

Tilstandsrapport



 ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG
CARPORT

 Skausnaret 7 C, 1262 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 190, bnr. 497

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 24.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 22179-25127

Referansenummer: OF6606

Foretak: Taksator AS

Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no

900 60 067



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 plan med carport og flere terrasser.
Beliggende i bydel Søndre Nordstrand.

Boligen har enkelte moderniseringsbehov, knyttet til badene, ventilasjon, enkelte vinduer og på sikt noen utvendige forhold. Veggisoleringen er utført etter datidens byggeskikk og kan forbedres for å oppnå bedre energieffektivitet og tilfredsstillende dagens standard.

Terrasse/veranda:
Markterrass, terrasser og veranda i trekonstruksjoner.
En markterasse i betong/murkonstruksjon.

Teknisk:
Boligen er bygget med naturlig ventilasjon.
Oppvarming via varmepumpe i underetasjen, vedfyring via peis i stue, samt supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Varmtvann fra bereder plassert på vaskerommet.

Bad(U.etg):
Delvis flislagt badrom fra byggeårene med eldre standard og konstruksjoner.

Vaskerom:
Vaskerom med eldre standard.
Nyere innredning med benkeplate.
Flislagt gulv med plastsluk fra byggeår.
Ellers glatte, malte, vegg og himlings flater.
Naturlig avtrekkventil i vegg,

Bad(1.etg):
Flislagt badrom fra byggeårene med eldre standard og konstruksjoner.

Kjøkken:
Original kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkken i eget rom med kjøkkenøy som holder en eldre standard.
Innredning med glatte, fronter i treverk.
Ny laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate, på kjøkkenvegger (delvis).
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, uttrekbar-kran, platetopp, stekeovn og frittstående kjøll/fryseskap.
Mekanisk avtrekk over stekesone.

Mulighet for parkering inne på egen tomt.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Lovlighet

[Gå til side](#)

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

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

Det er fremlagt byggemeldte tegninger som stemmer nesten med dagens bruk, forskjellen: «klær» benyttes som kontor.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for dette rommet.

Arealer

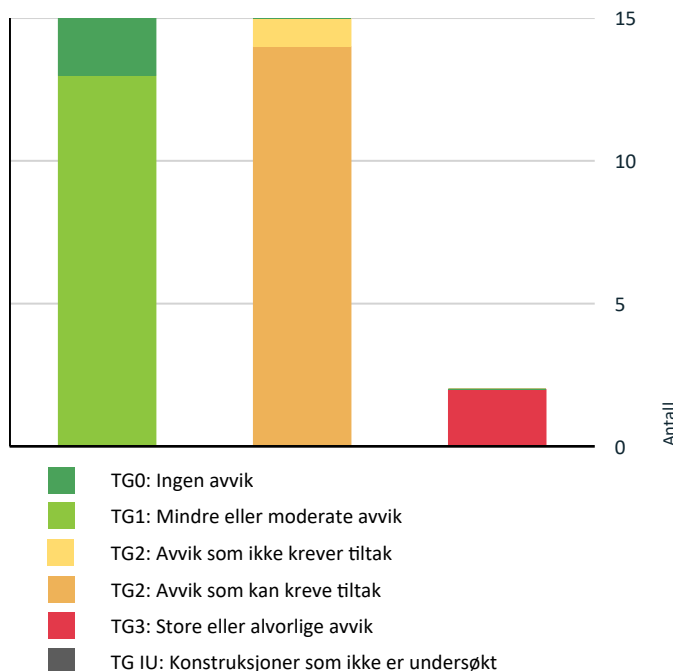
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

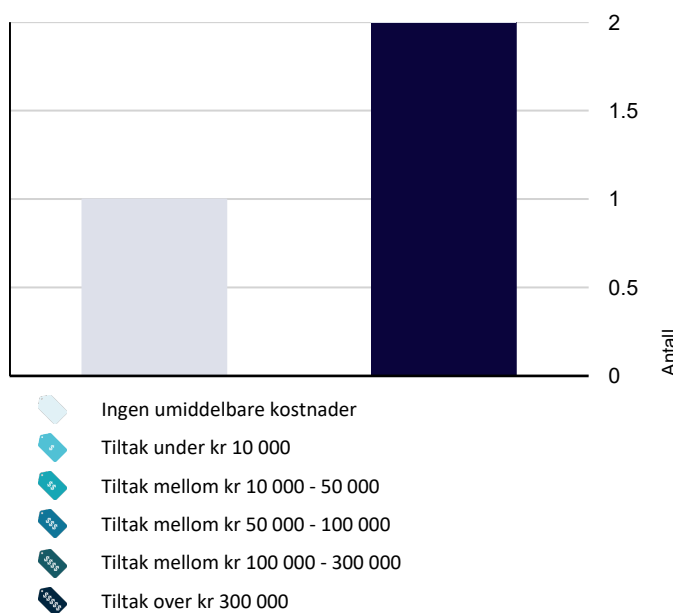
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1.Etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Spesialrom > Underetasje > vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT



Byggeår

1980

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med shingel fra 2005-2010.

Takkonstruksjon/-tekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse.

Yttertaket er inspisert fra tilgjengelige steder fra terrengnivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløprør og beslag i stål.

Noen av nedløpene er ført i rør, bort fra bygningsmassen.

Det anbefales på generelt grunnlag at nedløp/utkast ledes bort fra bygningsmassen via rør, nedgravd i grunn. Dette for å hindre vannpåkjenning direkte på bygningskonstruksjoner.

Det er på generelt grunnlag viktig å holde takrenner og nedløp åpne og frie for store mengder løv, kvister o.l. slik at ikke tiltenkt funksjon forringes.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk av trekonstruksjoner.
Utvendig liggende panel.

Ytterveggene antas å være isolert i henhold til kravene på oppføringstidspunktet. De vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeårets standard, men oppfyller ikke dagens krav til tetthet og isolasjonsevne etter TEK17. Oppgradering kan være aktuelt dersom man ønsker å forbedre energiytelsen.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Utvendig panel på en eldre bolig krever jevnlig vedlikehold, inkludert rengjøring, maling eller beising, for å beskytte mot værskader og bevare boligens utseende og struktur. Enkelte bord kan med tiden forverres, og utskiftninger må påberegnes.

Kledning har ingen lusing/musebånd som er typisk for byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Utbedring av bæringen over skyvedøren bør gjennomføres, da veggkonstruksjonen etter opplysninger påvirker dørens funksjon i dette området. Tiltak kan være å etablere en forsterket bæring eller eventuelt skifte ut skyvedøren med en smalere løsning.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i treverk og undertak av kryssfinerplater.

Takkonstruksjoner kontrollert på tilgjengelige steder i himlingen, uten at det ble bemerkt avvik eller antydninger til svikt.

Tilkomst via luke i gangen i 1.etg.

Det ble bemerkt at luken var noe løs å benytte og er en eldre variant. Det anbefales å skifte ut luken med en nyere variant.

Det er montert rupanel som gulvflate på loft, og ble målt til ca. 14,7 m².

Det påpekes at det ble observert eldre fuktskjolder på sperrer samt undertaket enkelte steder, som fremstod tørre på befaringstidspunktet. Dette vurderes ikke som unormalt, da dette i hovedsak vurderes som eldre, uttørkede symptomer.

Takkonstruksjon vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelse. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder og synlige observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens: Begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen kan gi økt risiko for kondens og fuktopphopning i konstruksjonen, med fare for sopp-/muggvekst, råteskader og redusert levetid på treverk/undertak.

Tiltak: Ventilasjonen må forbedres/reetableres slik at takkonstruksjonen får tilstrekkelig lufting. Dette kan omfatte kontroll og åpning av luftespalter ved takfot, etablering/utbedring av lufting ved møne/gavl (tilpasset taktype), samt kontroll av at isolasjon ikke blokkerer luftespalter.

Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1979.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert to punkterte glassruter, hvorav den ene også har råteskade på innsiden av karmen (på badet). Begge bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vinduer med punkterte/sprukne glass og råteskade bør påregnes skiftet, enten som hele vinduer eller ved utskifting av selve glasset der karm/ramme er intakt.

Konsekvens: Eldre vinduer har økt risiko for punktering av isolerruter, noe som gir redusert isolasjonsevne og dermed høyere varmetap/duggdannelse sammenlignet med nyere løsninger.

Dører

Entrédør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1979.

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994.
Skyvedør og terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1979.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det påpekes at dørene er over 20 år gamle og har passert halvparten av forventet levetid. Pakningene har ikke like god tetningsevne som nyere pakninger, og lokal, stedvis trekk kan forekomme. Likevel oppfyller bygningsdelene sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgrad 2 er gitt som en påpekelse grunnet høy alder, som medfører økt sannsynlighet for punktering av glass og noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard.

- Det er registrert at skyvedøren i stuen er noe tung å åpne og lukke, spesielt i vinterhalvåret, jf. opplysninger fra eier. Forholdet vurderes å skyldes underdimensjonert bæring over skyvedøren. Lokal utbedring bør gjennomføres for å sikre tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Utskiftning av dører nærmer seg, og dette kan anbefales for å oppnå bedre funksjon, energieffektivitet og estetisk standard.

Konsekvens: Eldre dører har økt risiko for punktering av isolerglass og utette pakninger kan forkomme, noe som gir redusert isolasjonsevne og dermed høyere varmetap/duggdannelse sammenlignet med nyere løsninger.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasseer:

Inngangsparti består av støpt flate dekket med fliser, på ca. 10,7 m².

Utgang fra kjellerstue til terrasse i trekonstruksjoner, på ca. 3,9 m².

Gulv i impregneret trevirke oppe på bjelkelag i trekonstruksjoner.

1. etasje:

Det er montert terrasser/veranda i flere nivåer som henger sammen, ble målt til ca. 73,4 m² til sammen.

Utgang fra stue og kjøkken.

Gulv i impregneret trevirke oppe på bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med både stående spiler og liggende bord i trevirke.

Rekkverkshøyde på veranda ble målt til ca. 0,96 m.

Bemerkninger:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og utformingen med liggende spiler oppfyller ikke krav til åpninger/mellomrom.
 - Fliser på merkterrassen ved inngangsparti har enkelt fliser sprukket/løst, har behov for utbedring.
- Konsekvens - Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav, og det foreligger fallrisiko. Manglende vedlikehold kan over tid gi fuktskader og råteutvikling i treverket.

Det er ellers registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning sett i lys av alder.

Tilstandsgrad er satt på grunnlag av bygningsdeler og konstruksjoner. HMS-/sikkerhetsforhold, herunder rekkverk, inngår ikke i tilstandsgradsvurderingen.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i stein ned fra hage til carport.

Samt utvendig tretrapp ved terrasse.

Tilstandsgrad er satt på grunnlag av bygningsdeler og konstruksjoner. HMS-/sikkerhetsforhold, herunder rekkverk, inngår ikke i tilstandsgradsvurderingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

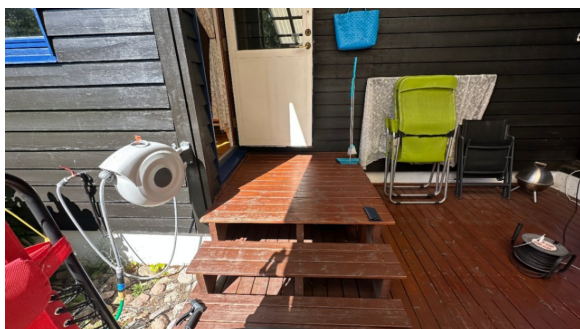
- Det mangler rekkverk ned fra utvendig trapper på terrassen.
 - Det er ikke montert rekkverk/håndløpere i trappen, og er ikke ergonomisk å gå i.
- Trappen har en naturlig stil og er plassbygget, som kan være årsaken til dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens - Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetskrav, og det foreligger fallrisiko.

Tiltak - montering av rekkverk og oppretting av trapper må til for å lukke avviket.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:

Bolig med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i trekonstruksjoner.

Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.

Saltak av W-takstoler i treverk, tekket med papp/shingel.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.

Drenerings levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.

Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.

Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.

Dette gjelder samtlige konstruksjoner.

En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNENDIG

TG1 Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på badene og vaskerom.

Belegg i noen rom.

Ellers laminat og 1-stavsparkett på to soverom.

Tilstandsrapport

Varmekabler på badene.

—

Vegger:

Flissatte vegger på badene.

Ellers glatte, malte flater.

—

Himlinger:

Kombinasjon av glatte, malte himlingsflater og panel.

Romhøyden ble i kjellerstue målt til ca. 2,41 m (U.etg).

Romhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m (1.etg).

—

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på badet er vurdert separat under punktet "Badet" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjon, etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

—

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.

Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.

Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

—

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Etasje:

Soverom: Det ble målt 10 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Stue: Det ble målt 9 mm planavvik gjennom hele rommet.

Underetasje:

Gang: Det ble målt 27 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Stue: Det ble målt 14 mm planavvik på 2 meter (TG2).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

• For å få lavere tilstandsgrad 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.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke opplyst at det er utført radonmålinger i boligen og bygget er oppført uten radonsperre.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i boligen dersom dokumentasjon på radonnivåer ikke foreligger. Måling bør utføres i vinterhalvåret for å kunne vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Plassbygd peisovn i stue, 1.etg.

Det er montert ildsikker plate i front av peisen.

Pipeløp i leca.

Feieluke er lokalisert i kjellerstue.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Underetasjen ligger delvis under terreng.

Det er utforede vegger mot terreng og hulltakning ble utført i kjellerstue, på typisk utsatt sted i forbindelse med utvendige forhold.

Søket med pigger i treverk viste måling på 11,2 % (grønt nivå).

Dette utelukker ikke at det ikke kan være symptomer andre steder.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 er tildelt da det er påvist bruk av plast i noen utforede veggkonstruksjoner (bod).

Dette er uheldig løsning da det ved evt. fuktinnslag eller kapillært oppsug fra grunnen, kan oppstå kondens i konstruksjonen som ikke vil bli effektivt luftet ut.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

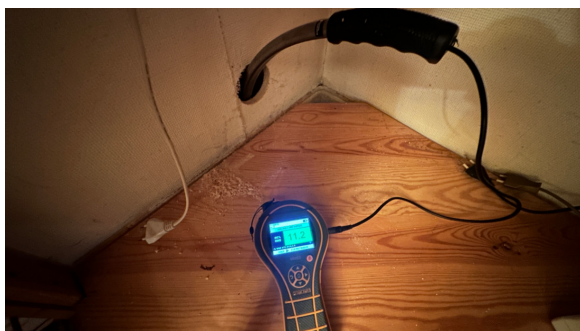
- Fjerning av plasten bør gjennomføres, dette var en vanlig byggemåte tidligere, men er en uheldig løsning på sikt.

Det opplyses om at:

Vær oppmerksom på at kjellere/rom under terreng anses som mer utsatte konstruksjoner på grunn av deres tilbøyelighet til å oppleve fuktproblemer. Selv om underetasjen fremstod tørr på befaringsdagen, kan endringer i værforhold og årstider føre til høyere fuktnivåer. Dersom det oppstår høye fuktnivåer kan det resultere i skader over tid på bygningsstrukturen.

Ytterligere undersøkelser anbefales og må sees i sammenheng med drenering.

Konsekvens: Plast i utforede vegger i kjeller/rom under terreng kan føre til at fukt og kondens blir innestengt i konstruksjonen ved fuktinnsig eller kapillært oppsug. Dette kan over tid medføre muggsopp-/soppvekst, lukt, råteskader og nedbrytning av treverk og innvendige overflater, samt redusert inneklima. Risikoen kan variere med årstid og værforhold, og skader kan utvikle seg skjult selv om rommet fremstod tørt på befaringstidspunktet.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk, pusset og malt i 2026.
Åpne opptrinn.

Rekkverk i treverk og stående spiler i treverk.
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,84 m.

Bemerkninger:
Rekkverkshøyde og utforming tilfredstiller ikke dagens krav.
Konsekvens - personskade/fallrisiko.

Tilstandsgrad er satt på grunnlag av bygningsdeler og konstruksjoner. HMS-/sikkerhetsforhold, herunder rekkverk, inngår ikke i tilstandsgradsvurderingen.

TG 1 Innvendige dører

Glatte og profilerte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene, og at dørfunksjonen ikke er nedsatt men det påpekes at dørene har eldre stil.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert sauna/badstue i underetasjen.

Tilstandsrapport

Overflater består av panel og fliser på gulv.
Det er montert elektrisk ovn i rommet.

Rommet ble brukt som lager på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovnen og underliggende konstruksjoner, samt registrert utilstrekkelig lufting i deler av konstruksjonen.
For badstue anbefales rom-i-rom-prinsipp med gjennomgående luftespalter. Slike konstruksjoner regnes som noe utsatte, og korrekt oppbygning er derfor viktig for å sikre og opprettholde forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring kan på sikt kunne forventes og anbefales for å opprettholde tiltenkt funksjon.

Konsekvens: Begrenset lufting kan over tid gi oppfukning i kledning og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for misfarging/mugg. Gulv mot grunn reduserer spredningsomfanget, men eliminerer ikke risikoen for lokale fuktskader.

Konstruksjonen er ikke funksjonstestet. Eier opplyser at anlegget fungerer som tiltenkt.
Det anbefales videre undersøkelser, og anlegget bør kontrolleres av kvalifisert fagperson før eventuell bruk.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Flislagt baderom fra byggeårene med eldre standard og konstruksjoner.

Det foreligger ingen dokumentasjon på rommet underliggende konstruksjoner og oppbygging.
I henhold til Norsk Standard for tilstandsrapportering gis bad oppført i 1997 eller tidligere tilstandsgrad 3. Bakgrunnen er at det på dette tidspunktet ikke forelå formelle forskriftskrav som beskrev oppbygging av våtrom, blant annet når det gjelder slukløsninger og tettesjikt.

Bruk av. tettesjikt og valgte løsninger kan ikke konstanteres med sikkerhet.
Det antas at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt i alle våtsoner.

Baderommet har passert forventet levetid.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det blir benyttet dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimatet er basert på modernisering av våtrom til en normal standard.

Totalkostnaden for modernisering av bad vil avhenge av valgt standard, materialvalg og utførelsesnivå.

Kostnadsestimat: Over 300 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (gang), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Delvis flislagt baderom fra byggeårene med eldre standard og konstruksjoner.

Det foreligger ingen dokumentasjon på rommet underliggende konstruksjoner og oppbygging.

I henhold til Norsk Standard for tilstandsrapportering gis bad oppført i 1997 eller tidligere tilstandsgrad 3. Bakgrunnen er at det på dette tidspunktet ikke forelå formelle forskriftskrav som beskrev oppbygging av våtrom, blant annet når det gjelder slukløsninger og tettesjikt.

Bruk av. tetteskjikt og valgte løsninger kan ikke konstanteres med sikkerhet.

Det antas at det ikke er benyttet tilstrekkelig tetteskjikt i alle våtsoner.

Tilstandsrapport

Baderommet har passert forventet levetid.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det blir benyttet dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimatet er basert på modernisering av våtrom til en normal standard.
Totalkostnaden for modernisering av bad vil avhenge av valgt standard, materialvalg og utførelsesnivå.

Kostnadsestimat: Over 300 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (kjellerstue), uten unormale avvik.

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var noe indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Målinger viste 18,1 % (gult område) vektprosent i treverket, som indikerer et noe forhøyet fuktinnhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tilstandsgrad 2 er tildelt, ettersom fuktinnholdet (gult nivå) i treverket ligger rett over anbefalt grenseverdi. Ved ytterligere økning i fuktinnhold kan det oppstå forhold som gir grobunn for mugg- og soppvekst.

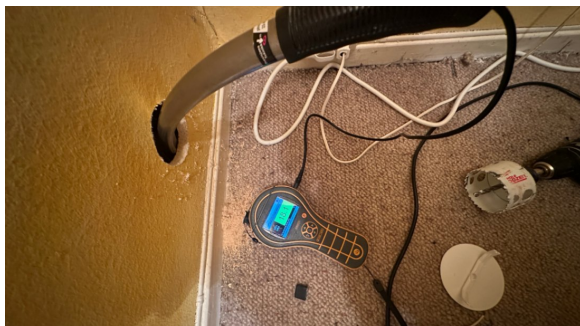
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring vurderes som naturlig å gjennomføre i forbindelse med en fremtidig modernisering av badet. Det ble ellers ikke registrert øvrige symptomer fukt, på befaringsdagen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Original kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet i eget rom med kjøkkenøy som holder en eldre standard.

Ny benkeplate og kran i 2026.

Innredning med glatte, fronter i treverk.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Fliser over benkeplate, på kjøkkenvegger (delvis).
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, uttrektbar-kran (ny), platetopp, stekeovn og frittstående kjøl/frysenskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, men det anbefales å ettermontere slike løsninger for å øke sikkerheten mot brann og vannskader.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje på kjøkkenet, med merker og riper som er typiske for alderen og bruken.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning, hvor bruksfunksjonen ikke er nedsatt.



1.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsrapport

Bemerkninger:

- Styringsknappen til ventilatoren fungerer, men oppleves noe treg i bruk.
- Fleksible kanaler brukes ofte i enklere ventilasjonssystemer, men er vanligvis ikke anbefalt for permanent kjøkkenavtrekk. Dette skyldes risiko for fettansamling og økt brannfare. Det er bedre å bruke faste metallrør eller godkjente glatte kanaler, da disse er lettere å rengjøre og gir bedre luftstrømsegenskaper.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra dagens løsning.

Eventuell utskifting eller oppgradering av styringsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

SPESIALROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater og konstruksjon

Vaskerom med sluk.

Vaskerommet i boligen oppfyller ikke dagens krav til våtrom, da det mangler membran på veggene. Rommet vurderes ikke som et våtrom, da dette ikke var uvanlig måte å bygge like rom på, sett mot byggeår.

Vurderingen er basert på rommets nåværende bruk, som er avgjørende for dets funksjonalitet.

Dersom bruken endres, kan det føre til at modernisering bør fremskyndes for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

Overflater:

Flislagt gulv med plastsluk fra byggeår.

Flislagte partier på vegger.

Ellers glatte, malte, vegg og himlings flater.

Installasjoner:

Servantskap med benkeplate.

Varmvannbereder og utslagsvask i rustfritt stål.

Opplegg for vaskemaskin og hovedstoppekran.

2 stk veggventiler er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom da det ikke har tettesjikt i alle våtsoner. Det ble registrert noe fall mot sluk, men tilfredstiller ikke dagens krav til høyde og fallforhold i henhold til anbefalte løsninger.

- Det er kun naturlig ventilasjon i rommet, og det er ikke tilfredstillende tiluft spalte ved terskel. Dette var vanlig løsning da bygningen ble oppført men er dårligere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overnevnte utbedres. I forbindelse med oppgradering/modernisering av vaskerommet vil dette være mest naturlig.

Endret bruk kan fremskynde behov for oppgradering.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i kobber og plast.

Hovedstoppekran er lokalisert på vaskerommet i underetasjen.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom og kjøkken vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvens – Konsekvensen kan være økt risiko for lekkasje og vannskade som følge av alder, samt uforutsette kostnader ved svikt.



TG 2 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport

Stakeluke er lokalisert i boden og kontor i underetasjen.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsrapport, og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av eldre avløpsrør nærmer seg.

Konsekvens - Over tid kan aldrende avløpsrør utvikle svakheter i skjøter eller materialer, noe som øker risikoen for lukt, fukt og i verste fall vannskader.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig byggemåte.

Tilluft via spalter i de fleste vinduer og noen veggventiler.
Avtrekk skjer via badene og kjøkkenventilator.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:

Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Andre VVS-installasjoner

Utekran (ikke frostfri) for tilkobling av vannslange, montert på fasade.

Tilstandsrapport

Det er viktig at man stenger vannet og tømmer rør og kran for vann før frosten kommer.

TG 1 Varmesentral

Mitsubishi varmepumpe er installert i gangen (U.etg), med utendørs motorenhet montert på yttervegg ved inngangsparti.

Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2019.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.

Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.

Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filterne minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerommet.

Volum: 200 Liter.

Produksjonsår. 2009.

Berederen er tilknyttet strømnettet med fast koblingsboks.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.

Tilstandsrapport

Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré/gang.
EL-anlegg oppgradert i 2026.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Overbelastningsvern på Amp.
Hovedbryter og 14 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.
Kursfortegnelsen stemmer med dagens bruk og er plassert i sikringsskapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det elektriske anlegget ble vedlikeholdt i 2026.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ikke opplyst om annet.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Fremlagt samsvarserklæring:

Utførende firma: HALLAND GRUPPEN AS

Type arbeid: Vedlikehold

Arbeidsbeskrivelse: "Utført arbeid

2. etasje:

Utskifting av stikkontakter og brytere i følgende rom:

Soverom 1

Soverom 2

Soverom 3

Stue

Tilstandsrapport

Spisestue

Utskifting av bryter i mellomgang mellom bad og spiseplass

Utskifting av stikkontakter og brytere på kjøkken

Montering av nye taklamper i alle rom, unntatt bad

På bad er det kun foretatt utskifting av eksisterende termostater

1. etasje:

Soverom 1: Utskifting av stikkontakter og bryter

Gang: Montering av 1 stk. taklampe samt utskifting av brytere og stikkontakter

Mellomgang: Utskifting av stikkontakter og brytere samt montering av 3 stk. taklamper

Bad: Tilkobling av ny termostater og nytt speilskap, samt utskifting av bryter for taklys

TV-rom: Utskifting av bryter samt montering av ny stikkontakt på vegg

Bod ved soverom: Utskifting av stikkontakter og brytere samt montering av 1 stk. taklampe

Vaskerom: Fast tilkobling av varmtvannsbereder (VVB), utskifting av stikkontakter og brytere samt montering av 1 stk. taklampe

Presiseringer

Kunde har selv levert alle lamper, med unntak av lampe i bod/opbevaringsrom ved soverom i 1. etasje.

Det er kun foretatt utskifting likt mot likt, det vil si jordet stikkontakt erstattet med jordet, og ujordet erstattet med ujordet.

Det er benyttet materiell fra SG (stikkontakter og brytere) samt PLEJD termostater."

Datert: 2026-02-24

Det er fremlagt dokumentasjon som "rapport for sluttkontroll" på sikrinsskrapet.

Utført av HALLAND GRUPPEN AS.

Datert: 2025-08-19.

Arbeidsbeksrielse: Vedlikehold.

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 Opplyst av eier ved befaring.

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

Nei Ikke opplyst om annet.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

Generell kommentar

- Komfyrvakt - er ikke installert og var ikke et krav på monteringsstidspunktet til kjøkkenet. Men det anbefales å ettermontere dette.
- Konsekvens: Økt brann- og skadefare ved tørrkoking/overoppheting, fordi strømmen ikke kobles ut automatisk.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

På inspiserte og tilgjengelige steder er det ikke observert synlige skader på utvendige murflater. Dette kan indikere stabile grunnforhold på befaringstidspunktet.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser. Kunnskap om byggegrunnens beskaffenhet, bæreevne og langsiktige stabilitet er derfor begrenset, og skjulte eller fremtidige forhold kan ikke utelukkes.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeårene.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Synlig drensplast/knotteplast på grunnmur over terreng, på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for deler av dreneringen som er fra byggeåret. Det ble ikke registrert unormale symptomer på funksjonssvekkelse, men merk at dette er en utsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å overvåke tilstanden med jevne mellomrom. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen fra byggeåret moderniseres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vennligst merk at drenering er en konstruksjon utsatt for ytre påvirkninger, og det må påregnes behov for modernisering over tid. Symptomer og resultater fra fuktmålinger vil i stor grad være avhengige av klimatiske forhold og nedbørmengde. Det understrekes at slike symptomer kan variere, og det kan derfor ikke utelukkes at andre forhold kan forekomme som følge.

Konsekvens - Eldre dreneringssystemer kan ha begrenset kapasitet til å lede bort vannmengder tilstrekkelig fra bygningskroppen (vegger og gulv). Dette kan over tid føre til økt fukt- og vannbelastning utover normalt nivå, med risiko for påvirkning av inneklime og bygningsmiljø.

Modernisering av dreneringen nærmer seg og kan ikke utelukkes på sikt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/mur med støpt såle mot grunn, fundamentert på fast grunn (fjell) eller komprimerte masser, basert på vanlig byggemetode for området.

Det er registrert normal og forventet bruksslistajse, samt klimapåkjenning. Samt mindre riss og sprekker i overflate, som ikke vurderes som unormalt, sett ut fra alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 0 Terrengforhold

Tomten er beliggende i et område med skrånende terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann, inkludert takvann. Dersom det benyttes relativt vanntette masser i terrengoverflaten, vil dette begrense mengden nedbør og overvann som renner ned i bakken inntil byggverket.



Tilstandsrapport

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Bygninger på eiendommen

Carport og bod



Anvendelse

Byggeår

1981

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger tilsendt fra megler.

Beskrivelse

Carport:

Carport med grusdekke mot grunn og halvvegger i murte teglsteinsvegger.

Bod:

Utvendig bod oppført på støpt såle med bindingsverkskonstruksjon over fundament. Bod har tofløyet port i treverk og utvendig liggende trekledning. Taket er et valmtak i trekonstruksjon, tekket med shingel.

Det er observert lagringsplass over boden.

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

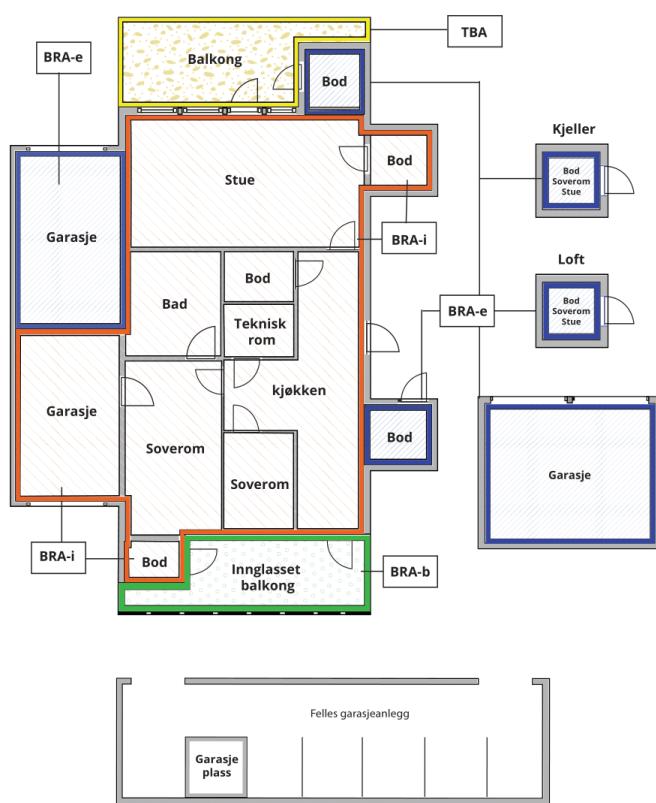
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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?](#)

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 OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						15	15
1.Etasje	106			106	73		106
Underetasje	99			99	15		99
SUM	205				88	15	220
SUM BRA	205						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft			
1.Etasje	Stue, kjøkken/spisestue, 3 soverom, bad		
Underetasje	Entré/gang, vaskerom, soverom, kontor, 2 boder, bad, kjellerstue		

Kommentar

Underetasje:

Entré/gang, 2 boder, bad, soverom, kontor og kjellerstue.

Utgang fra stue til markterrasse.

Terrassen ble målt til ca. 3,9 m².

Markterrasse ved inngangsparti ble målt ca. 10,7 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

1.Etasje:

Stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

Utgang fra stue og kjøkken til flere nivåer med terrasse og veranda.

Terrasse + veranda ble til sammen målt til ca. 73,4 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldene etasje.

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt byggemeldte tegninger som stemmer nesten med dagens bruk, forskjellen: «klær» benyttes som kontor.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for dette rommet.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kontorrommet vurderes ikke å oppfylle dagslyskravet for rom til varig opphold.

Carport og bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Carport		34		34	
SUM		34			
SUM BRA	34				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Carport		Carport, bod	

Kommentar

Carport ble målt til ca. 17,3 m².

Utvendig bod ble målt til ca. 17,2 m².

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldene etasje.

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 OVER 2 PLAN MED TERRASSE OG CARPORT	186	19
Carport og bod	0	34

Kommentar

ENEBOLIG OVER 2 PLAN MED
TERRASSE OG CARPORT

S-rom = diverse rom i underetasjen.
Boden ble målt til ca. 3,5 m².
Kontor ble målt til ca. 3,7 m².
Bod + gang ble målt til ca. 10,5 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Margot Hager	Kunde
24.2.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Mathias Emil Hager	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	190	497		0	816.6 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse

Skausnaret 7 C

Hjemmelshaver

Hager Margot

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skausnaret 7C ligger i et veletablert boligområde i Oslo, med rolige omgivelser og nærhet til daglige servicetilbud. Det er kort avstand til dagligvare, skoler, barnehager og rekreasjonsområder.

I nærområdet finnes et bredt tilbud av handel og servicetjenester, samt treningssentre og helsetjenester.

Det er gode kollektivmuligheter med buss i området, og togforbindelser fra nærliggende stasjoner. For bilister er det enkel adkomst til hovedveinettet, med rask forbindelse til øvrige deler av byen og nærliggende områder.

Om tomten

Selveier tomt: 817 m².

- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Bebyggelsen

Enebolig over 2 plan med loft, carport og utvendig bod.

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Bygningen ble tatt i bruk i 1980 med bærende konstruksjoner i trekonstruksjoner.

Yttervegger over grunnmur er oppført i bindinsverk i trekonstruksjoner.

Utvendig kledning består av liggende panel.

Verandaer og markterrasse er utført i trekonstruksjoner.

Saltak i W-takstoler av trevirke, tekket med shingel.

Rammetillatelse 15/09-1977

Tatt i bruk (GAB) 01/10-1980

- Ifølge Norges eiendommer.

Ferdigattest: 21.12.1882.

- I følge tilsendte opplysninger.

I følge opplysninger fra eier har følge oppgradering blitt gjort på boligen:

Ca. 2010–2015 – Garasje oppgradert fra dobbel carport med støpt betongsåle og oppført vegger på én side. Brukes i dag som bod/verksted.

Ca. 2005–2010 – Yttertak på boligen skiftet.

2017–2019 – Sikringsskap byttet/renovert. Elbillader montert i garasjen.

Ca. 2015–2020 – Ny platting og trapp oppført utenfor 2. etasje.

Ca. 2022–2023 – Tak på garasje skiftet.

2024 – Deler av huset malt.

2026:

- Pusset opp overflater i underetasjen og 1. Etasje, nytt gulv, sparklett og malt vegger og himlinger.
- Fjernet peis i stue, underetasje.
- Nye skyvedørgarderober i underetasjen.
- Nye fliser og innredning på badet i underetasjen.
- fjernet noen overskap på kjøkkenet, ny benkeplate og uttrekbar kran.
- Satt inn innredning på vaskerom.
- Det elektrisk anlegget har blitt endret/oppgradert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger .	Finnes ikke		Nei
Eier	12.08.2025	Som påviste og ga informasjon	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.08.2025	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.08.2025	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtes	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.08.2025	
2	25.02.2026	Denne versjonen er revidert/oppdatert som følge av moderniseringer gjennomført av eier i boligen.
3	26.02.2026	

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 tjenestetyster.

• 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 rekkverkshøyder/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 tilgjengelig 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.

• Skadegjørere: 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 slitasje: 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](#)

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet. Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og pipe".

I sammenfattende beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Forutsetninger

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

2026:

Rapporten er oppdatert. Mellom første versjon og signert versjon er Norsk Standard (NS 3600) revidert. Som følge av endringene/avklaringer i regelverket skal det ikke lenger settes tilstandsgrad på enkelte HMS- og lovlighetsforhold, herunder rekkverkshøyder og det elektriske anlegget. Radon håndteres som opplysnings-/dokumentasjonsforhold, uten tilstandsgrad.