

Tilstandsrapport

📍 Stordamveien 31 B, 0671 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 143, bnr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 241 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 23.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 18818-2167

Referansenummer: AB6776

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

Vår ref:



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.

Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823



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 • 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 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

Eiendommen strekker seg over to etasjer og inkluderer et kaldtloft. De bygningstekniske løsningene fremstår som solide og er utført i tråd med datidens byggeskikk, noe som vitner om god håndverksmessig kvalitet og tradisjonell konstruksjon.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2025:

- Malt eksteriør, rekkverk øvre terrasse, håndtre på den andre terrassen, utebod, indre rekkverk og indre trappegelender og tak på bad/vaskerom.
- Spylt og impregnert takstein og renset takrenner.
- Installert ny varmepumpe.

2024:

- Malt hybel
- Nye gulv i hybelstue og kjøkken
- Overflate oppusset bad i hybel, nye rør/sluk
- Malt hoved soverom og installert ny garderobe

2023:

- Totalentreprise hovedbad m. rør i rør
- Elbillader + overspenningsvern

2021:

- Malt yttergang, ny garderobe og gulvflis
- Ombygging av barnerom, malt det ene helt og 1 vegg i det andre, nytt gulv i det ene rommet

2020:

- Ny parkett i stue samt ny indre vindsperre
- Nytt blandebatteri kjøkken

2019:

- Delentreprise på vaskerom (unntatt tak og vegger). Støpt nytt gulv med fall og dusjnise, nytt toalett, baderomsinnredning, dusjvegger. Nye rør. To nye kurser installert til hobbyrom og bad.

2018:

- Malt stue
- Installert nytt (pent brukt) kjøkken nede.
- Nytt rekkverk på terrassen ved hovedinngangen og ny inngangsdør oppe.

2017:

- Takstein spylt og forseglet

2016:

- Malt grunnmur

2015:

- Utvendig malt huset

2014:

- Nye automatsikringer, kjøkkeninnredning og overflater kjøkken, gasspeis i stue

Ca. 2006:

- Byttet vinduer og terrassedør

2005:

- Bygd ny terrasse på inngangssiden
- 2002 - Varmtvannsbereider

Ca. 1999/2000:

- Drenering"

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong/lettbetong, utvendig er muren behandlet med munkepuss. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Valmtak i trekonstruksjon tellet med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og terrassedører med isolerglass, karm og ramme i tre. Entredør i 1. etasje med isolerglass. Entredør i profilert utførelse med sidefelt i glass i underetasjen. Automatiske garasjeporter. Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 24 kvm som er orientert mot nordvest. Terrasse på ca. 23 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydøst. Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med gressplen, beplantning, trær og steinbelagte arealer. Utvendige trapper i tre og betong. Forstøtningsmur med betongstein. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av fliser, laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater, tapet og panel. Takflatene består av malte takflater, plater og panel. Malt tretrapp mellom boligens etasjer. Innvendige dører består av både profilerte og glatte utførelser. Mellom kontor/hobbyrom og garasje er det montert en brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) dør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar med dyser, veggmontert dusjtoalett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad/Vaskerom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malt panel. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Bad underetasje: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte overflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i støpejern/plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje: Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter,

Beskrivelse av eiendommen

benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med filter, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Plater i glass over benkeskap.

Underetasje: Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator med filter, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med vannledninger i plast og kobber. Hovedinntak for vann samt stoppekran er plassert på bad/vaskerom. Varmtvannsbereder med kapasitet på 287 liter er plassert i samme rom. Vaskemaskin er plassert i bod under trapp. Avløpssystemet består av plastledninger. Ventilasjon skjer via naturlig oppdrift, supplert med spalteventiler i vinduer og veggmonterte ventiler på yttervegger. Elektrisk anlegg består av automatsikringer, med sikringsskap plassert i entré i underetasjen. Oppvarming i første etasje skjer via gasspeis og varmepumpe i stue/kjøkken, samt gulvvarme i vindfang, stue/kjøkken og bad. Elektriske panelovner benyttes som supplerende varmekilder. Underetasjen har gulvvarme i bad/vaskerom, bad og gang m/ trapp. Belysning inkluderer lyskasser og innfelte lys i himling i stue/kjøkken, hall og bad i første etasje, samt innfelte lys i himling på bad/vaskerom i underetasjen. Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det ble registrert synlig fuksikring på bygningen. Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

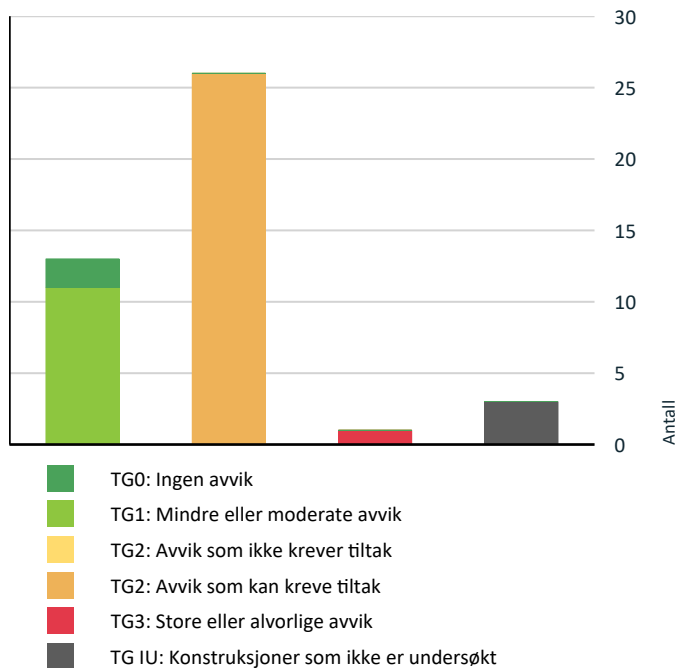
Enebolig

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

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er gjort endringer i både planløsning og fasade sammenlignet med de opprinnelige tegningene registrert hos kommunen. Boligen fremstår i dag som to separate boenheter, uten intern forbindelse. Noe som kan ha betydning for både bruk og godkjenningsstatus. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

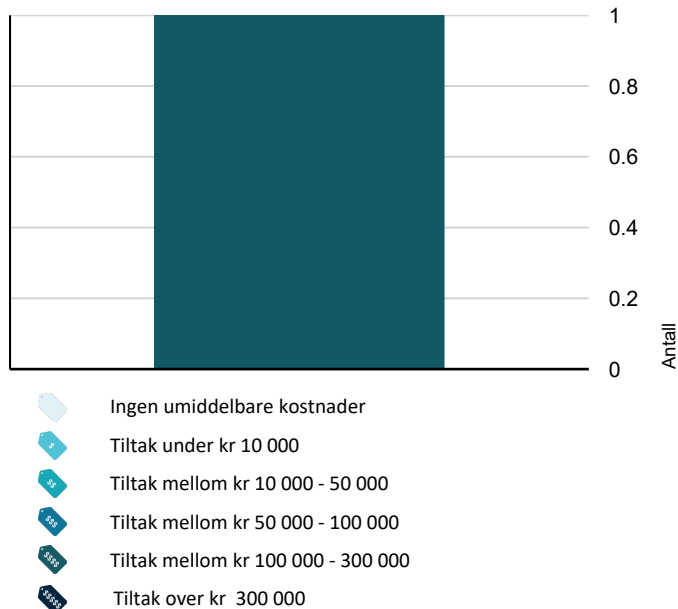
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Terrasser og andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takstein som ble besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for utskifting av takteking og undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det ble registrert nedløpsrør som er tilkoblet grunnen, uten synlig eller dokumentert løsning for hvor vannet ledes. Undertegnede har ikke kunnet verifisere avrenningspunktet, og det er dermed uklart om vannet føres til godkjent dreneringssystem eller annen forsvarlig løsning. Denne typen tilkobling er ikke tillatt i nye boliger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.

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

Vurderingen av dette punktet må ses i sammenheng med forhold knyttet til 'Fuktsikring og drenering', 'Rom under terreng', samt 'Terrasser og andre utvendige forhold'.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Montering av snøfangere anbefales.

Veggkonstruksjon, grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Betongsåle. Grunnmur i betong/lettbetong, utvendig er muren behandlet med munkepuss. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. Såle har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker. Det ble registrert riss- og sprekkdannelser, samt enkelte sår på muren. Større åpninger mellom mur og lysgrav. Det ble registrert oppsprukket- og vridde kledningsbord. Originale kledningsbord fra byggeperioden som jevnlig er malt, og det utelukkes ikke at det kan forekomme råte på kledningsbord som ikke ble registrert på befaringstidspunktet. Det ble observert liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Dokumentasjon ble ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må eksisterende kledning skiftes ut, og grunnmuren pusses på nytt. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig når disse tiltakene bør gjennomføres, da behovet avhenger av videre utvikling av slitasje og påvirkning fra ytre forhold. Det anbefales å forbedre luftingen bak kledningen for å redusere fuktbelastning og forlenge levetiden på konstruksjonen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmtak i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at det har vært gnagere/skadedyr i boligen. Uisolert nedfellbar takluke. Ved befaring ble det registrert enkelte rennemerker bak duk på loftet. På grunn av dukens farge og ujevne fasong er det utfordrende å gjøre en nøyaktig visuell vurdering av omfanget. Pipe med synlig saltutslag og rennemerker. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for yttertaket. Loft med begrenset tilgang, lav takhøyde og uten gulv over isolasjonen ble ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessig uforutsigelig adgang for takstmannen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rennmerkene kan indikere tidligere eller nåværende fuktinntrengning, og det anbefales derfor å følge opp med nærmere undersøkelser for å avklare årsak og eventuelle tiltak. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vinduer og dører

1. etasje: Vinduer og terrassedører med isolerglass fra 2006, karm og ramme i tre. Entredør med isolerglass fra 2017.

Underetasje: Vinduer med isolerglass fra byggeperioden, karm og ramme i tre. Soveromsvindu fra 2004. Entredør i profilert utførelse med sidefelt i glass fra 1989.

Automatiske garasjeporter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underetasje: Værslitte vinduer og dør med sprekker i treverk. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene fra byggeperioden og entredøren er overskredet. Vindu i soverom med fuktskjolder. Punkterte glassruter i stue. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Store vindusflater er plassert på gavlveggen i første etasje, med lav brystningshøyde – under 0,8 meter fra gulv til vindusstart. Det anbefales montering av barnesikring for å forebygge uhell.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale vedlikeholdsarbeider, inkludert fremtidig utskifting av vinduer fra byggeperioden og entredør i underetasjen. Tidspunktet for nødvendige utskiftninger er usikkert, men punkterte glassruter bør utbedres snarlig. Dette kan gjøres ved å skifte hele vinduet eller kun glasset, avhengig av skadeomfang og kostnadsvurdering.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasser og andre utvendige forhold

Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 24 kvm som er orientert mot nordvest. Terrasse på ca. 23 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. Terrassen er orientert mot sydøst. Boligens utvendige arealer er blant annet opparbeidet med gressplen, beplantning, trær og steinbelagte arealer. Utvendige trapper i tre og betong. Forstøtningsmur med betongstein. Eiendommen har en skrående- og flatt terreng rundt bygningsmassen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord, trepanel, stolper og gjerder. Generelt noe konstruksjonsskjevheter. Enkelte betongheller med skjevheter. Synlige sprekker i overgang mellom betongheller og garasjeportene. Den utvendige trappen foran gårdsplassen er utført i betong og leder opp mot boligens første etasje. Trappen mangler rekkverk, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet ved nivåforskjeller, jf. TEK17 § 12-15. På den ene siden av trappen er det oppført en forstøtningsmur i betongstein, som fungerer som terrengstøtte. Muren viser tegn til slitasje, med skjevheter, sprekker og åpninger mellom steinene. På den andre siden av trappen er det plassert en lyktstolpe som gir belysning til trappen og inngangspartiet. Men manglende rekkverk utgjør fortsatt et avvik fra gjeldende forskriftskrav og bør vurderes nærmere med tanke på personsikkerhet. Det ble enkelte steder registrert noe motfall på terreng inntil grunnmur. Terrengtet rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.



Terrasse ved boligens inngangsparti på ca. 24 kvm.



Terrasse på ca. 23 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflatene består av fliser, laminatgulv og parkettgulv. Veggflatene består av malte veggflater, tapet og panel. Takflatene består av malte takflater, plater og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt noe konstruksjonsskjevheter i bygningsmassen, ikke uvanlig i eldre hus. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. I entréen i underetasjen ble det påvist sprekk i en gulvflis, samt dype og utette fuger. Parkettgulv med bruksslitasje/slitasje. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjeegrad. Parkett har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Garasje: Garasjedekket fremstår med tydelig slitasje. Det er videre opplyst at det forekommer oppsamling av vann eller smuss ved overgang mellom garasje og tilstøtende kontor-/hobbyrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for registrerte avvik anses overflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det må imidlertid påregnes oppussing av eldre overflater, samt vedlikehold og utbedring av garasjedekket.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag. Betongdekke i underetasje. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik, samt svikt/knirk på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Det presiseres at det var store møbler som seng og sofa samt annet løsøre på befaringsstidspunktet som opptar store deler av gulvarealet i boligen, som gjorde det vanskelig å få målt over større flater.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det understrekes at de ovennevnte forholdene er komplekse og kan være utfordrende å anslå med høy grad av nøyaktighet. Som enkeltstående tiltak vil dette sjelden være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan slike tiltak vurderes i den sammenheng. For ytterligere informasjon vises det til egenerklæringsskemaet, samt til rapport utarbeidet av Center Takst og Prosjekt AS ved takstmann Kenneth Schie, som omhandler registrerte skjevheter i gulv. Det anbefales at interessenter setter seg grundig inn i nevnte dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stue/kjøkken. Sist tilsyn ble utført 23. november 2022. Pipeløp fra byggeperioden benyttes imidlertid kun som avtrekk for gasspeis. Ifølge opplysninger gitt til nåværende eier av tidligere eier, ble det installert et avtrekksrør gjennom pipen i forbindelse med montering av gasspeisen i 2014. Endringer i bruksmønster kan påvirke tilstandsgraden for pipeløpet. Ved vesentlige endringer anbefales det at pipen kontrolleres av fagperson for å sikre fortsatt forsvarlig funksjon og sikkerhet.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra kjøkken i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra kjøkken i underetasje. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og lukt etter mugglukt. Det er ikke avdekket merkbar misfarging eller merkbar lukt. Utførte målinger viser verdier som ligger i grenseland mellom det som anses som akseptabelt og det som betegnes som forhøyet fuktighet. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Ved hulltaking i utforet vegg i underetasjen ble det observert benyttet plast bak veggplate noe som i dag ikke er en anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Dog ble det ikke observert at vegg/treverk har tatt skade i det aktuelle område hvor hulltakingen ble utført. Det er oppforet gulv i kjøkken i underetasje, oppforede kjellergulv reduserer muligheten for visuell kontroll. Utforede vegger reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen. Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til kondensering inne i veggen. Og dette er ansett som en risikokonstruksjon. Garasje: Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator ble det registrert utslag på nedre del av ytterveggene. Dette er ikke uvanlig for garasjer oppført i denne byggeperioden, da kapillært fuktpress fra grunn og gulv mot nedre del av grunnmuren må påregnes. Vurderingen av dette punktet må ses i sammenheng med forhold knyttet til 'Fuktsikring og drenering', 'Nedløp og beslag', samt 'Terrasser og andre utvendige forhold'.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Det anbefales at alt organiske materialer og utforede yttervegger i underetasjen og oppforet gulv som reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på svikt i fuktsikringen demonteres. Det er viktig med korrekt utført utvendig drenering/isolering og innvendig utforing for å unngå fuktproblemer med følgeskader. Det anbefales å innhente og følge pre-aksepterte løsninger eksempelvis fra SINTEF.

Tilstandsrapport



Kjøkken: Måling relativ luftfuktighet.



Kjøkken: Måling av fukt i treverk.



Plast bak veggplate ble brutt i forbindelse med hulltaking, og det ble benyttet dampsperrtape (diffusjonstett tape) for tetting av platen. Det anbefales at dette observeres jevnlig, og tapes etter behov.



Soverom: Fuktmåling i bunnsvill er gjennomført ved bruk av hammerelektrode sammen med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene må ikke oppfattes som en garanti for konstruksjonen.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp mellom boligens etasjer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp med bruksslitasje, og med knirk. Det mangler håndløpere i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Trappen vurderes som funksjonell til tross for registrerte avvik. For å øke brukssikkerheten anbefales det å montere håndløpere på begge sider av trappeløpet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører består av både profilerte og glatte utførelser. Mellom kontor/hobbyrom og garasje er det montert en brann- (B30) og lydklassifisert (35 db) dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene fremstår som funksjonelle, men enkelte kan ha redusert estetisk og teknisk standard som følge av tidens påvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er funksjonelle til tross for registrert avvik. Utbedring anses sjelden som økonomisk hensiktsmessig når tiltaket står alene. Ved fremtidig rehabilitering av boligen kan utskiftning av dørene vurderes som en del av en helhetlig oppgradering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, badekar med dyser, veggmontert dusjtoalett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Baderommet ble renoverert i 2023 av håndverksfirma. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

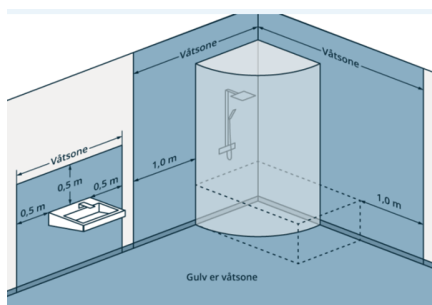
- Det er avvik:

Det er vindu over badekar i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at vinduskarm og ramme i baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

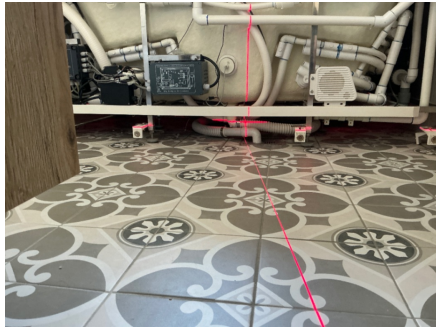
Byggt teknisk forskrift (TEK17).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser. Måling av fall på gulvet er utfordrende ettersom badekar dekker deler av gulvflaten og er plassert direkte over sluket.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert dusjvegg, badekar med dyser, veggmontert dusjtoalett, servant med skuffer og speilskap med belysning.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom i betong.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malt panel. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin. Delentreprise i 2019 med unntak av tak og

Tilstandsrapport

vegger. Støpt nytt gulv med fall og dusjnisje, nytt toalett, baderomsinnredning, dusjvegger. Nye rør. To nye kurser installert til hobbyrom og bad. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre veggfliser med bruksslitasje, og med enkelte sår. Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av veggflisene.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom under flisene) på enkelte av veggflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranløsningen på veggflatene har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet på veggflatene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speilskap med belysning og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er i betong.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av fliser og malte overflater. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i støpejern/plast. Badet ble pusset opp i 2024, men med sluk fra byggeperioden. Baderommets konstruksjon er av eldre dato. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om badet er pusset opp i 2024, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser og malte veggflater. Takflatene består av malte takflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av veggflisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med bom (hulrom under flisene) på enkelte av veggflisene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

UNDERETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene. Baderomsgulvet ligger høyere enn gulvet i tilstøtende stue. Ved en eventuell vannlekkasje med større vannmengder, foreligger det risiko for at vannet kan renne ut av rommet og forårsake skade på omkringliggende arealer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Til tross for dette fungerer våtrommet som tiltenkt. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, da det krever omfattende inngrep i konstruksjonen.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

UNDERETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i støpejern/plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med et eldre sluk fra byggeperioden. Sluket viser tegn til rust, noe som kan indikere aldersrelatert slitasje og potensiell svekkelse av funksjon. Det er ikke synlig membran ved sluk eller gjennomføringer, og det har ikke vært mulig å verifisere tilstedeværelse eller utførelse av membranløsning. På forespørsel opplyser eier at det er benyttet smøremembran på gulv- og veggflater i badet, og bilder er fremvist.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Eldre sluk er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område. Konstruksjonen vurderes som teknisk eldre og med begrenset levetid. Det er per i dag ikke påvist funksjonssvikt, men konstruksjonen anses som risikobetont med tanke på fremtidig vedlikeholdsbehov. Renovering må påregnes, men det er utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når tiltak vil være nødvendig. Brukeren bør være oppmerksom på at videre aldring og eventuell skjult skadeutvikling kan medføre behov for omfattende utbedringer på sikt.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, klosett, servant med skuffer og speilskap med belysning.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk baderomsvifte.

UNDERETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilleggende vegg mellom bad og tilstøtende rom er i betong.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning type Norema fra 2014 med hvite profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med filter, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Plater i glass over benkeskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med bruksslitasje og med enkelte sår. Enkelte fronter med svelling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av komfyrvakt anbefales.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast mot det fri.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum med avrenningsplate, ventilator med filter, plass for oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer. Brukt innredning som ble montert i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning uten automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.



UNDERETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med filter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Ventil på yttervegg er plassert inne i overskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator med avkast mot det fri anbefales.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i plast og kobber. Vaskemaskin er plassert inne i bod under trapp. Hovedinntaket til vannet i boligen og stoppekran er plassert i bad/vaskerom. Eier opplyser at vannrørene i hoveddelen av boligen, fra innvendig vanninntak på vaskerommet, ble skiftet ut i 2018. Videre er det installert nytt rør-i-rør-system til badet i andre etasje i 2023. Vannrørene til hybeldelen og tilkoblingen for utvendig vannslange er av eldre dato. Kjøkkenet skal ha fått nye rør i forbindelse med kjøkkenrenovering i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber. Det ble registrert irr på enkelte av kobberrørene. Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Bod under trapp: Rommet er et rom med vann uten sluk, og som ikke tilfredsstiller krav til våtrom da rommet mangler ett eget sluk og avtrekk. Det anbefales og installere automatisk lekkasjestopper ved vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av de eldre vannledningene nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



Vanntilførsel for badet i 1. etasje er avsatt i vindfanget. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann for dette badet er ført som rør i rør anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast. Eier opplyser at avløpsrørene som er innstøpt i gulvet i hybeldelen ikke er skiftet. Hovedkloakkørret er heller ikke byttet. For øvrig ble det lagt nye avløpsrør i gulvet i forbindelse med nystøping av gulv på vaskerommet og badet i hoveddelen av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Ved funksjonstesting av armaturene i separat del i underetasje ble det registrert bobling/klukking i avløpsrørene. Stakeluke ble ikke lokalisert.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av de eldre avløpsrørene nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Ventilert på ytterveggene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte rom i underetasje uten ventilasjon, kun vinduer. Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler enn de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle rom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 287 l fra 2002 som er plassert i bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere, forventbar levetid 15-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av varmtvannsberederen er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

! 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 i sikringsskap plassert i entre i underetasje.

1. etasje: Varmepumpe i stue/kjøkken. Gulvvarme i vindfang, stue/kjøkken og bad. Elektriske panelovner. Lyskasser med innfelte lys og innfelte lys i himling i stue/kjøkken. Innfelte lys i himling i hall og bad.

Underetasje: Gulvvarme i bad/vaskerom, bad og gang m/trapp. Innfelte lys i himling i bad/vaskerom.

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.

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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

Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

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?

Avsluttet tilsynssak fra 2018.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Tilstandsrapport

anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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 anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entre i underetasje.

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.

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble registrert synlig fuktsikring på bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og fuktsikring av grunnmuren ligger hovedsakelig skjult under bakken og er således ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det presiseres at undertegnede derved har begrenset kunnskap til byggets drenering og fuktsikring da dokumentasjon på utførelse ikke ble fremvist. Det ble registrert utett kantlist/topplst på fuktsikringen. Samt fuktsikring med enkelte sår.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Vurderingen av dette punktet må ses i sammenheng med forhold knyttet til 'Rom under terreng', 'Nedløp og beslag', samt 'Terrasser og andre utvendige forhold'.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid må påregnes. Det anbefales å overvåke tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 vil utskifting av eksisterende drenering være nødvendig, men det er utfordrende å fastslå når dette bør gjennomføres. Tiltak for redrenering rundt boligen kan derfor ikke utelukkes

Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning. Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent historikk. Dokumentasjon ble ikke fremvist. Konstruksjonen er skjult og tilstandsgrad er angitt på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

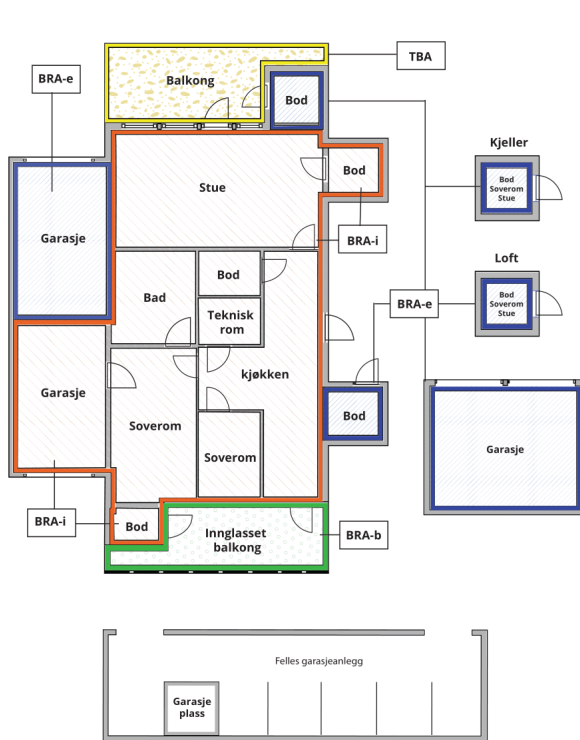
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	125			125	47
Underetasje	116			116	
SUM	241				47
SUM BRA	241				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Underetasje	Gang m/trapp, Bad/vaskerom, Kontor/hobbyrom, Garasje, Entré, Stue, Kjøkken, Bad 2, Soverom, Bod		

Kommentar

Takhøyden i første etasje varierer fra ca. 2,39 - 2,42 M.

Takhøyden i underetasjen varierer fra ca. 2,07 - 2,4 M.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er gjort endringer i både planløsning og fasade sammenlignet med de opprinnelige tegningene registrert hos kommunen. Boligen fremstår i dag som to separate boenheter, uten intern forbindelse. Noe som kan ha betydning for både bruk og godkjenningssstatus. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Brannsikringen mellom de to separate boenheterne oppfyller ikke gjeldende forskriftskrav. Eiendommen er oppført i en periode med andre tekniske krav og byggemetoder enn de som gjelder i dag. Det må påregnes at dagens regelverk stiller strengere krav til blant annet sikkerhet og funksjonalitet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Kommentar: Krav til rømning: Rømningsvinduer skal i henhold til gjeldende forskrift ha en maksimal avstand på 1,0 meter fra gulv til underkant av vindusåpning for å sikre trygg og tilgjengelig rømningsvei. I stue, kjøkken, soverom og kontor/hobbyrom i underetasjen er det montert takhøye vinduer med plassering høyere enn denne grensen, noe som medfører avvik fra kravene til rømningsvei. I tillegg tilfredsstiller ikke vinduenes størrelse dagens krav til rømningsareal.

Dagslysflate: Stue, kjøkken, soverom og kontor/hobbyrom i underetasjen har dagslysflater som utgjør mindre enn 10 % av rommenes bruksareal.

Takhøyde: Takhøyden i underetasjen varierer fra ca. 2,07 - 2,4 M.

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)
Enebolig	202	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Renate Iren Johannessen Heggelund	Kunde
	Tom Vidar Johannessen Heggelund	Kunde
23.8.2025	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Renate Iren Johannessen Heggelund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	143	144		0	633.3 m ²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse

Stordamveien 31 B

Hjemmelshaver

Heggelund Renate Iren Johannessen,
Johannessen Tom Vidar Heggelund

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Hellerud i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av enebolig- og småhusbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både t- bane og buss i nærheten. Et rikholdig utvalg av kjøpesentre i området Tveita, Bryn og Alnabru. Lutvann og Østmarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/ lysløype, bade- og fiskevann ligger i nærheten.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong/lettbetong, utvendig er muren behandlet med munkepuss. Yttervegger i bindingsverk, innvendig kledd med plater/trepanel og utvendig kledd med trepanel. Valmtak i trekonstruksjon teltet med takstein. Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast. Vinduer og terrassedører med isolerglass, karm og ramme i tre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Datert 04.09.2025	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2025	
2	04.09.2025	
3	06.09.2025	

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/AB6776>

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