

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rødtvetveien 20, 0955 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 90, bnr. 265

 Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 10.09.2025

Rapportdato: 15.09.2025

Oppdragsnr.: 20000-1757

Referansenummer: QP1756

Autorisert foretak: Verdico AS

Sertifisert Takstingeniør: Kato Malvik



VERDICO

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.

VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag.

Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.

Rapportansvarlig

Kato Malvik

Uavhengig Takstingeniør

kato@verdico.no

991 26 687



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvisit og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen: Bygget er oppført rundt 1965 og er med det ca 60 år gammelt og i all hovedsak opprinnelig stand konstruksjonsmessig, men det er bygget nye balkonger, vinduer og balkongdøren er skiftet og bad/vvs er oppgradert i regi av borettslaget. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er avhengig av smak, ønsker og behov. Leiligheten innvendig fremstår i normal stand og normal slitasje i forhold til alder, men med noe vedlikeholdsetterslep og behov. Leiligheten med unntak av badet fremstår alt i alt som et objekt med behov for utskiftninger og vedlikehold i de aller fleste innvendige bygningsdeler. Det henvises til konstruksjoner for ytterligere beskrivelser og vurderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Innglasset balkong i betong. Rekkverk i stål/glass. Adkomst fra stue.

Finert hovedytterdør.

Balkongdør i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Klikkvinyl, malte/tapetserte vegger og malte himlingsflater (Innvendige tak)

Kommentar:

Dagens eier har bodd i leiligheten i ca 30 år. Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar:

Laseren ble plassert på gulvet mellom soverommet ved stuen, stuen og gangen. Det ble kontrollert i retning entredøren, ytterveggen ved balkongen og ytterveggen ved soverommet. Det ble også målt fra døråpningen inn til kjøkkenet og til ytterveggen på kjøkkenet.

Leiligheten har malte profilerte og malte glatte innvendige dører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc;
Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgreps blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Veggmontert toalett. Dusjnise med

innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen over vaskemaskinen, antagelig, tilknyttet felles avtrekksanlegg eller lignende.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2024.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befaring og enkle målinger

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring og klemt mellom feilisten og terskelen. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Når man ikke renser sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blandt annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og klemring. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstødene bygningsdeler eller seksjoner. Det anbefales å rense sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Dobbel stålkum med ettgreps blandebatteri. Waterguard i kjøkkenbenken. Det er ingen ventilering fra kjøkken utover .

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskapet plassert over toalettet på badet. Inntak, fordeling og stoppekraner i skapet.

Avløpsrør antatt av støpejern eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i leiligheten. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Usikker type avtrekk. Trolig sentralavtrekk og med spalteventiler i vinduene. Papirtesten ble utført på både kjøkken og baderomsavtrekk og papiret ble hengende fast på ventilene. Dette er den eneste måten jeg får sjekket på.

Om det viser seg at det ikke er mekanisk avtrekk i leiligheten, men kun er naturlig avtrekk, vil ikke dette endre tilstandsgraden på ventilasjonen i leiligheten, da dette ikke avviker fra prinsipp fra oppføringstidspunktet.

Varmtvann fra felles anlegg. Radiator i stuen.

Beskrivelse av eiendommen

Automatsikringer og strømmåler i sikringskap plassert i entré/gang (fellesområde). Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper.

Røykvarsler(1 stk)og pulver brannsløkking.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

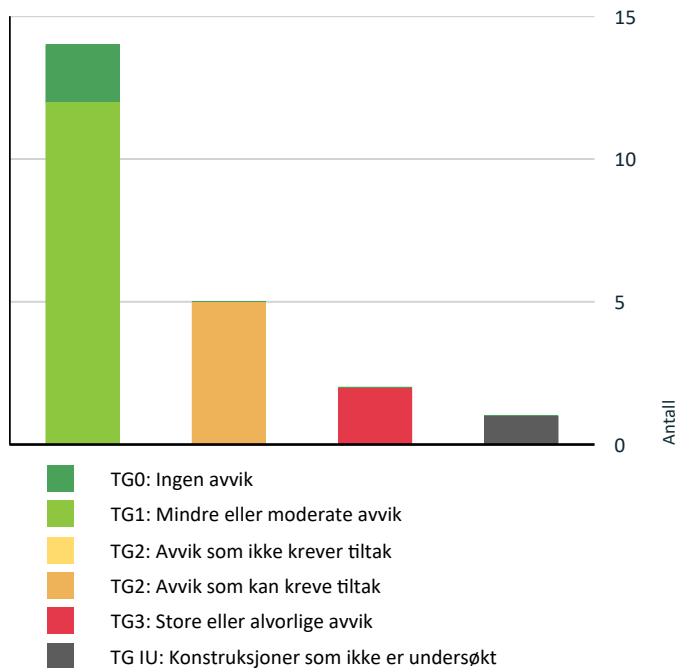
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

