Norsk takst

Tilstandsrapport

Granveien 4 A, 1178 OSLO

OSLO kommune

gnr. 157, bnr. 149

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26106 **Eiendomsverdi ref nr:** NO5999

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

taksator

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og innholdsrik enebolig over i alt 3 plan + lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.
Fra ett soverom i 2. etasje er det utgang til terrasse på ca 6 m².
Ved inngangsdøren er det terrasseplatting på ca 8 m² og fra innbygd veranda er det utgang til terrasse/repos på i alt ca 3 m² og trapp ned til hagen. Boligen er vestvendt, med gode solforhold og fin utsikt.

I regi av tidligere eier ble det utført:

* I 2014 ble dusjbadet i 2. etasje modernisert/flislagt.
* I 2006 ble det lagt ny betongstein på taket.

Nåværende eiere overtok boligen i 2018 og har fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

* I 2026 har vegger i stue/spisestue og trappegangen samt soverommet m/utgang til terrasse blitt malt.
* I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.
* I 2022 ble det montert nytt toalett og servantarmatur i 2. etasje.
* I 2020 ble utvendig kledning malt, både på hus og carport.
* I 2020 ble det montert ny utekran.
* Innvendige flater har blitt malt.

Boligen holder en normal standard. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på vinduer, varmtvannsbereder og bygningsdeler.
Dusjbadet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.
Vaskerommet er av eldre dato og har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.
En må forvente generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for våtrommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Enebolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

* Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt kjellergulv på komprimerte masser.
* Vegger over grunnmur i reisverk i opprinnelig del og bindingsverk i tilbygg, som utvendig er kledd med stående kledning. Yttervegger vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Vinduer og terrassedører med isolerglass som ved befaringen ble registrert til å være stemplet produksjonsår mellom 1981 og 2004 + eldre kjellervinduer, som alle på grunn av alder og isoleringsevne vurderes til TG 2.
* Saltak i trekonstruksjoner med takark og opplett. Taket tekket med betongstein, som ble lagt i 2006 + at det samtidig ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag samt snøfangere.
* Fra ett soverom i 2. etasje er det utgang til terrasse på ca 6 m². Ved inngangsdøren er det terrasseplatting på ca 8 m² og fra innbygd veranda er det utgang til terrasse/repos på i alt ca 3 m² og trapp ned til hagen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM Gå til side

2. etasje:
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2014 ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og montering av hjelpesluk samt legging av foliemembran og påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

Kjeller:
Eldre vaskerom som har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av vaskerommets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for vaskerommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN Gå til side

I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.
Det er ikke montert komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

2. etasje:
Separat toalett med servant.

1. etasje:
Separat toalett med servant.

Kjeller:
En eldre badstue med benker, ovn og badstudør.
Badstuen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere. Gjeldene badstue er trolig ikke bygget etter dagens anbefalinger med luftespalter rundt - som et "rom-i-rommet". Dette for å forhindre kondensering. Det er ingen synlig luftspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 200 l varmtvannsbereder som er av eldre modell og eldre enn 20 år. Bereder er montert i vaskerom og med strømtilførsel via stikkontakt.
* Vannrør av eldre kobberrør.
* Avløpsrør i plastrør samt at det antas at det er noe støpejernsrør, og særlig under kjellergulvet.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre m/trapp, innbygd

Beskrivelse av eiendommen

veranda, bade, vaskerom og kjellerstue. Forøvrig panelovner og løse ovner.
* Peiser m/innsats i stue og kjellerstue, og gnistplate på gulvet foran peisen. Teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag og topplate.
* 3 x 50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Grunnmur av betong m/sparestein, som er fundamentert på fjell. Grunnmuren er synlig innvendig i kjellerrom, bortsett fra i badstue og kjellerstue samt lagret gods. Synlig uisolert grunnmur i oppvarmede rom gir muligheter for kondensering.
Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.
Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

* Dreneringen og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid samt muligens noe oppdtatert ved tilbygging i 1948.
Vanlig metode i byggeåret legging av drensrør rundt såle/grunnmur samt påføring av Gudron på grunnmur, som vanligvis blitt slitt bort over tid.
Huset ligger med relativt flatt terreng rundt grunnmuren og vann renner på fjellet, men det er allikevel viktig at det er fall i fra grunnmuren.
Grunnmuren er trolig fundamentert på fjell og dette gir muligheter for kapillært sug i konstruksjonene ved at vann på fjellet kan komme inn til grunnmuren/sålene. Takvann er bør i rør ledes bort fra grunnmuren.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

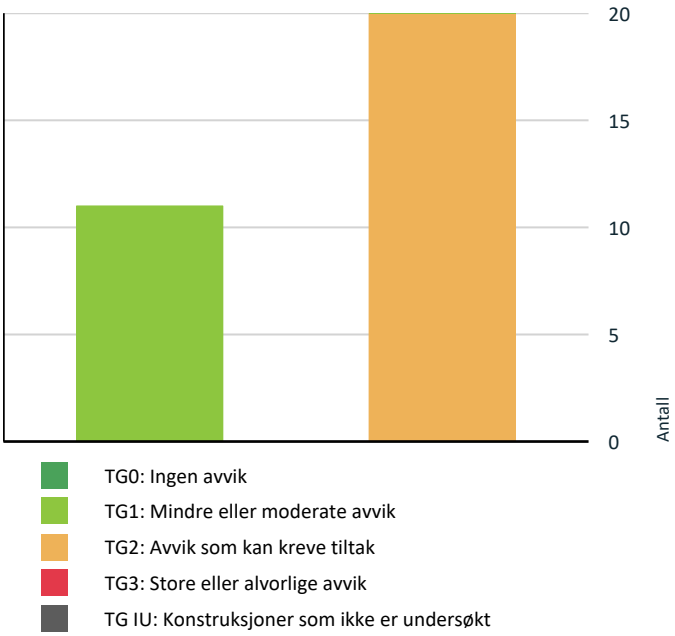
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Det er mindre endringer innvendig i 1. etasje ved at soverommet ved kjøkken er fjernet og arealet innlemmet i kjøkken, ikke søknadspliktig endring.
* Rominndeling i kjeller er noe endret.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > separat toalett > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > dusjbad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > separat toalett > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > badstue > Overflater og konstruksjon	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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1924

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging	Innbygging av verandaen ble gjort i 1985.
Tilbygg	Boligen ble i 1948 tilbygget i 1. og 2. etasje samt noe i kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken, terrassen i 2. etasje og innvendig fra lagringsloft.
Saltak i trekonstruksjoner med takark og opplett.

Taket tekket med betongstein, som ble lagt i 2006 + at det samtidig ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag samt snøfangere.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.
Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Det er montert snøfangere.
Det antas at det er montert stigetrinn til pipe.

I 2006 ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag samt snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger over grunnmur i reisverk i opprinnelig del og bindingsverk i tilbygg, som utvendig er kledd med stående kledning.

Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårenes krav.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterveggene er trolig noe isolerte, eier opplyser at det ble skiftet noe isolasjon når noen kledningsbord ble skiftet - tyder muligens på innblåst isolasjon på yttersiden av reisverket.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.
Ikke uvanlig med småskader i kledningsbord, omramming ved vinduer og hjørnekasser i eldre kledning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke observert sprekker eller skader i ytterveggene, men utvendig kledning har naturlig alderspreg. Veggene antas oppført etter byggeårenes krav og har lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag, noe som kan gi økt varmetap uten at det nødvendigvis foreligger konstruktiv svikt.
Opprinnelige reisverksvegger og bindingsverksvegger med denne alder var normalt uisolerte eller hadde begrenset isolering sammenlignet med dagens krav. Dette gir lavere isoleringsevne og økt varmetap, men er vanlig for byggeperioden.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av kledningen etter behov, herunder overflatebehandling og eventuell utskifting av enkeltbord.
Ved oppgradering er det naturlig å etterisolere + å fore ut veggene for tilleggsisolering samt ny vindtetting og ny kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken, terrassen i 2. etasje og innvendig fra lagringsloft.
Saltak i trekonstruksjoner med takark og opplett.

Taket tekket med betongstein, som ble lagt i 2006

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Takkonstruksjonen består av en opprinnelig del fra 1924 og en tilbygget del fra 1948. Eldre konstruksjoner kan ha andre løsninger og dimensjonering enn nyere bygg, noe som gir økt usikkerhet knyttet til oppbygning og videre levetid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom konstruksjonen fremstår stabil og uten tegn til svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, og nærmere vurdering kan gjennomføres ved større arbeider på taket.

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og terrassedører med isolerglass som ved befaringen ble registrert til å være stemplet produksjonsår mellom 1981 og 2004 + eldre kjellervinduer, som alle på grunn av alder og isoleringsevne vurderes til TG 2.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og terrassedører med isolerglass som ved befaringen ble registrert til å være stemplet produksjonsår mellom 1981 og 2004 + eldre kjellervinduer

Det påpekes at vinduer med isolerglass er opptil ca 45 år gamle og har oversteget forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

Vinduene er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering og småskader i treverket samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vinduer og terrassedører med isolerglass registrert med produksjonsår mellom 1981 og 2004, samt eldre kjellervinduer, har varierende og til dels høy alder. Eldre isolerglass har lavere isoleringsevne enn dagens løsninger, og det er ikke uvanlig med malingsflass, småskader i treverk og avvik ved utvendige beslagsløsninger for vinduer med denne alder. Forholdene gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid, tetthet og vedlikeholdsbehov.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer, dører og utvendige beslag. Utskifting eller utbedring kan vurderes ved tegn til punktering, råte, lekkasje eller redusert funksjon.

TG 2 Dører

Beskrivelse

* Eldre inngangsdør, som er ok.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Inngangsdør er vurdert etter alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre inngangsdør fremstår i tilfredsstillende funksjon, men har lavere isoleringsevne enn nyere dører. Alder gir også økt usikkerhet knyttet til videre levetid, tetthet og funksjon over tid. Døren er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og isoleringsevne.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom døren fungerer som forutsatt. Utskifting kan vurderes ved fremtidig oppgradering eller dersom det oppstår tegn til slitasje eller redusert funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

2. etasje:
Fra ett soverom i 2. etasje er det utgang til terrasse på ca 6 m².
Tremmegulv og eldre sinktekking.

1. etasje:
* Ved inngangsdøren er det terrasseplatting på ca 8 m², med store spalter mellom gulvbordene som er sol- og værslitte.
* Fra innbygd veranda er det utgang til terrasse/repos på i alt ca 3 m² og trapp ned til hagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre sinktekking på terrassen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
* Eldre sinktekking på terrassen i 2. etasje har passert en betydelig del av forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til videre levetid og tetthet, og tekkingen kan være mer utsatt for slitasje over tid.
* Terrasseplatting ved inngangsdør har store spalter mellom gulvbordene, og gulvbordene fremstår sol- og værslitte. Dette kan gi redusert brukskomfort og økt risiko for videre slitasje eller skader i treverket over tid.

Tiltak:
* Det anbefales jevnlig kontroll av sinktekkingen og tilhørende overganger. Oppgradering/fornyelse av tekkingen bør vurderes ved tegn til slitasje eller redusert tetthet.
* Det anbefales vedlikehold av terrassebordene. Utskifting av gulvbord kan vurderes dersom spaltene eller slitasjen påvirker bruk eller sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

3 markiser mot vest, slitte duker.
Overbygget ved terrasse ved inngangsdør.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med parkett, gulvbord, malt parkett og fliser.
Støpte/ubehandlede gulv i kjellerboder.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med tapet, malt strie, panel, malt panel, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med panel, malt panel, malt strie og malte flater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt kjellergulv på komprimerte masser.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje) Tilbygd soverom.
1. etasje) Kjøkken.

2. etasje)
* I tilbygd soverom ble det målt høydeavvik på 9 mm gjennom hele rommet.

1. etasje)
* I kjøkken ble det målt høydeavvik på 11 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 1

Beskrivelse

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje) Soverom m/utgang til terrasse.
1. etasje) Stue/spisestue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

* I soverommet m/utgang til terrasse ble det målt høydeavvik på 18 mm gjennom hele rommet.
* I stue/spisestue ble det målt høydeavvik på 26 mm gjennom hele rommet.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.
Høydeforskjellen vurderes til TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er målt høydeavvik på 26 mm i stue/spisestue og 18 mm i soverom m/utgang til terrasse, noe som er mer enn det som anses som normalt. Avvikene kan påvirke brukskomfort, møblering og videre overflatearbeider, men gir ikke nødvendigvis tegn til pågående endringer.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdet er stabilt. Ved oppussing kan det vurderes å rette opp gulvene for å bedre planhet og brukskomfort.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peis m/innsats i stuen, og gnistplate på gulvet foran peisen.
Peis m/innsats i kjellerstuen.

Teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag og topplate.

Oslo kommune ved seksjon for boligsikkerhet utførte tilsyn ved pipe for 2-3 år siden. Det ble opplyst at det ikke var behov for feiing, men sannsynligvis ved neste kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag og topplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eldre teglsteinspipe, som over tak har fotbeslag og topplate. Pipen er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom pipen fungerer som forutsatt. Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold, samt oppfølging i henhold til feiervesenets tilsyn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I kjeller er rommene kjellerstue, vaskerom og badstue innredet til boligstandard/-formål og med innvendige utforede vegger i badstue og kjellerstue. Synlig grunnmur i boder og vaskerom.

Yttervegger i kjeller er innvendig foret ut med treverk og trolig isolert. Dette ble tidligere ansett for å være god metode, men i dag ansees det for å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer.

Hulltaking ble gjort i kjellerstuen. Hulltaking ble gjort for å kunne kontrollere oppbygging av innvendig påforing av vegger og eventuelt avdekke skader/problemer. Ved hulltakingen ble det kun observert påforing med noe isolert bindingsverk samt bruk av plastfolie. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking og fuktsøk.

Det er ikke tilfarergulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon.
Hulltaking ble utført i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom. Dette gir økt usikkerhet knyttet til fuktforhold og inneklima over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert fuktproblemer på befaringstidspunktet.
Grunnmur fra 1924 fremstår uisolert og med innvendig utforing i 2 rom. Synlig malingsflass i kjeller tyder på fuktpåvirkning, trolig som følge av kapillært sug eller kondensering. Eldre drenering og beliggenhet i noe skrånende terreng kan gi økt vannbelastning mot konstruksjonen. Rom under terreng anses som en utsatt konstruksjon. Forholdene er samlet vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og observerte forhold.
Hulltaking ble utført i kjellerstuen for å kontrollere oppbygging av innvendig påforing og eventuelt avdekke skader. Det ble observert innvendig påforing med noe isolert bindingsverk samt bruk av plastfolie. Bruk av plastfolie i innvendig påforede kjellervegger kan gi økt risiko for fukt/kondens i konstruksjonen, avhengig av øvrig oppbygging og fuktbelastning.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene.
Bruken av rommene bør legges til grunn for eventuelle tiltak. Ved behov kan det vurderes forbedring av drenering, etablering av fall fra grunnmur og øvrige fuktsikrende tiltak. Utvendig isolering vil begrense mulighetene for kondensering.
Det anbefales å følge med på tegn til fukt, lukt eller misfarging i kjellerstuen. Ved fremtidig oppgradering bør oppbyggingen vurderes nærmere og utføres med fuktsikker løsning tilpasset rom under terreng.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper med heltre trinn i mellom etasjene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp: Rekkverkshøyden på gulvet i 2. etasje er 90 cm og på gulvet i 1. etasje/kjellertrapp kun er 89 cm. Det montert håndløpere på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører/dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entre.

VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt dusjbad med varmekabel i gulvet.

I 2014 og i regi av tidligere eier ble dusjbadet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk og bruk av membran samt påstøp med ny varmekabel + at det ble montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Dusjbadet ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid og

tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 2.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 30 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk, som ble skiftet i 2014.
Det er støpt helt inntil klemring så ingen synlig membran/mansjett i ytterkant av klemringen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid i forbindelse med moderniseringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Plastsluk ble skiftet i 2014. Det er støpt helt inntil klemringen, slik at membran/mansjett ikke er synlig i ytterkant av klemringen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid ved moderniseringen. Dette gir usikkerhet knyttet til utførelse og tetthet i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Punktet «Sluk, membran og tettesjikt» er derfor vurdert til TG 2.

Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom mulig. Sluket bør holdes rent og kontrolleres jevnlig, og forholdet bør følges opp ved fremtidig oppgradering av badet.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap, speil, høyskap og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

2. ETASJE > DUSJBAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har naturlig avtrekk via ventil i yttervegg og tilluftsspalte ved døren/ventil.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk i bad gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at avtrekksventilen er åpen og at avtrekket fungerer som forutsatt. Forbedret ventilasjon bør vurderes.

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

2. ETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra trappegangen bak dusj. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter. Dobbel porselenskum og heltre benkeplate. Avtrekksvifte i stålhette. Integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.
Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken.
Det er ikke montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert wc.
Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens:
Separat toalettrom med kun naturlig ventilasjon gir luftutskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvalitet og lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske løsninger.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god tilluft til rommet, for eksempel via spalte under dør. Ved behov kan det vurderes montering av mekanisk avtrekk for å oppnå mer stabil ventilasjon.

1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert wc.
Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens:
Separat toalettrom med kun naturlig ventilasjon gir luftutskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvalitet og lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske løsninger.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god tilluft til rommet, for eksempel via spalte under dør. Ved behov kan det vurderes montering av mekanisk avtrekk for å oppnå mer stabil ventilasjon.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

En eldre badstue med benker, ovn og badstudør.
Badstuen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere. Gjeldene badstue er trolig ikke bygget etter dagens anbefalinger med luftespalter rundt - som et "rom-i-rommet". Dette for å forhindre kondensering. Det er ingen synlig luftspalte.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på feil utførelse av konstruksjoner i rommet.

Badstuen har en utsatt plassering mot uisolert grunnmur og vurderes til TG 2 på grunn av alder, usikker oppbygging og manglende synlig luftespalte samt plassering. Forholdene gir økt risiko for kondensering og fuktpåvirkning over tid. Det er ingen synlige skader i dag, men det antas at badstuen ikke har vært mye i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Konsekvens:
Eldre badstue har indikasjoner på feil konstruksjon og fremstår trolig ikke bygget etter dagens anbefalinger med luftespalter rundt konstruksjonen som et «rom-i-rommet». Manglende luftespalte kan gi økt risiko for kondensering og fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner over tid samt utsatt plassering mot grunnmur.

Tiltak:
Det anbefales nærmere undersøkelse av badstuens oppbygging. Ved oppgradering bør badstuen bygges opp med tilfredsstillende lufting/luftespalter for å redusere risiko for kondensering og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av eldre kobberrør samt at det i 2025 ble lagt nye kobberrør i kjøkkenbenken.
Vannrør er lagt i delvis åpent anlegg.

Det er stoppekran i vaskerom og i separat toalett.

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 vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Vannrør av kobberrør fra byggeåret.
Vannrør er lagt i delvis åpent anlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Generelt eldre vannrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.

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

Konsekvens:
Vannrørene fremstår generelt som eldre, og det er naturlig å vurdere utskifting ved modernisering av boligen. Enkelte vannrør i kjeller ser ut til å være isolert med materiale som kan inneholde asbest, og dette må håndteres som mulig spesialavfall.

Tiltak:
Det anbefales nærmere vurdering av røropplegget ved modernisering. Rørisolasjon som kan inneholde asbest bør ikke berøres før materialet er undersøkt av fagkyndig, og eventuell fjerning må utføres etter gjeldende regler for asbest/spesialavfall.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden disse rørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tilstandsgrad er vurdert etter alder og at det er lagt uten n fordelerskap med overløpsrør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i plastrør samt at det antas at det er noe støpejernsrør, og særlig under kjellergulvet.

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 vurdert, kun beskrevet røranlegget 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 eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Generelt eldre avløpsrør, som er naturlig å skifte ved modernisering av boligen.
Det er registrert Durgo-ventil/lufting av avløp på lagringsloft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Avløpsanlegget består av plastrør, og det antas at det fortsatt finnes enkelte eldre støpejernsrør, særlig under kjellergulvet. Eldre støpejernsrør kan ha redusert restlevetid og være mer utsatt for korrosjon, fortetting og lekkasjer over tid.
Durgo-ventil på loft kan fungere som lufting av avløpsanlegget, men løsningen erstatter ikke alltid fullverdig lufting over tak. Feil plassering eller manglende funksjon kan medføre luktproblemer eller redusert avløpsfunksjon.

Tiltak:
Det anbefales å avklare omfanget av eldre støpejernsrør dersom mulig. Rørinspeksjon kan vurderes, særlig før oppgradering eller ved tegn til dårlig avrenning, lukt eller tilbakeslag.
Det anbefales å kontrollere at Durgo-ventilen er korrekt montert og fungerer som forutsatt. Fullverdig lufting over tak kan vurderes ved luktproblemer eller avløpsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifte i kjøkken - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder som er av eldre modell og eldre enn 20 år.

Bereder er montert i vaskerom og med strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Varmtvannsbereder med denne alder har passert forventet brukstid med god margin. Dette gir høy risiko for svikt og lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales utskifting av varmtvannsberederen.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre m/trapp, innbygd veranda, bade, vaskerom og kjellerstue. Forøvrig panelovner og løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Elektrisk oppvarming består av varmekabler i enkelte rom og panelovner/løse ovner for øvrig. Anlegget vurderes til TG 2 med bakgrunn i alder, enkel løsning og usikkerhet knyttet til videre funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Elektrisk oppvarming består av varmekabler i enkelte rom og panelovner/løse ovner for øvrig. Deler av anlegget antas å ha høy alder, og varmekabler er i hovedsak skjulte installasjoner med begrenset mulighet for visuell kontroll. Dette gir noe usikkerhet knyttet til videre funksjon og driftssikkerhet. Anlegget er vurdert til TG 2.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på funksjon og varmeeffekt. Kontroll av elektriker kan vurderes ved tegn til svikt eller i forbindelse med oppgradering av boligen.

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

3 x 50 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med automatsikringer. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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 det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generell kommentar

En normal oppgradering av leiligheten vil omfatte at deler av det elektriske sprede-/fordelernettet blir lagt/trukket om.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring av grunnmur antas å være utført i henhold til praksis på byggetid, samt muligens noe oppdatert i forbindelse med tilbygging i 1948. Vanlig utførelse på den tiden var drensrør rundt såle/grunnmur og påføring av tjære/asfaltprodukt på grunnmuren. Slik utvendig fuktsikring har normalt begrenset levetid og kan være slitt ned over tid.

Boligen ligger med relativt flatt terreng rundt grunnmuren, men også med noe fall i mot grunnmuren. Grunnmuren antas fundamentert på fjell, noe som kan gi mulighet for kapillært sug ved at vann på fjellet kan komme inn mot grunnmur/såle. Det er derfor viktig at terrenget har fall bort fra grunnmuren, og at takvann ledes kontrollert bort i rør.

Dreneringens levetid avhenger av utførelse, belastning fra terreng/vann, bygningens beliggenhet og fyllmasser rundt dreneringen. Overflatevann bør ledes hurtigst mulig bort for å redusere fuktbelastningen på grunnmur, fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør terrenget ha god helling bort fra grunnmuren, gjerne i en avstand på ca. 3 meter. Ved inngangssiden kan det vurderes å etablere avskjærende grøft eller annen løsning for å lede overflatevann bort fra grunnmuren.

Kontroll av drenering og drenerende masser er av naturlige årsaker begrenset, da dette ligger skjult under terreng. Det er derfor begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringens utførelse og tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Det antas dreneringen ble utført i henhold til praksis og krav på byggetid - som er etter enklere enn dagens metoder og materialer.

