




Tilstandsrapport



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

 Enebolig

 Opplandgata 7 C, 0657 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 233, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 14377-3430

Eiendomsverdi ref nr: MP1534

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



TAKSTMENN I KONTORFELLESKAP

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



Rapportansvarlig

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Aleksander Røv'.

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Enebolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertakskonstruksjonen er opplyst til å være en lufttet konstruksjon og er tekket med takpapp. Lakkerte takrenner, nedløp og beslag.

Ytterveggene er oppført som mur- og trekonstruksjoner kledd med stående trekledning. Sør- og østveggen er oppført som pusset murkonstruksjoner.

Boligen har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2024 med 3-lags isolerglass. Isolert ytterdør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen er belagt med fliser og eik parkett/herdet tre. Innvendige vegger og tak er pusset og malte gipsflater. Støpt betong mot grunnen. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Internt mellom etasjene er det installert en eiketrapp med hvitmalt vanger og håndløpere av eik.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2024. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er dokumentert i fremviste produktdokumentasjon og skal også være kontrollert i forbindelse med uavhengig kontroll.

Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, et dusjhjørne med glassvegg og en servantinnredning med nisje til vaskemaskin. Rommet blir ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg med en avtrekkventil montert i innvendig tak ved dusjen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik kjøkkeninnredning med finérte fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet i 1. etasje. Under skapet er det en inspeksjonsluke til vannmåler og inntak.

Avløpsrørene i boligen er plastrør, med synlig lufting ført ut over yttertaket.

112 liters varmtvannstank er montert i den utvendige tekniske boden.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert i himlingen (innvendig tak) i entréen som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Boligen blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulvene. Det elektriske anlegget til boligen er fra byggeår, og sikringskapet er montert i den utvendige tekniske boden.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med en ringmur av ukjent type og utførelse. Det er synlig bruk av knotteplast mellom terreng og ringmur som et kapilærbrytende sjikt, men det er ellers ukjent hvordan det drenerende systemet under bakken, slik som drenerør eller drenerende masser er utført.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

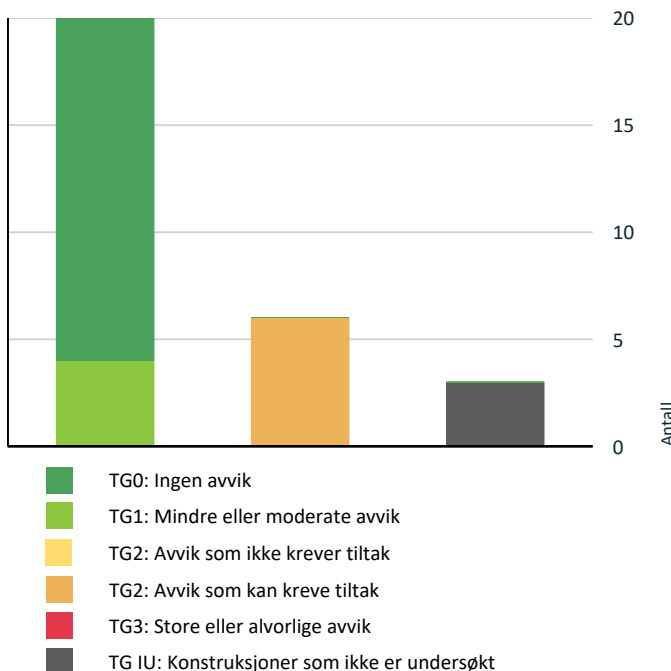
Enebolig

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

Merk at det er påvist avvik med rømningsvei grunnet bredde på innvendig trapp. Se eget punkt under rømningsvei. Ut over dette er det også registrert at boligen er oppført uten pipeløp/skorstein. Skorstein er et krav i byggt teknisk forskrift, og det er ikke kjent om det er søkt om dispensasjon fra dette kravet. TEK 17 § 14-4. fjerde ledd "Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein."

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2024

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tekket med takpapp. Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takfot i stige er begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.



Yttertaket er tekket med sveiset takpapp.

! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Lakkerte takrenner, nedløp og beslag.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som mur- og trekonstruksjoner kledd med stående trekledning. Sør- og østveggen er oppført som pusset murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Yttervegger med kledning er synlig luftet og det er etablert musebånd i nedre del av veggen, men veggen til venstre for inngangsdøren (sett fra utsiden) har horisontale spikerslag/lekter som hindrer kondensvann bak kledningen i å renne fritt ned og ut bak kledningen. Løsningen gjør også at luftesjiktet ikke er gjennomluftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å sikre en god og langvarig teknisk løsning anbefales det å utbedre avviket etter prinsippet til totrinnstetning. Totrinnstetning (luftet kledning) fungerer kledningen som en regnskjerm og tettesjiktet innenfor fungerer som vindsperre. Vann som driver inn bak kledningen og kondens som samler seg i luftesjiktet blir drenert ut, og kledningen tørker raskt ut på grunn av luftsirkulasjonen i luftespalten. Uten utbedring til dette prinsippet kan fuktighet samle seg bak kledningen og forkorte levetiden på konstruksjonen.

Under "Grunnmur og fundamenter" er det påvist et avvik som fører til at kledningen på denne aktuelle veggen må demonteres for å utbedre avviket, og da er det naturlig at korrekt utførelse med luftet totrinnstekning utføres i samme arbeidsoperasjon.



Avviket gjelder denne veggen.



Dette bildet er tatt fra undersiden av panelen og viser den horisontale lekten som stenger for luft og drenering bak ytterkledningen.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertakskonstruksjonen er opplyst til å være en luftet konstruksjon som forøvrig er synlig ved takutstikket på vestsiden, men det er ikke kjent hvordan taket ellers er bygget opp, eller hvor lufting mot nabobyggene er utført.

Ettersom det ikke er fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av takkonstruksjonen kan ikke denne vurderes. Innhent dokumentasjon av oppbyggingen for videre vurdering.

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har aluminiumsbeslåtte trevinduer fra 2024 med 3-lags isolerglass.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Isolert ytterdør

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvene i boligen er belagt med fliser og eik parkett/herdet tre. Innvendige vegger og tak er pusset og malte gipsflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt betong mot grunnen. Trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje.

Tilstandsrapport

Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 11 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! TG 0 Radon

Beskrivelse

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.



Klargjort for radonavsug dersom det skulle bli aktuelt.

! TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Internt mellom etasjene er det installert en eiketrapp med hvitmalt vanger og håndløpere av eik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bredden på trappen er rett under kravet i TEK 17 som er minimum 90 cm.

Fri høyde mellom trapp og etasjeskiller (taket i 1. etasje) er lavere enn minimumskravet i TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

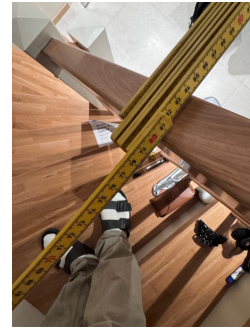
For å tilfredstille byggt teknisk forskrift som er en forutsetning for ferdigattesten gitt i 2024 må trappen endres etter minimumskravene, med mindre det kan gis dispensasjon for dette kravet hos plan- og bygningsetaten. Ettersom den interne trappen er en rømningsvei etter brannprosjekteringen påvirker dette avviket også rømningsveiene til boligen. Se eget punkt om dette i rapporten.

Daglig leder, Thomas Jacobsen, i Oslo Entreprenørbedrift AS, som har bygget denne boligen har kommet med følgende skriftlig uttalelse datert 31.03.2026: "Oslo Entreprenørbedrift AS bekrefter med dette at vi tar ansvar for å følge opp forhold knyttet til trappen mellom 1. og 2. etasje i boligen i Opplandgata 7C. Trappen har et mindre avvik i bredde i forhold til gjeldende krav i byggt teknisk forskrift (TEK17). Avviket er identifisert i forbindelse med takst og videre oppfølging av saken. Vi tar ansvar for å bidra til at forholdet håndteres på en korrekt måte, og for å følge opp nødvendige tiltak slik at trappen bringes i samsvar med gjeldende krav, enten gjennom godkjent dispensasjon eller fysisk utbedring."

Tilstandsrapport



Bredde på trapp er mindre enn minimumskravet i trapp med sving som er 90 cm.



Fri høyde mellom etasjeskiller (tak i 1. etasje) og trappa er ca. 180 cm. Minimumskravet er 200 cm.



Til: Vikør vnn der Felt
Fag: Oslo Entreprenørbedrift AS
Dato: 31.03.2026

Beskrivelse: - Trapp (Opplandgata 7C)
Oslo Entreprenørbedrift AS besvarer med dette at vi tar ansvar for å følge opp forhold knyttet til trappen mellom 1. og 2. etasje i boligen i Opplandgata 7C.
Trappen har et mindre avvik i bredde i forhold til gjeldende krav i byggesaks forløp (70x17).
Avviket er identifisert i forbindelse med takst og videre oppfølging av saken.
Vi tar ansvar for å bidra til at forholdene håndteres på en korrekt måte, og for å følge opp nødvendige tiltak slik at trappen trappes i samsvar med gjeldende krav, enten gjennom godkjent dispensasjon eller fysisk utbedring.

Denne besvarelsen kan benyttes som dokumentasjon i forbindelse med valg av ansatt/entreprenør.

Med vennlig hilsen

Thomas Jordheim
Daglig leder
Oslo Entreprenørbedrift AS

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2024. Byggeprosjektet er underlagt krav om uavhengig kontroll på våtrommene, og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Membranmansjett for toppmembran/smøremembran er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er dokumentert i fremviste produkt dokumentasjon og skal også være kontrollert i forbindelse med uavhengig kontroll.



Gulvsluk montert i dusjsonen. Synlig membranmansjett mellom sluk og klemring.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et vegghengt toalett, et dusjhjørne med glassvegg og en servantinnredning med nisje til vaskemaskin,.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet blir ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg med en avtrekkventil montert i innvendig tak ved dusjen.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig da dusjsonen er vendt mot ytterveggene. Det er derimot utført en fuktmåling på innsiden av vegg mot trappen fra den etablerte inspeksjonsluken til vanninntaket til boligen. Det ble ikke registrert unormale forhold ved denne målingen.



Fuktmåling i bunnsvill (nedre del av vegg) uten unormale utslag.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med finérte fronter og benkeplate av steinkompositt med underlimt stålrum. Integreert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.



Kullfilterventilator i tillegg til avtrekksventil koblet på boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet i 1. etasje. Under skapet er det en inspeksjonsluke til vannmåler og inntak.

Tilstandsrapport



Røropplegg på kjøkkenet.



Fordelerskapet til rør-i-rør-systemet er tilgjengelig på badet.



Vannmåler er tilgjengelig via en inspeksjonsluke på badet.

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er plastrør, med synlig lufting ført ut over yttertaket.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat montert i himlingen (innvendig tak) i entréen som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal luftrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

112 liters varmtvannstank er montert i den utvendige tekniske boden.

Tilstandsrapport



Det mangler lekkasjesikring av varmtvannstanken.

⚠️ TG IU Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Boligen blir varmet opp via elektriske varmekabler i gulvene.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

⚠️ TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget til boligen er fra byggeår, og sikringsskapet er montert i den utvendige tekniske boden.

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.

2024

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

Kurs nr.	Last	Vern		Kabel			JFB
		In (A)	Kar	S (mm ²)	Lengde	Ref. Inst. metode	
1	Hovedskiring						
2	platetopp	25	K	2x6/6	Cu	A1	30
3	Stekeovn	15	K	2x2,5/2,5	Cu	A1	30
4	Oppvaskmaskin	15	K	2x2,5/2,5	Cu	A1	30
5	Mikro/kaffemaskin	15	K	2x2,5/2,5	Cu	A1	30
6	kjøkken forbruk	15	K	2x2,5/2,5	Cu	A1	30
7	vvb	15	K	2x2,5/2,5	Cu	A1	30
8	Vaskemaskin	15	K	2x2,5/2,5	Cu	A1	30
9	Tørketrommel	15	K	2x2,5/2,5	Cu	A1	30
10	Ventilasjonsagregat	15	K	2x2,5/2,5	Cu	A1	30
11	Bad, entre og utestikk	15	K	2x2,5/2,5	Cu	A1	30
12	Stue og sov	15	K	2x2,5/2,5	Cu	A1	30



Kursbetegnelse til fordelerskapet

Utvendig hovedskap.



Fordelerskapet til det elektriske anlegget er montert i den utvendige boden/tekniske rommet.

TG 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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

Tilstandsrapport

- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Leiregrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er synlig bruk av knotteplast mellom terreng og ringmur som et kapilærbrytende sjikt, men det er ellers ukjent hvordan det drenerende systemet under bakken, slik som drensrør eller drenerende masser er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at det mangler klemlist i overkant av knotteplasten, men knotteplasten er montert med festeplugger i øvre del og ført opp under veggpanelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er påvist at det mangler klemlist i overkant av knotteplasten, men knotteplasten er montert med festeplugger i øvre del og ført opp under veggpanelen. Det er derfor vurdert som at hensikten til topplisten (unngå stein, sand og jord mellom knotteplast og grunnmur) er ivaretatt med nåværende løsning. Dersom det oppleveres at knotteplasten løsner kan det til fordel monteres toppliste.

Under "Grunnmur og fundamenter" er det påvist et avvik som fører til knotteplasten må løsnes for å utbedre avviket under "Grunnmur og fundamenter" og da er det naturlig at knotteplasten tilbakeføres med toppliste slik monteringsanvisningen beskriver.

Ellers må det innhentes dokumentasjon som beskriver utførelsen av det drenerende systemet under terreng, for å kunne gjøre en vurdering av dette.



Det er påvist at det mangler klemlist i overkant av knotteplasten, men knotteplasten er montert med festeplugger i øvre del og ført opp under veggpanelen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med ringmur og grunnmur av isolerte elementer med istøpt betong. Fundamenteringen er ikke kjent, da dette er konstruksjoner under terreng og det ikke er fremlagt dokumentasjon på fundamenteringen. For å kunne gjøre en nærmere vurdering av fundamenteringsløsningen må slik dokumentasjon innhentes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved inspeksjon bak drensplasten i nedre del av vegg ble det påvist at ringmur og grunnmur, samt deler av ytterveggene, er oppført med isolerte grunnmurselementer. Isolasjonen i disse elementene består av ekspandert polystyren (EPS/Isopor). Denne er synlig eksponert. Det stilles krav til at denne typen isolasjon tildekkes med et brannhemmende materiale, som for eksempel puss eller plater, da materialet er brennbart. Dette er ikke utført.

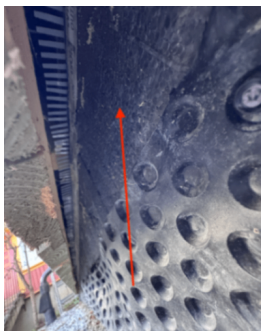
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eksponert plastisolasjon medfører økt brannrisiko, da materialet er lett antennelig og kan bidra til rask brannspredning. Manglende beskyttelse er et avvik fra gjeldende krav til brannsikker utførelse.

For å oppnå tilfredsstillende brannsikkerhet må alle synlige grunnmurs- og ringmurselementer med ubeskyttet isolasjon tildekkes med en dokumentert og godkjent løsning, for eksempel pusssystem eller egnet platekledning. Utbedringen vil medføre behov for demontering av deler av ytterkledningen. Det anbefales at arbeidet prosjekteres og utføres av kvalifisert fagpersonell.

Selger informerer om at ansvarlig utførende entreprenør har bekreftet at de skal utbedre dette avviket.



TG 2 Terrenforhold

Beskrivelse

Terrenforholdet rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dersom det skulle oppleves at det er et problem med vannsamlinger mot bygningsmassen anbefales det å etablere et fall på terrenget ut fra bygningen. Optimalt skal dette være på 1:5 3 meter ut fra bygningen, men dette vil ikke være mulig på denne tomten, og da må det evt. vurderes andre tiltak som et fordrøyningsbasseng/kum, eller andre kompenserende løsninger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Fra boligen og ut til omtrent midten av tomten er utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør nye i 2024, men fra dette punktet er det eldre rør til kommunal tilkobling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på felles utvendige vann- og avløpsrør fra tilkoblingspunkt omtrent midt på tomten og frem til kommunale tilkoblinger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Redskapsbod

Byggeår

2024

Standard

Enkel utvendig bod

Vedlikehold

Oppført i 2024

Kommentar**Beskrivelse**

Enkelt, uisolert bod med 3 bodrom hvorav denne boligen disponerer en av disse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

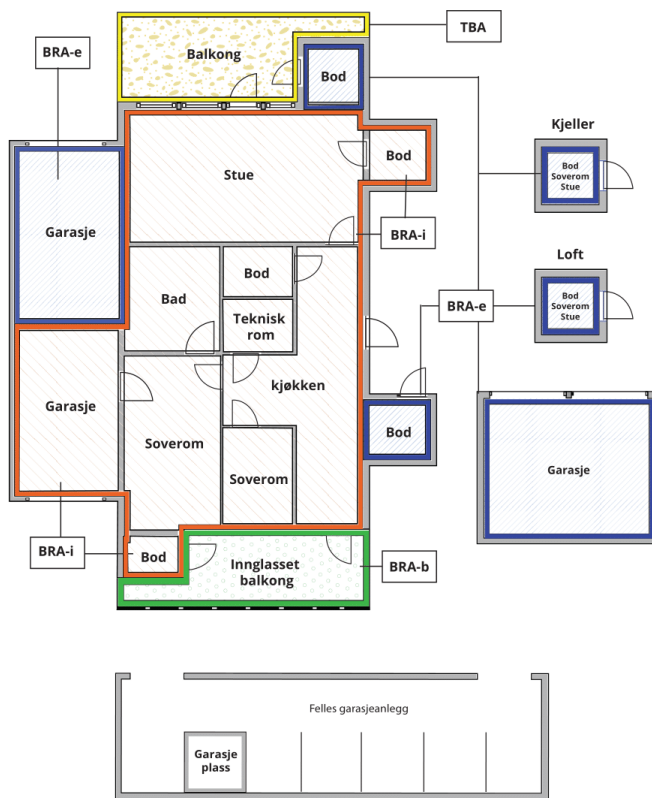
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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)		
2. Etasje	31			31	
1. Etasje	26	1		27	
SUM	57	1			
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom		
1. Etasje	Bad, entré, soverom	Teknisk rom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Merk at det er påvist avvik med rømningsvei grunnet bredde på innvendig trapp. Se eget punkt under rømningsvei. Ut over dette er det også registrert at boligen er oppført uten pipeløp/skorstein. Skorstein er et krav i byggt teknisk forskrift, og det er ikke kjent om det er søkt om dispensasjon fra dette kravet. TEK 17 § 14-4. fjerde ledd "Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein."

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen er oppført i 2024 og det foreligger ferdigattest på byggesaken.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Fremvist brannprosjektering med rømningsplan viser at rømningsveier fra 2. etasje er tenkt via den interne trappen mellom 1. og 2. etasje samt ut via vinduet på soverommet. Rømningsveien ut gjennom vinduet er i orden, men trappen er bygget smalere enn minimumskravene i byggt teknisk forskrift og tilfredsstillende derfor ikke kravene for utforming av rømningstrapp, og forutsetningen for brannprosjekteringen er ikke ivarettatt.

Daglig leder, Thomas Jacobsen, i Oslo Entreprenørbedrift AS, som har bygget denne boligen har kommet med følgende skriftlig uttalelse datert 31.03.2026: "Oslo Entreprenørbedrift AS bekrefter med dette at vi tar ansvar for å følge opp forhold knyttet til trappen mellom 1. og 2. etasje i boligen i Opplandgata 7C. Trappen har et mindre avvik i bredde i forhold til gjeldende krav i byggt teknisk forskrift

(TEK17). Avviket er identifisert i forbindelse med takst og videre oppfølging av saken. Vi tar ansvar for å bidra til at forholdet håndteres på en korrekt måte, og for å følge opp nødvendige tiltak slik at trappen bringes i samsvar med gjeldende krav, enten gjennom godkjent dispensasjon eller fysisk utbedring."

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		2		2	
SUM		2			
SUM BRA	2				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Redskapsbod	

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	57	1
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Viktor Von Der Fehr	Kunde
23.4.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	233		4	359.3 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Opplandgata 7 C

Hjemmelshaver

Fehr Viktor Von Der

Eierandel

58 / 330

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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