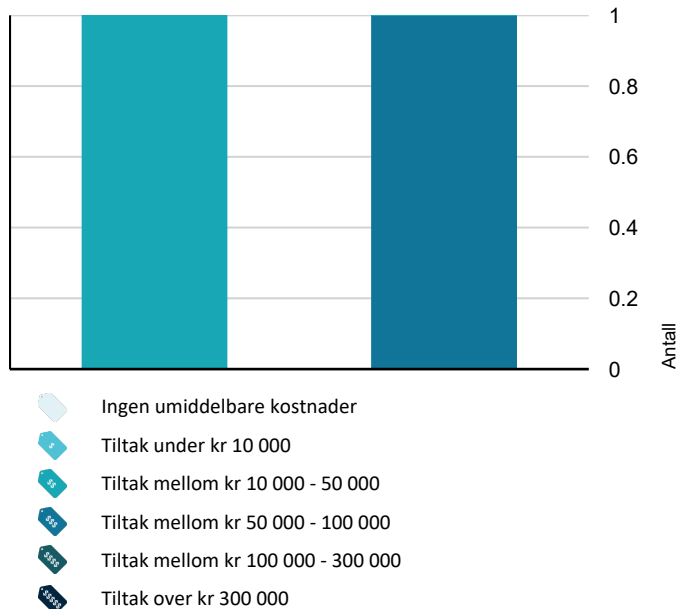
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Utvendige konstruksjoner (fellesområder) er besiktiget og vurdert der de er tilgjengelige fra seksjonen/andelen (oftest fra balkong/terrasse e.l.), med begrensninger som følger av dette.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Kjøkken > 10.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 10.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører -Entrèdør	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Kjøkken > 10.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1965

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trevirke med 2-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører -Entrèdør

Finert hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ingen synlig brann eller lydkvallifiserings merker. Det er lite trolig at døren tilfredstiller dagens brann og lydkrav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er påregnelig med et skifte av døren i årene som kommer.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør i trevirke med 3-lags glass og utvendig aluminiumslist.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Innglasset balkong i betong. Rakkverk i stål/glass. Adkomst fra stue.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

Klikkvinyl, malte/tapetserte vegger og malte himlingsflater(Innvendige tak)

Kommentar:

Dagens eier har bodd i leiligheten i ca 30 år. Overflater er oppgradert og vedlikeholdt i årenes løp.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe sprang i skjøter på gulvene i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

For å lukke avviket, må gulvene i leiligheten utbedres.

Skader/slitasje har lav konsekvensgrad. Generelt er innvendige overflater og innredninger forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget har etasjeskillere i betong.

Kommentar;

Laseren ble plassert på gulvet mellom soverommet ved stuen, stuen og gangen. Det ble kontrollert i retning entredøren, ytterveggen ved balkongen og ytterveggen ved soverommet. Det ble også målt fra døråpningen inn til kjøkkenet og til ytterveggen på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Punkt 1;

Største nivåforskjell målt på ovennevnte punkter er ca 22 mm. (TG 2)

Punkt 2;

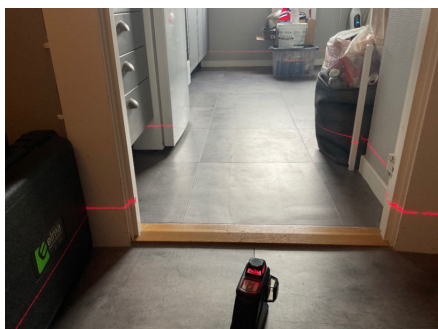
Fra døråpningen og til ytterveggen under vinduet, er det målt 40 mm nivåforskjell (TG 3)

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimatet er usikkert og er vurdert kun for kjøkkenet. Slike utbedringer medfører normalt at eksisterende gulvbelegg må rives, mulig deler av kjøkkeninnredningen må demonteres. Dette må monteres og det må legges nytt gulv. Det anbefales å innhente et pristilbud på jobben fra utførende på slike jobber for å få et mer eksakt prisoverslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



40 mm nivåforskjell fra døråpningen til ytterveggen.

Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører

Leiligheten har malte profilerte og malte glatte innvendige dører.

Kommentar:

Dørene fremstår med normal slitasje i forhold til antatt alder. Normal slitasje anses å være; lokale hakk/merke, riper og annet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Gjelder døren til soverommet ved gangen. Døren blir ikke stående i åpen stilling, noe som vitner om dør ute av lodd/vater.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Denne døren må justeres for å lukke avviket.

VÅTROM

10.ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagte gulv, vegger og malt himling.

Slett lys innredning med servant og ettgrep blandebatteri. Overskap med speil og lys over. Veggmontert toalett. Dusjnisje med innfellbare dører i glass. Opplegg for vaskemaskin. Ventil på veggen over vaskemaskinen, antagelig, tilknyttet felles avtrekksanlegg eller lignende.

Det er ett sluk på badet. Dette er plassert i dusjsonen.

Oppgradert i regi av borettslaget i 2024.

Dokumentasjon;

Det foreligger ferdigattest, noe som indikerer at våtrommet var utført i samsvar med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Ferdigattesten er imidlertid ingen garanti for dagens tilstand, og vurderingen baserer seg på visuell befarings og enkle målinger

Årstall: 2024

Kilde: Eier

10.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

10.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Jevnt fall fra flislagt gulv ved terskelen og til topp slukrist. Det er ca 30 mm nivåforskjell mellom flislagt gulv ved terskelen og topp slukrist. Avstanden er ca 130 cm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

10.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Grunnen til at jeg skriver smøremembran, men med ukjent utførelse er at klemringen ligger såpass høyt i gulvet og jeg ser det jeg mener må være filt i slukets klemring og klemt mellom feielisten og terskelen. Det er likevel ikke dokumentert at det er det som er benyttet, så jeg kan ikke konkludere.

Slukets oppgave i et våtrom er å lede bruksvann og eventuelt lekkasjevann kontrollert ut av rommet og til avløpssystemet. Når man ikke renser sluk hyppig, vil vann ledes dårligere ut av rommet. Man kan blandt annet få økt vannstand i sluket som øker belastningen på membran og klemring. Dette kan med tid og stunder føre til lekkasje til tilstødene bygningsdeler eller seksjoner. Det anbefales å rense sluket, og det anbefales generelt at dette gjøres 2-3 ganger pr år, minimum.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



10.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

10.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Usikker type avtrekk. Trolig sentralavtrekk. Papirtesten ble utført og papiret ble hengende fast på ventilen. Dette er den eneste måten jeg får sjekket på. Om det kun er naturlig avtrekk fra et bad, vil dette etter standarden utløse en tilstandsgrad 2, men jeg velger å gi denne evntilasjonen tilstandsgrad 1, basert på at papirtest er utført og funnet ok.



10.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av vegger i mur/betong og boring er følgelig umulig.

KJØKKEN

10.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat og heltre. Dobbelt stålkum med ettgreps blandebatteri. Waterguard i kjøkkenbenken.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Tilstandsrapport

Slitasje på benkeplate i trevirke, svellinger på benkeplate i laminat og generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket, må kjøkkenet oppgraderes/vedlikeholdes.



10.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Kjøkkenet har kun en veggventil tilknyttet sentralt avtrekk, men ingen kjøkkenvifte med avtrekk eller omluft (kullfilter). Dette er tidstypisk for opprinnelig byggeår, men gir begrenset funksjon ved matlaging sammenlignet med dagens løsninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Siden det ikke er noen kjøkkenvifte med filter, blir matos, fett og fukt fra matlaging ledet urensset inn i avtrekkssystemet. Dette kan over tid føre til tilsmussing og opphopning i kanaler, som igjen kan redusere ventilasjonseffekten, skape luktproblemer og øke risikoen for driftsfeil eller brannfare. Det anbefales å montere en kjøkkenvifte med fettfilter eller kullfilter (omluft) for å redusere belastningen på avtrekket og bedre innklimaet.

Avtrekk som leder forurenset luft ut av rommet/leiligheten bør etableres. Dette kan likevel bli vanskelig å gjennomføre uten tiltak sentralt(borettslaget). Anbefales undersøkt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskapet plassert over toalettet på badet. Inntak, fordeling og stoppekraner i skapet.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør antatt av støpejern eller lignende. Det er ikke mulig å se noen av avløpsrørene i leiligheten. Vurderingen er basert på alder og avrenning ved samtidig tapping.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Usikker type avtrekk. Trolig sentralavtrekk og med spalteventiler i vinduene. Papirtesten ble utført på både kjøkken og baderomsavtrekk og papiret ble hengende fast på ventilene. Dette er den eneste måten jeg får sjekket på. Om det viser seg at det ikke er mekanisk avtrekk i leiligheten, men kun er naturlig avtrekk, vil ikke dette endre tilstandsgraden på ventilasjonen i leiligheten, da dette ikke avviker fra prinsipp fra oppføringstidspunktet.



Avtreksventilen på kjøkkenet.



Avtreksventilen på Badet

TG 1 Vannbåren varme

Varmtvann fra felles anlegg. Radiator i stuen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer og strømmåler i sikringskap plassert i entré/gang(fellesområde). Jordfeilbrytere på alle kurser. Anlegget er delvis skjult/delvis åpent. Det vil si at kabelføringer og lignende både er skjult i vegger og himling, men noe klamret på listverk og andre overflater. Lamper stikk-kontakter og brytere er synlig. Belysning i leiligheten består i hovedsak av lamper.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Spørsmål 1;

I forbindelse med badet er det vært elektriker i leiligheten.

Spørsmål 2;

Det foreligger ingen samsvarserklæringer

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Ikke etter nytt opplegg på badet.

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

Nei Ikke i leiligheten.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget i boligen fremstår som delvis fra opprinnelig byggeår, men er åpenbart delvis oppgradert i nyere tid. Det er blant annet skiftet innmat i sikringsskapet og utført arbeider på badet i forbindelse med oppussingen. Eier har bodd i leiligheten i ca 30 år, men har lite oversikt over hva som er gjort og nå. Det foreligger ikke dokumentasjon noe av nevnte arbeider. Arbeider som eventuelt ble utført før 1.1.1999 krevde ikke samsvarserklæring.

Det er ikke registrert synlige feil ved befaring, men likevel er deler av anlegget nå over 30 år gammelt. DSB uttalte i 2008 at elektriske anlegg normalt ikke kan forventes å ha en levetid utover 30 år, og at det er sannsynlig at slike anlegg bør gjennomgås med tanke på oppgraderinger og utskifting.

På denne bakgrunn anbefales det å få utført kontroll av kvalifisert elektroinstallatør for å vurdere behov for tiltak og videre levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som følge av anleggets alder, manglende dokumentasjon på installasjonen og anbefalt kontroll i tråd med DSBs uttalelser.

Generell kommentar

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Anlegget er vurdert basert på svar fra eier, og ovennevnte kontrollpunkter. Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det elektriske anlegget er vurdert etter en forenklet metodikk basert på visuelle observasjoner og eiers svar på spørsmål.

Vurderingen er ikke en tilstandsanalyse eller sikkerhetskontroll etter elektrofaglige standarder, og bygningssakkyndig har ikke kompetanse til å kontrollere det elektriske anleggets oppbygning, kapasitet eller forskriftsmessige utførelse utover enkle observasjoner nevnt over.

Eier har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Tilstandsrapport



TE 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler(1 stk)og pulver brannslukking.

Jeg er ikke opplyst om at det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i byggverket. Anbefales undersøkt.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Datert 2017. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler ikke demontert eller funksjonstestet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

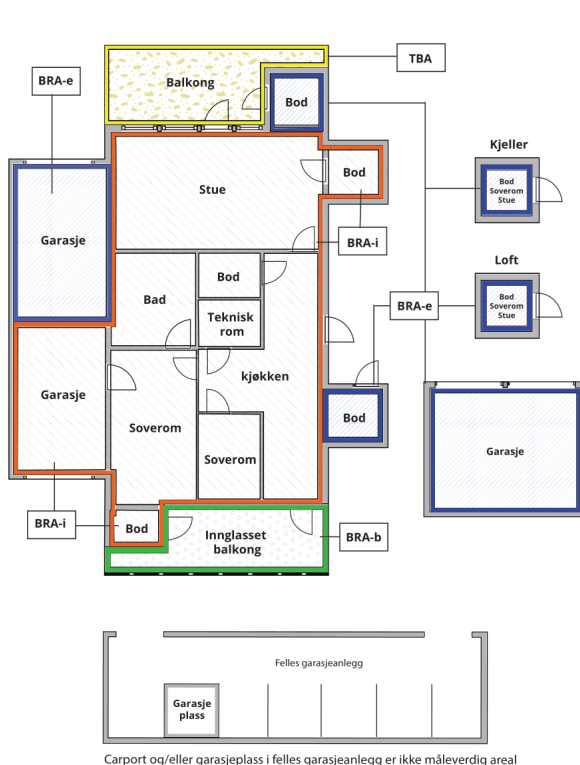
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
10.Etasje	65	3	8	76	
Kjeller					
SUM	65	3	8		
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
10.Etasje	Entré/gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad/wc	Bod	Innlasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

-Boden i kjelleren er ikke målt, da eier ikke hadde tilgang på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: -Ingen klassifisering på ytterdøren fra branncelle til svalgang. Denne tilfredstiller trolig ikke brannkrav. Anbefales undersøkt.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2025	Kato Malvik	Takstingeniør
	Sølvi Edvardsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	90	265		0	4737.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rødtvetveien 20

Hjemmelshaver

Mellomgården Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MELLOMGÅRDEN BORETTSLAG	921313098		USBL 22 98 38 00/ usbl@usbl.no	Edvardsen Sølvi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
50	100	6 300	102 608 31.12.2024	512 783 03.09.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og veletablert boligområde på Rødtvet i Oslo med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I gangavstand finner du også idylliske Vesletjern med fine rekreasjonsfasiliteter, badeplasser, sittebenker, ildsteder og natursti. Fra tjernet går det videre turløype inn til Alunsjøen og Breisjøen. I tillegg er det flere tur- og løypealternativer fra nærliggende områder som vil ta deg innover i Lillomarka. Lillomarka er godt egnet for alle typer turer og har flere sportsstuer med servering. Apalløkka idrettshall ligger i tilknytning til Apalløkka skole og brukes både til idrett og andre arrangementer. Her tilbys det basket, håndball og innebandy. Ved siden av hallen er det et flott idrettsanlegg (Greibanen) med kunstgressbane, grusbane og ballbinge. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Rema 1000 og Meny. Kalbakken Senter ligger tett inntil Trondheimsveien og er et fint nærsenter. Ønsker du ytterligere servicetilbud er Grorud, Linderud og Stovner gode alternativer. Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss, hvorav nærmeste holdeplasser er Kalbakken og Flaen (flybuss), henholdsvis 2 og 3 min fra boligen. Med bil fra Rødtvet tar det ca. 4 min til Grorud, 5 min til Linderud, 7 min til Alna, 9 min til Økern, 12 min til Oslo S og 30 min til Oslo lufthavn.

Adkomstvei

Asfaltert adkomst fra Trondheimsveien via Rødtvetveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet opparbeidet tomt med plenarealer, prydbusker og annen beplantning. Området har asfalterte gangveier. Det er i tillegg opparbeidet noe areal for lek.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 662 690

År

1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerbrev	03.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	18.04.1961		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	25.03.1965		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest bad	12.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest balkonger	12.12.2024		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	
2	16.09.2025	Endret/presisert maling av innerdører

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/QP1756>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon