger, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Området har også gode rekreasjonsmuligheter med grøntområder, turveier og idrettstilbud i nærområdet.
Adkomst til overordnet veinett er god, med kort vei til både Ring 3 og E6. Beliggenheten vurderes som attraktiv med en hensiktsmessig kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, men ligger i privat blindvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	14.05.2026	
3	14.05.2026	
4	14.05.2026	

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 bygningssakyndige 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 rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle 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 dampsperren 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 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.

•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 tilgjengelig 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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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.

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