Tilstandsgrad er vurdert etter byggemåte, alder og utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvens:
Drenering og fuktsikring av eldre dato. Det antas at dreneringen er utført etter eldre metoder og har passert forventet levetid. Manglende fall fra grunnmur ved inngangssiden kan føre til økt vannbelastning mot konstruksjonen. Fundamentering på fjell gir mulighet for kapillært sug, og synlig saltutslag/malingsflass i nedre del av kjellervegger tyder på fuktpåvirkning. Samlet gir dette økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere fall bort fra grunnmuren for å redusere vannpåvirkning. Videre bør det vurderes forbedring av drenering og fuktsikring ved behov. Takvann bør ledes bort fra grunnmuren via rør eller annen løsning. Jevnlig kontroll av kjellervegger anbefales.

Eiere opplyser at kjeller oppleves som tørr, og har ikke hatt noen problemer med fukt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong med sparestein og er fundamentert på fjell. Grunnmuren er synlig innvendig i kjellerrom, med unntak av områder hvor lagret gods begrenser inspeksjonsmulighetene.

Tilstandsrapport

Synlig uisolert grunnmur i oppvarmede rom kan gi økt risiko for kondensering på innvendige flater. Det er ikke observert sprekker eller skader i grunnmuren på inspiserte steder.

På inspiserte deler er det ikke påvist svekkelser eller skader, noe som tyder på at byggegrunnen fremstår stabil. Det presiseres at det ikke er utført geotekniske undersøkelser, og vurderingen av byggegrunn og stabilitet er derfor begrenset til visuelle observasjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert etter alder og byggemåte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Fundamentering direkte på fjell kan gi mulighet for kapillært sug, hvor fukt fra fjelloverflaten trekkes inn mot grunnmur og såler. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på konstruksjonen, selv om det ikke nødvendigvis er registrert synlige skader, men det er synlig malingsflass.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på innvendige overflater for tegn til fukt. Ved behov kan det vurderes tiltak for å redusere fuktpåvirkning, som forbedret drenering eller overflatebehandling samt eventuelt utvendig isolering for å forhindre kondensering.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

* Rekkverkshøyden ved terrasser.
* Det er ikke montert rekkverk ved nedre del av trapp ned til hagen.
* Romhøyde i kjeller:
* Kjellergulvet er uten radonsperre samt at det ikke er fremlagt måleresultat av eventuell radonmåling:

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

* Rekkverkshøyden ved terrasser:
Konsekvens:
Rekkverkshøyden balkongen en ble målt til 92 cm og 96 cm ved terrasser - som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde er 100 cm. Dette gir redusert fallsikring og kan medføre økt risiko ved bruk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere forhøying eller utskifting av rekkverket for å oppnå bedre sikring. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved vedlikehold eller oppgradering.

* Det er ikke montert rekkverk ved nedre del av trapp ned til hagen:
Konsekvens:
Manglende rekkverk ved trapp med nivåforskjell over 50 cm innebærer økt fallrisiko. Dette kan ha betydning for sikkerheten ved bruk av trappen, særlig ved glatt føre eller for barn og eldre.

Tiltak:
Det anbefales montering av rekkverk for å bedre sikkerheten.

* Romhøyde i kjeller:
Konsekvens:
Romhøyde i kjeller er målt til ca. 1,95 m, som er lavere enn dagens anbefalte/aksepterte romhøyde for rom for varig opphold. Høyden kan påvirke opplevd komfort og brukskvalitet. Arealet er likevel målbart.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom rommet brukes som kjeller-/tilleggsareal. Ved eventuell bruksendring til rom for varig opphold må forholdet avklares med kommunen.

* Kjellergulvet er uten radonsperre samt at det ikke er fremlagt måleresultat av eventuell radonmåling:
Konsekvens:
Det er ikke dokumentert radonmålinger, og bygget er utført uten radonsperre. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, særlig i rom mot terreng, da radon ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene. Dersom måling viser forhøyede verdier, bør egnede tiltak vurderes, som for eksempel tetting mot grunnen eller etablering av radonreduserende løsninger.

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

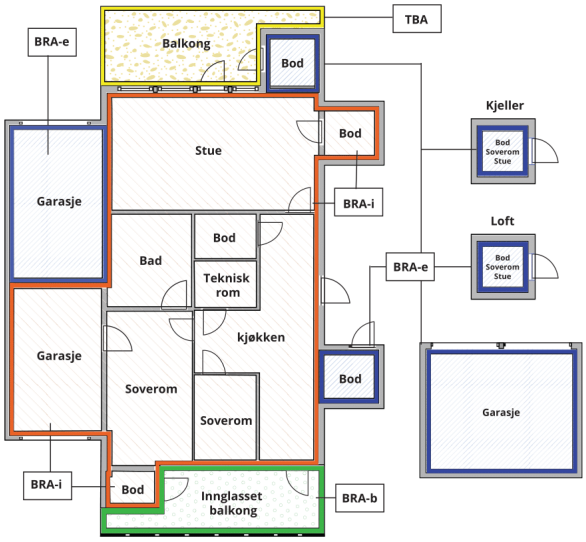
Hva er måleverdig areal?

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)**
Lagringsloft	21			21	
2. etasje	75			75	6
1. etasje	79			79	11
Kjeller	55			55	
SUM	**230**				**17**
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Lagringsloft	Uinnredet loft		
2. etasje	Trappegang, 4 soverom, separat toalett, dusjbad		
1. etasje	Entre m/trapp, trappegang, separat toalett, kjøkken, stue/spisestue m/innbygd veranda		
Kjeller	Trapperom, gang, vaskerom, badstue, 2 boder, kjellerstue		

Kommentar

Enebolig over 2 plan + kjeller samt lagringsloft med atkomst via nedfellbar stige.

Eneboligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:`

2. etasje:
Trappegang, separat toalett, dusjbad og 4 soverom.
Romhøyde i stuen er 2,50 cm.

Fra 1 soverom er det utgang til terrasse på ca 6 m².

1. etasje:
Entre m/trapp, trappegang, separat toalett, kjøkken og 2-delt stue/spisestue samt innbygd veranda.
Romhøyde i stuen er 2.51 m.

Fra stuen er det utgang til terrasse på i alt ca 3 m² og trapp ned til hage.
Terrasseplatting på ca 8 m² ved inngangsdøren.

Kjeller:
Trapperom, gang, vaskerom, badstue, 2 boder og kjellerstue.
Romhøyde i kjeller er 1,95 cm.

Det medfølger:
- Carport med gulvareal på ca 21 m².

* Lagringsplass under innbygd veranda med utvendig atkomst og som har gulvareal på ca 4,5 - ikke målbart areal ettersom romhøyden kun er ca 1,40 m.
Arealer under 1,90 m i romhøyde er ikke målbart areal.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* Det er mindre endringer innvendig i 1. etasje ved at soverommet ved kjøkken er fjernet og arealet innlemmet i kjøkken, ikke søknadspliktig endring.
* Rominndeling i kjeller er noe endret.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Eiere, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	157	149		0	930.8 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Granveien 4 A

Hjemmelshaver
Kari Strand og Robin Osa Hoel

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Bekkelagshøgda med kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, service-tilbud, forretninger på Holtet og offentlig kommunikasjon samt rekreasjonsområder på Ekeberg.
Parkering i carport eller på egen grunn.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via privat nedkjørsel.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by.
Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Relativt flat tomt rundt huset, som er opparbeidet og beplantet. Tomten skråner noe mot veien/vest.

Eiere opplyser at det er lagt varmekabel i oppkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Naboen innenfor har atkomst langs søndre grense.

Bebyggelsen

Opprinnelig var dette en horisontaldelt tomannsbolig, som ble ferdigstillet i 1924 og er oppført på eiet tomt, som i dag er 930,8 m².
Boligen har senere blitt ominnredet til enebolig, og i 1948 ble den tilbygget i 1. og 2. etasje samt noe i kjeller.
Innbygging av verandaen ble gjort i 1985.

Carport ble bygget i 1994.

* Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygningen, datert 1924.
* Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av tilbyggingen, datert 1948

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	88071052			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Det er utstedt Ekspedisjons-dokument, som viser ferdigstillelse av bygningen, datert 1924	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	24.05.2026	
3	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/NO5999

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon