

# Tilstandsrapport

📍 Øvre Prinsdals vei 17, 1266 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 186, bnr. 12

Areal (BRA): Enebolig 232 m<sup>2</sup>, Garasje 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.11.2023

Rapportdato: 28.11.2023

Oppdragsnr.: 21739-1045

Referansenummer: XI2419

Autorisert foretak: HMS og Byggkontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## HMS og ByggKontroll AS

### Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@hmsbk.no

988 55 334

# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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
- løsløre 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 © 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 straffansvar.

# 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 plan over kjeller.  
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.  
Den eldste delen av boligen er fra 1921.  
Påbygg fra 1985.

Vedbod ble målt til ca. 11,8 m2.

Garasjen ble målt til ca. 43 m2.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.  
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.  
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

## Enebolig - Byggeår: 1921

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trekkingen består av betongstein.  
Den er besiktiget fra bakkenivå og veranda.  
Renner og nedløp av sort lakkert metall.  
Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkkonstruksjon.  
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.  
Manstartak.  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer på kjøkken er fra 1993.  
Bygningen har malt hovedytterdør. Døren er trolig fra 90-tallet.  
Balkongdør med malt trekarm og 2-lags glass.  
Veranda etablert over vinterhage.  
Verandaen er bygget med trekonstruksjoner og er tekket.  
Det er et trekkverk som er målt til 103cm.  
Verandaen er målt til ca. 5,4m2.  
Utvendig trapp med repos.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser.  
Veggene har tapet, trepanel og brystingspanel.  
Innvendige tak har trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.  
Boligen har mursteinspipe.  
Det er utført overflatesøk mot åpne betongkonstruksjoner. Det måles forhøyde verdier, men ikke opp mot farenivå.  
Boligen har malt lukket tretrapp.  
Heltre profilerte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.  
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.  
Det er naturlig ventilering.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er levert fra Norema i 1993.  
Kjøkkenet er et u-formet kjøkken, med over og underskap med profilerte fronter. Skrogene er heltre. Frontene er heltre. Benkeplaten er heltre.  
Det er nedfelt en vask med utslagsdel og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri.  
Mellom benk og overskap er det montert fliser.  
Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.  
På kjøkken gulv er det laminat.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

På toalettrommet er det fliser på gulv og tapet/brystningspanel på vegger. Innvendig tak har panel.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).  
Den eldste delen består av kobber.  
Aldersvurderingen er gjort basert på den eldste delen av anlegget.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i kjeller.  
Elektrisk skjult/åpent anlegg.  
Boligen er utstyrt med varslere og håndslukker i 1. og 2. etasje.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 1921 og 1985.  
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i den nye delen og betong i den eldste.  
Terrenget boligen er etablert på er skrående.  
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Utvendige avløpsledninger er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1982. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	95	91	4
2. Etasje	88	88	0
Kjeller	49	11	38
<b>Sum</b>	<b>232</b>	<b>190</b>	<b>42</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	43	0	43
<b>Sum</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>43</b>

[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

Kontor i kjeller er i dag i bruk som p-rom. Omdisponering fra p-rom til s-rom er søknadspiktig. Det foreligger ikke dokumenter på dette.

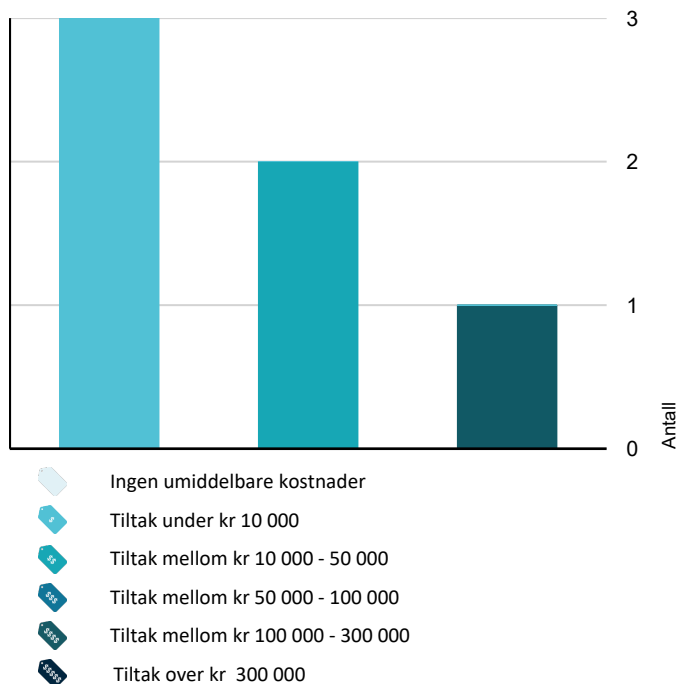
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Det er kun satt kostnadsestimat på bygningsdeler som er gitt TG3

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe gammel	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Pipe 1985	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Utvendig > Taktekking	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Ytterdør	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkongdør 1. etasje	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkongdør 2. etasje	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Veranda	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
!	Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

---

-  **Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

---

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

---

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

---

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

---

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



# Tilstandsrapport

## ENEBOG

**Byggeår**  
1921

**Kommentar**  
Eier

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg over 2 plan etablert over kjeller.
1997	W C og Bad	Badet og toalettrommet er renoveret.

## UTVENDIG

### Taktekking

Trekkingen består av betongstein.  
Den er besiktiget fra bakkenivå og veranda.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mosegroing på taket.  
Det mangler snøfanger på taket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosegroingen er ikke omfattende, men det anbefales å rense taket i tiden som kommer.

Det anbefales å etablere snøfangere for bedre personsikkerhet.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av sort lakkert metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registres slitasje i overflatebehandling på renner og nedløp. I tillegg har de nådd halvparten av levetiden.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert skader og avvik som tilsier at det er umiddelbare behov for tiltak. Men det bør vurderes å overflatebehandle eller bytte deler av anlegget i tiden som kommer.



### Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon og bindingsverkkonstruksjon.  
Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte kledningsbord er værslitte. Det gjelder vegger på tilbygg og for hoveddel i 2. etasje.

Det er manglende lusing/musetetting bak kledningen. Dette var ikke et krav på tidspunktet da veggen ble kledd.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overflatebehandle enkelte vegger. Det kan heller ikke utelukkes stedvis utskifting.

Det anbefales å etablere lusing/musetetting.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Manstardtak.

## TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduer på kjøkken er fra 1993.

**Årstall:** 1983      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har nådd en høy alder.  
Erfaringsmessig ser man at vinduer over 30 år har svekket isoleringsevne. Det registreres i tillegg værslitasje på utsiden av enkelte vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at vinduene må skiftes i tiden som kommer, men det er ikke umiddelbare behov for dette. Boligen fungerer med avviket. Et tiltak i dag er å overflatebehandle vinduene utvendig.

## TG 2 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør. Døren er trolig fra 90-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitasje utvendig på døren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling.



## TG 2 Balkongdør 1. etasje

To-fløyet balkongdør med malt trekarm og 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitasje på dørens utside.  
Isolerglassruter er over 30 år.  
Erfaringsmessig ser man at glass med denne alderen har svekket isoleringsevne.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling.  
Det kan ikke utelukkes at det blir behov for utskifting i tiden som kommer. Det er ikke umiddelbare behov for dette.



## TG 2 Balkongdør 2. etasje

# Tilstandsrapport

Balkongdør med malt trekarm og 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitasje på dørens utside.  
Isolerglassruter er over 30 år.  
Erfaringsmessig ser man at glass med denne alderen har svekket isoleringsevne.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling.  
Det kan ikke utelukkes at det blir behov for utskifting i tiden som kommer. Det er ikke umiddelbare behov for dette.



## TG 2 Veranda

Veranda etablert over vinterhage.  
Verandaen er bygget med trekonstruksjoner og er tekket.  
Det er et trekkverk som er målt til 103cm.  
Verandaen er målt til ca. 5,4m<sup>2</sup>.

## Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Dette underbygges av alderen og utførelsen på tettesjiktet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tettesjiktet bør trolig skiftes i tiden som kommer. Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser.



## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp med repos.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

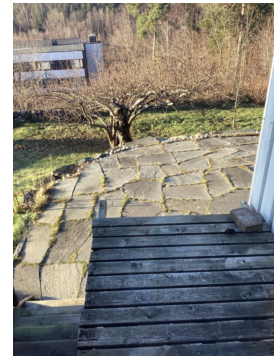
Det mangler rekkverk i trappen og på repos.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere dette for bedre person sikkerhet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og brystingspanel. Innvendige tak har trepanel.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av mellom stuen måles det et totalt avvik på ca. 40mm, og ca. 20mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av stuen måles det et totalt avvik på ca. 20mm, og ca. 15mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av gangen i 2. etasje måles det et totalt avvik på ca. 32mm, og ca. 13mm over en avstand på 2 meter.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 0 Radon

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

## TG 3 Pipe gammel

Boligen har mursteinspipe.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er gjenkledd på 3 sider.

## Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 3 Pipe 1985

Boligen har elementpipe.

**Årstall:** 1985      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Alle 4 sider er gjenkledd i 2. etasje.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

2 av sidene må gjøres tilgjengelig.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

Det er utført overflatesøk mot åpne betongkonstruksjoner. Det måles forhøyde verdier, men ikke opp mot farenivå.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det måles forhøyede verdier på betongvegger mot terreng. Det vurderes til at dette ikke har store konsekvenser iht. til dagens bruk av kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde tilstanden under oppsyn i tiden som kommer. Ved eventuell påføring av vegger mot terreng, bør det gjøres nærmere undersøkelser.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt lukket tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dagens krav til rekkverkshøyde er 90cm. Rekkeverket er i dag målt til 80cm.

Kravet fra byggeår er tilfredsstillt. Det registreres også knirk i trappen.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å se nærmere på innfesting av trappen for å redusere knirk.



## TG 2 Innvendige dører

Heltre profilerte innvendige dører.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bad, wc og siste soverom t.h. tar i karm.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å justere disse dørene.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har fliser på gulv med varmekabler. Flis på vegg og panel i himling med downlights. Badet er innredet med innebygget sistene med vegghengt wc, servant innredning med integrert servant og med speil. Det er dusjhjørne med dusjdør/dusjvegg.

Årstill: 1997

Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har panel.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at flisfug er noe bortslett etter åpen dusjing over tid. Dette gjelder i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å påføre ny flisfug.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

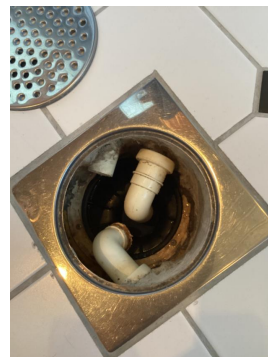
Årstall: 1997 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 1997 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er levert fra Norema i 1993. Kjøkkenet er et u-formet kjøkken, med over og underskap med profilerte fronter. Skrogene er heltre. Frontene er heltre. Benkeplaten er heltre. Det er nedfelt en vask med utslagsdel og en platetopp i benkeplaten. Ett-greps blandebatteri. Mellom benk og overskap er det montert fliser. Det er inntrukket sokkel på underskap. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. På kjøkken gulv er det laminat.

**Årstall:** 1993      **Kilde:** Andre opplysninger: Dokumentasjon fra håndverker.

#### Vurdering av avvik:

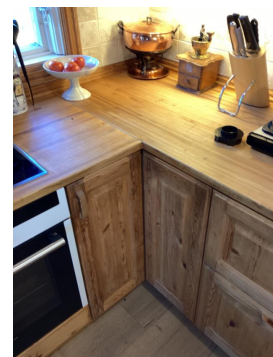
- Det er avvik:

Det registreres slitasje i overflater på fronter og benkeplate. Utover dette vurderes det til at kjøkkenet er i funksjonell stand.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å overflatebehandle innredningen.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

På toalettrommet er det fliser på gulv og tapet/brystningspanel på vegger. Innvendig tak har panel.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Den eldste delen består av kobber. Aldersvurderingen er gjort basert på den eldste delen av anlegget.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er ved kontroll av plastrør (rør i rør) i vegg bak toalett registrert manglende tettemoffer i enden på varerør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere vannstoppesystem i tilknytning til nevnte varerør.

#### ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1982 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres manglende veggventiler og ventiler i vinduer for ventilering av rom for varig opphold.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere veggventiler i rom for varig opphold.

#### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i kjeller.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### Konsekvens/tiltak

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



#### ! 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 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.*

Elektrisk skjult/åpent anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt



# Tilstandsrapport

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 oppdatert? (årstall)  
**2014 I forbindelse med utbedring av avvik etter El-tilsyn.**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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 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

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 varmtvannsbereider, 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**

**Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 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 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.*

Boligen er utstyrt med varslere og håndslukker i 1. og 2. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Håndslukker er over 10.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Det mangler varslere i tilknytning til rom for varig opphold i kjeller.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Drenering

Dreneringen er fra 1921 og 1985.

### Vurdering av avvik:

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

Det er i tillegg målt forhøyede fuktverdier på vegger mot terreng i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker i den nye delen og betong i den eldste.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert riss/sprekker i grunnmuren på den eldste delen. Det vurderes til at dette ikke har vesentlig betydning da den har stått der i over 100 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales overflatebehandling. Tilstanden må også holdes under jevnlig tilsyn i tiden som kommer.

## ! TG 2 Terrengforhold

Terrengtet boligen er etablert på er skrående.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da det er byggegrunn av fjell vil det alltid være mulighet for vanninnsig. Det er ved overflatesøk ikke målt vesentlig høye fuktverdier.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales likevel å holde tilstanden under oppsyn.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige avløpsledninger er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av ukjent type. Utvendige vannledninger er fra 1982. Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1993

### Kommentar

Eiendomsverdi

### Standard

Standarden til garasjen er god.

### Vedlikehold

Det er behov for noe vedlikehold.

### Beskrivelse

Garasjen er bygget med støpt plate av betong. Det er ringmur av leca. Den er videre oppført med bindingsverk konstruksjon av tre, og har stående tømmermanns kledning. Takkonstruksjonen er bygget med W-stoler og er utvendig teknet med pappshingel. Det er også en egen inngang via dør til garasjen, samt et vindu ved siden av døren.

Tilstanden til garasjen vurderes til å være god. Men det er likevel behov for jevnlig vedlikehold i tiden som kommer.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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.

## 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 byggeteknisk 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?](#)

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	95	91	4	Entré , Stue , Mellom stue, Kjøkken	Innglasset balkong
2. Etasje	88	88	0	Gang 1, Gang 2, Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trappegang	
Kjeller	49	11	38		
<b>Sum</b>	<b>232</b>	<b>190</b>	<b>42</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
1. Etasje	95			95		
2. Etasje	88			88	5	
Kjeller		49		49		7
<b>SUM</b>	<b>183</b>	<b>49</b>			<b>5</b>	<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>232</b>					

### Kommentar

Areal ved lav takø høyde gjelder for vaskebod: 7m<sup>2</sup>.

Skjul under bolig: 4,5 m<sup>2</sup>.

Disse er ikke medtatt i eksternt areal da takhøyden er under 1, 90 m.

Eksternt areal gjelder for kjeller.

Kjelleren er medtatt som eksternt areal da den ikke har adkomst fra hoveddel.

Takhøyden i kjelleretasje/kjeller varierer gjennom hele kjelleren. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og høyden varierer mye i kjelleren. Arealet er derfor vanskelig eller umulig å måle. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Boligen inndeling gjør at det vanskelig å få rette gjennomgående målelinjer. Her må man måle enkelt rom og legge sammen arealet. Dette gir en økt risiko for feil måling. Om arealet er viktig så anbefales det og gjennomføre en 3D skanning av boligen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kontor i kjeller er i dag i bruk som p-rom. Omdisponering fra p-rom til s-rom er søknadspliktig. Det foreligger ikke dokumenter på dette.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er trolig ikke godkjent brannskille mellom kjeller og hoveddel. Dette er et krav da det er rom for varig opphold i kjeller og at kjelleren har egen inngang.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	43	0	43		
<b>Sum</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>43</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Åpent areal (TBA)	
1. Etasje		43		43		
<b>SUM</b>		<b>43</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>					

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2023	Eirik Kalheim	Takstingeniør
	Arne Boug	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	186	12		0	1284.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Øvre Prinsdals vei 17

### Hjemmelshaver

Boug Arne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger fint til i et barnevennlig boligområde.  
Kort vei til barnehage og skole.  
Kort vei til treningssenter, golfbane og fine turmuligheter i Østmarka.  
Kort vei til Prinsdal Torg som har butikker og flere servicetilbud.  
Kort vei til Oslofjorden (Hvervenbukta) ca. 20 min gange.  
God utsikt, spesielt vestover der man kan se litt av Oslofjorden fra annen etasje.  
Nærhet til Kolbotn med et stort servicetilbud, butikker, restauranter mm.  
ca. 10 min med tog til Oslo.

### Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

### Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.  
Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og brosteinsbelagt gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.  
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

### Opplysninger gitt av eier

Kjøkken:  
Oppusset med nye overflater og innredning i 1993.  
Tilbygg: 1985. 2 etasjer og kjeller.  
Bad:  
Badet er fra 1997.  
Toalett:  
Toalettrommet er fra 1997.  
Det har vært EI-tilsyn i 2014. Registrerte avvik er rettet.  
Det er innredet et kontor i kjelleren.  
Det er lagt nytt gulv i stuen ca. 2000.  
Fasadene er jevnlig overflatebehandlet.  
Ny taktekking i 1996.

### Oppvarming av boligen

Boligen har peis, vedovn panel og elektrisk varmekabler på badet.

### Byggemåte.

Boligen er bygget på fjell. Den opprinnelige delen har betonggrunnmur, mens tilbygget fra 1985 har grunnmur av leca.  
Veggkonstruksjon av laftet tømmer og bindingsverk. Etasjeskiller er et tre bjelkelag.  
Fasadene er utvendig kledd med stående dobbelfalset kledning og tømmermanns panel.  
Taket er et manstartak tekkt med betongstein.  
Vinduer har 2-lags isolerglass.



## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
0	1983

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.11.2023	Oversendt per e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ordrebekreftelse	28.11.2023	Oversendt kunde	Fremvist	1	Nei
Eier	24.11.2023	Har gitt opplysninger om boligen	Gjennomgått	1	Nei
Ferdig attest - Garasje	28.11.2023	Oversendt per e-post	Gjennomgått	1	Nei
Ferdig attest - Bad	28.11.2023	Oversendt per e-post	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	24.11.2023	Offentlig informasjon	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger - Garasje	28.11.2023	Oversendt per e-post	Gjennomgått	1	Nei
Godkjente byggetegninger bolig	28.11.2023	Oversendt per e-post	Gjennomgått	1	Nei
Tilbygg - Melding om gjenstående arbeider	28.11.2023	Oversendt per e-post	Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/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/XI2419>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon