

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Gladvollveien 18 G, 1168 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 194, bnr. 900

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 21696-1098

Referansenummer: BO8475

Foretak: Skade og Tilstand AS

Vår ref: John-John
Myhrovld



Medlem av



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.

SKADE OG TILSTAND AS

Skade og Tilstand AS, etablert i 2024 og drevet av John-John Myhrvold, tilbyr faglig solide takseringstjenester med fokus på trygghet, kvalitet og personlig oppfølging. John-John er utdannet bygningssakkyndig fagskoleingeniør, med fagbrev som tømrer og bakgrunn fra skadesaneringsbransjen.

Denne kombinasjonen gir en bred forståelse for både bygningens tekniske tilstand og hvilke konsekvenser feil og skader kan ha for dem som bor der. Erfaringen brukes aktivt for å finne praktiske, faglig forankrede løsninger og bidra til trygge beslutninger for kundene.

Bedriften har særlig kompetanse innen skadetaksering, reklamasjonssaker og tilstandsvurderinger. Skade og Tilstand leverer tjenester innen tilstandsanalyse, reklamasjonstaksering, skadetaksering og annen teknisk bistand, hovedsakelig i Oslo og Akershus.

Selskapet etterstreber alltid rettferdige og godt dokumenterte vurderinger – med respekt for både bygget og menneskene det er til for.



Rapportansvarlig

John-John Myhrvold
Uavhengig Takstingeniør
post@skadeogtilstand.no
468 15 123



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 fuktøk.

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er tekket med takpapp skiftet i 2015. Nedløp og beslag er av lakkert metall. Takrenner og nedløp er skiftet i 2011 og 2013.

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre, isolert etter krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Fasader er kledd med malt trepanel. Normal overflateslitasje må påregnes.

Takkonstruksjonen er sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Vurdering er basert på alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er ikke registrert unormale forhold innvendig.

Vinduene er registrert fra perioden 1999–2019. Malte trekarmer med to- og trelags glass. Enkelte glass er skiftet.

Entredør med glassfelt fra 2019. Balkongdør fra stue (2009) med 2-lags glass. Balkongdør fra soverom i tilbygg (2019) med 3-lags glass. Skyvedør i tilbygg fra 1979 med 2-lags glass.

Utgang fra stue til balkong på ca. 37 m². Balkongen har terrassebord og rekkverk i glass.

Utvendig trapp med adkomst til hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater består av skifer i entré, parkett i øvrige rom og tarkett i rom i kjeller. Vegger og himlinger har malte overflater. Vegger er malt i 2026.

Det er ikke flyttet på løsøre eller innbo ved befaring. Overflater er vurdert visuelt ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, sprekker og merker må påregnes. Noe overflateoppussing kan forventes.

Etasjeskille er av trebjelkelag og støpt plate på mark. Gulv er kontrollert med nivelleringslaser. Det er målt i stue i 1. etasje og stue/kjøkken i kjeller.

Mursteinspipe fra byggeår med peis i stue. Peis i stue fra 2011. Elementpipe med vedovn i kjeller. Utvendig peis.

Tilkomst til krypkjeller via luke i bod.

Innvendig trapp er malt.

Innvendige dører er standard slette dører. Mindre overflateavvik og behov for justering kan forekomme. Stedvis sår og merker er registrert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrom utført i 2009. Vurdert opp mot krav som gjaldt på utførelsestidspunktet (TEK10).

Flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Malt himling. Det er utført stikkprøvekontroll av fliser uten registrert bom. Ikke alle fliser er kontrollert.

Fall fra terskel til sluk er målt til 25 mm.

Det er registrert avskalling av flis ved sluk. Sluk med klemring. Slukmansjett og membran kan ikke verifiseres.

Membran er skjult konstruksjon og kan ikke kontrolleres uten inngrep.

Innredning: vegghengt servantskap med servant og ett-greps armatur, speil med overlys og stikkontakt, dusjhjørne med glassdører, dusjarmatur og vegghengt toalett.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Fuktmåling viser verdier under grense for skadelig fukt. Målingen er utført i én vegg og representerer en øyeblikksmåling. Det kan ikke utelukkes fukt i øvrige konstruksjoner.

Hulltaking og fuktmåling er utført i henhold til krav for tilstandsanalyse ved avhending. Det er også målt i soverom mot våtrom. Målt temperatur 17,1 °C, duggpunkt -4,1 °C, relativ fuktighet 22,9 %.

Vaskerom

Rehabiliter i 2016. Vurdert opp mot krav som gjaldt på utførelsestidspunktet (TEK10).

Flislagte vegger og flislagt gulv med gulvvarme. Malt tak. Stikkprøvekontroll av fliser uten registrert bom. Ikke alle fliser er kontrollert.

Fall fra terskel til sluk er målt til 18 mm.

Sluk med klemring. Slukmansjett og membran kan ikke verifiseres. Membran er skjult konstruksjon.

Rommet har vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Hulltaking er ikke utført da deler av vegg er mur og konstruksjonen er tilgjengelig fra baksiden.

Vurderingen er basert på observasjoner på befaringsdagen. Tetthet og tilstand i øvrige skjulte bygningsdeler kan ikke verifiseres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1.etasjet:

Kjøkken med åpen løsning løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre og steinbenkeplate.

Beskrivelse av eiendommen

benkebelysning under overskap. Nedfelt servant med ett-greps kran. Plass til oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Avtrekksvifte over platetopp. Integrert kjøleskap. Kjøkken er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp

Kjeller:

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminert benkeplate. Spott i tak. Nedfelt vask med ett-greps kran. Stekovn i benkekap og nedfelt platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har synlige vannrør av kobber og plast. Øvrige deler av anlegget er skjult. Det er kun utført visuell kontroll. Det er ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige steder. For nærmere vurdering anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

Synlige avløpsrør er av plast. Toalett i kjeller er tilkoblet kvernepumpe. Innvendige avløpsrør er av plast (PVC). Det er ikke registrert synlige lekkasjer. Kun synlige deler er vurdert. Skjulte føringer er ikke kontrollert.

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegg og avtrekk på kjøkken. Løsningen er utført etter byggeskikk på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsforhold må vurderes i sammenheng med øvrige punkter i rapporten.

Boligen har varmepumper plassert i hver etasje samt to peisovner. Det foreligger faktura for service utført 25.03.2025.

Varmtvannstank er plassert i krypkjeller.

Kontroll av det elektriske anlegget er begrenset til visuell vurdering i henhold til NS 3600. Dette erstatter ikke el-kontroll utført av autorisert elektrovirksomhet. Skjulte feil eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400) kan ikke avdekkes ved denne gjennomgangen.

Det anbefales fagkyndig vurdering ved tvil, manglende dokumentasjon eller utførte arbeider uten kjent samsvarserklæring.

Dokumentert el-kontroll i 2021 uten avvik

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen antas utført etter byggeskikk som gjaldt på oppføringstidspunktet. Det er ikke gjennomført undersøkelser eller fremlagt dokumentasjon som bekrefter grunnforhold eller bæreevne. Ved behov for nærmere avklaring anbefales innhenting av dokumentasjon eller geoteknisk vurdering.

Drenering skal lede bort overflate- og grunnvann fra grunnmur og fundament. Systemet består normalt av drenerør ved grunnmurens fot, omgitt av drenerende masser og grunnmursplate. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Funksjonen er vurdert ved visuell kontroll av tilgjengelige utvendige deler.

Synlig grunnmur er i lettklinkerblokker. Deler av grunnmuren ligger under terreng.

Boligen er oppført i skrånende terreng med opparbeidede arealer på for- og baksiden. Terreng bør ha fall bort fra grunnmur for å redusere fuktbelastning.

Det er registrert rør til oljetank. Alder og vedlikeholdshistorikk er ukjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

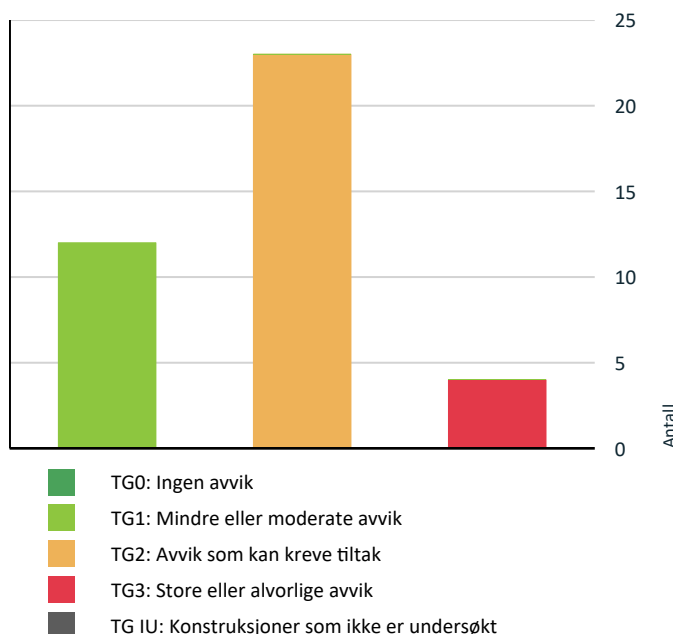
Byggesøkte og godkjente plantegninger er fremlagt. Den godkjente rominndelingen samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk. Det er blant annet opplyst at deler av kjeller ikke er byggesøkt.

Dette gjelder vaskerom i kjeller.

Rommene er vurdert ut fra faktisk innredning og bruk på befaringsdagen. Dersom bruken avviker fra godkjente tegninger, kan dette medføre krav om tilbakeføring, søknadsplikt i etterkant eller at enkelte rom ikke anses godkjent for varig opphold etter plan- og bygningslovgivningen. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen.

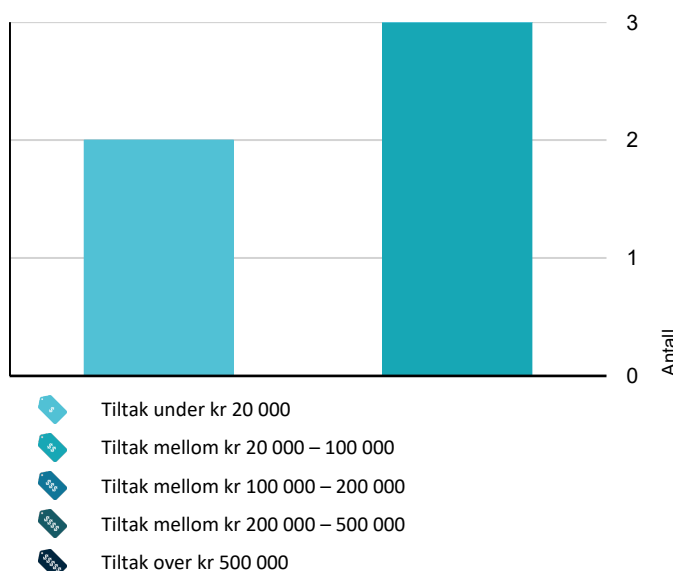
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. [Gå til side](#)

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1962

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Stikk til el-bil lader	Ladepunkt
2015	Elektrisk markise	Elektrisk markise 1. og kjeller
2013	Fasade endring	Utvidelse av terrasse
2013	Oppgradering	Asfaltparkering
2010	Oppgradering	Varmekabler utvendig trapp
1979	Tilbygg	Innkledning av terrasse

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen er tekket med takpapp byttet i 2015.

Årstall: 2015

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av lakkert metall.

Nye takrenner og nedløp i 2011 og 2013

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner og nedløp har utilstrekkelig bortledning av vann fra taknedløp. Det er registrert rustne skruer i beslag, som indikerer begynnende korrosjon og svekket innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å luke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Mangelfull bortledning kan føre til vannansamling og overløp, med risiko for fuktskader. Rustne skruer kan over tid miste bæreevne og medføre at beslag løsner eller mister tetthet, noe som øker risikoen for vanninntrengning.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere og justere fall og tilkobling mellom takrenner og nedløp, samt sikre fri vannvei ved rens. Rustne skruer og eventuelt korroderte festemidler bør skiftes til korrosjonsbestandige skruer. Beslag kontrolleres for tetthet og byttes ved behov. Arbeidet bør utføres av fagkyndig og dokumenteres.



TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon i tre, og det legges til grunn at veggene er isolert med mineralull i henhold til forskriftskrav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Utvendige fasader er kledd med malt trepanel. Det må påregnes normal overflateslitasje ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende musesperre bak panel i nedre del av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Gjennomfør en helhetlig vurdering av kledningens tilstand, og vurder utskifting eller oppgradering. Etterse og eventuelt forbedre vindtetting og tetting rundt åpninger. Etabler sikring mot skadedyr der det mangler.

Konsekvens:

Eldre og mangelfullt vedlikeholdt panel, kombinert med usikker tetting, kan føre til råteskader, varmetap og inntrenging av skadedyr.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon.

Det påpekes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggendeetg. Ikke registrert unormale forhold inne i boligen.

TG 2 Vinduer

Vinduene er visuelt innsisert og fremstår i normalt god stand sett i forhold til alder. Vinduer har imidlertid en begrenset levetid, og slitasje må forventes over tid. Eldre vinduer har generelt svakere isolasjonsegenskaper enn nyere løsninger, noe som kan medføre økt varmetap. Enkelte vinduer har fått skiftet glass. Vinduene er registrert å være fra perioden 1999–2019.

Malte vinduer med karmen tre og to-lags glass og tre lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en alder som tilsier at en vesentlig del av forventet brukstid er oppbrukt. Det er registrert normal slitasje som mindre merker og nedbrytning i overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Overflatebehandling og vedlikehold bør utføres for å forlenge vinduenes levetid. Ved tegn til funksjonssvikt eller råte bør utskifting vurderes.

Konsekvens:

Uteblitt vedlikehold kan føre til ytterligere nedbrytning av treverk, redusert energieffektivitet og økt risiko for fuktinntrengning. TG2 er satt for å belyse risiko.



TG 2 Dører

Entredør med glassfelt fra 2019

Fra stue er det utgang til balkong via balkongdør med trekarm og 2-lags glass fra 2009.

Fra soverom i tilbygg er det balkongdør med trekarm og tre-lags glass fra 2019.

I tilbygget er det også skyvedør med trekarm og 2-lags glass fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre skyvedør med lav isolasjonsevne (høy U-verdi) og redusert funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Dårligere isolasjon kan medføre økt varmetap og kaldtrekk. Redusert funksjon kan føre til utettheter, slitasje på beslag og i verste fall skade på karm eller ramme dersom døren brukes videre uten utbedring.

Tiltak:

Det anbefales å justere og smøre beslag for å bedre funksjonen. Dersom funksjon og tetthet ikke kan gjenopprettes, bør utskifting av skyvedøren vurderes. Ved utskifting anbefales moderne dør med bedre isolasjonsegenskaper og dokumentert tetthet.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 37 m². Balkongen er utført med terrassebord og rekkverk i glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Håndløper på rekkverk bærer preg av slitasje og har løsnet i skjøt. Det foreligger usikkerhet knyttet til om rekkverket har tilstrekkelig og forskriftsmessig innfesting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Løs håndløper kan redusere sikkerheten ved bruk og gi svekket stabilitet i rekkverket. Dersom innfesting ikke er tilstrekkelig, kan dette medføre risiko for svikt ved belastning og økt fare for personskade.

Tiltak:

Det anbefales å utbedre skjøten og sikre håndløper med korrekt innfesting. Videre bør rekkverket kontrolleres av fagkyndig for å vurdere om samlet konstruksjon og feste er tilstrekkelig dimensjonert og forsvarlig montert. Eventuelle avvik må utbedres.



! TG 3 Utvendig trapper

Utvendig trapp med for tilkomst hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendig trapp er utført uten rekkverk/håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende rekkverk medfører økt fallrisiko ved bruk, særlig ved våte eller glatte forhold. Forholdet representerer et sikkerhetsavvik og kan medføre personskade.

Tiltak:

Det anbefales å montere rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Utførelse bør foretas av fagkyndig, og innfesting må være tilstrekkelig dimensjonert og dokumentert.

Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av rekkverk/håndløper

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Andre utvendige forhold

Andre forhold

Tomannsbolig beliggende i etablert og rolig boligområde med hovedsakelig småhusbebyggelse.

Tomten er opparbeidet med biloppstillingsplasser, plenarealer og variert beplantning bestående av prydbusker og trær. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt med tilrettelagte utearealer på begge sider av boligen.

Boligen er oppført i 1962. Bygget har støpt gulv mot grunn og grunnmur i lettklinkerblokker. Yttervegger er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med trepanel. Konstruksjonene er utført etter byggeskikk som var vanlig på oppføringsstidspunktet. Oppvarming skjer med elektriske varmekilder i kombinasjon med vedfyring.

Boligen går over to plan med adkomst via overbygget inngangsparti.

1. etasje inneholder entré, soverom, bad samt stue og kjøkken i åpen løsning.

Kjelleretasjen inneholder to soverom, vaskerom, stue/kjøkken og to boder. Deler av kjeller ligger under terreng.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulvflater består av skifer i entré, parkett i øvrige rom. Tarkett i rom i kjeller. Vegger og himlinger har malte overflater.

Vegger malt i 2026

Det er ikke flyttet på løsøre eller innbo i forbindelse med befaringen. Overflatene er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet normal bruksslitasje. Mindre avvik som hakk, sprekker, sår og merker må påregnes i en brukt bolig. Noe overflateoppussing kan forventes ved kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert oppsprekking, hakk og riper i gulvoverflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

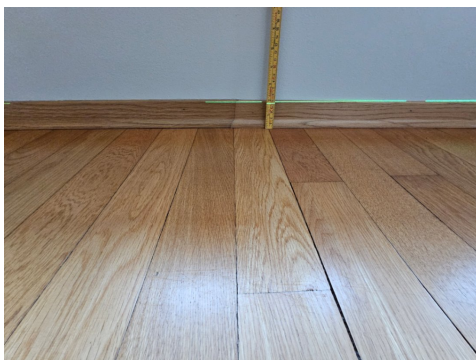
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Forholdene er i hovedsak av kosmetisk karakter, men kan over tid medføre økt slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting. Dype skader kan også påvirke overflatens beskyttende funksjon og gi økt risiko for fuktinntrengning i trematerialer.

Tiltak:

Det anbefales overflatevedlikehold som sliping, reparasjon eller utskifting av skadde bord der dette er nødvendig. Omfanget vurderes ut fra ønsket standard og videre bruk.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er av trebjelkelag og støpt plate på mark

For å identifisere eventuelle skjevheter i gulv mot grunn og etasjeskillere, brukes en nivelleringslaser. Vanligvis måles to rom i hver etasje, eller det utføres kryssmåling i ett rom. Hvert rom har fem målepunkter.

Følgende rom er målt: Stue 1. etasje og stue/kjøkken i kjeller

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I stue er det registrert høydeforskjell i etasjeskillet med 20 mm på en avstand på 2 meter. Dette avviker fra dagens anbefalinger for planhet i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Ujevnheter kan påvirke brukskomfort og gi skjev belastning på gulvbelegg og inventar. Forholdet kan være uttrykk for setninger eller deformasjon i bærende konstruksjon, og bør vurderes i sammenheng med byggets alder og øvrige registreringer.

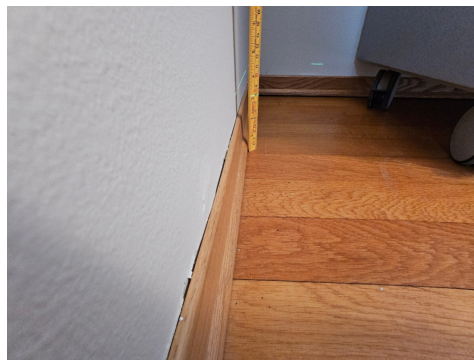
Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsak til høydeforskjellen, herunder kontroll av bjelkelag og understøttelse. Ved tegn til pågående bevegelse eller konstruktiv svikt må nødvendige forsterkninger eller utbedringer prosjekteres og utføres av fagkyndig.

Må ses i sammenheng med registrerte tiltak i tilstøtende krypkjeller.

Sjablommessig prisanslag gjelder videre undersøkelser. Eventuell kostnader for utbedring må avklares nærmere etter avdekket forhold.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår med peis i stue. Element pipe med vedovn i kjeller. Utvendig peis. Peis i stue fra 2011

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert riss og sprekker i utvendig teglsteinspipe. Kun tre av fire sider av pipen er synlige og tilgjengelige for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Riss og sprekker kan medføre inntrengning av fukt, frostsprengning og gradvis svekkelse av murverk og fuger. Skader kan over tid påvirke pipens tetthet og brannsikkerhet. Manglende tilgang til én side medfører usikkerhet om samlet tilstand og eventuelle skjulte skader.

Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av pipens tilstand, herunder vurdering av fuger og murverk. Riss og sprekker bør repareres ved omfuging eller lokal utbedring. Dersom tilgjengelighet kan etableres, anbefales inspeksjon av skjult side.

Sjablongmessig prisanslag gjelder synliggjøring av alle sider av pipe.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Krypkjeller

Tilkomst til krypkjeller dør luke på bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

- Det er avvik:

Det er registrert redusert lufting i krypkjeller, manglende plast/fuktsperre mot grunn og terrengfall mot boligen. Deler av krypkjelleren er ikke inspisert grunnet begrenset tilkomst. Det er videre registrert usikker oppstøtting av bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Redusert lufting og manglende plast mot grunn kan gi økt luftfuktighet og kondens, med risiko for mugg, råte og svekkelse av bjelkelag. Terrengfall mot bolig kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur. Manglende inspeksjon innebærer usikkerhet om skjulte skader. Usikker oppstøtting kan medføre setninger og redusert bæreevne over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon og legge plast/fuktsperre mot grunn. Terreng må justeres slik at fall ledes bort fra grunnmur. Krypkjeller bør gjøres tilgjengelig for full inspeksjon. Oppstøtting av bjelkelag må vurderes og eventuelt utbedres av fagkyndig med dokumentert løsning.



TG 3 Innvendige trapper

Malte innvendig trapp

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Trapp er utført uten håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og ved glatte forhold. Forholdet representerer et sikkerhetsavvik.

Tiltak:

Det anbefales å montere håndløper i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Håndløper skal ha tilstrekkelig innfesting og være ergonomisk utformet.

Sjablongmessig prisanslag gjelder etablering av håndløper.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører standard slette dører. Mindre overflateavvik er observert, og enkelte justeringer kan bli nødvendige over tid. Det er registrert stedvise sår og merker, noe som anses som normalt i forhold til alder og bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende eller utilstrekkelig luftespalte under enkelte innvendige dører, i strid med anbefalte løsninger for luftsirkulasjon mellom rom. Enkelte dører har kontakt med terskel eller karm ved åpning og lukking; dette kan skyldes skjevheter i dørblad, karm eller underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales justering av dørblad og karm for å sikre korrekt funksjon. Dersom justering ikke er tilstrekkelig, bør dør eller karm vurderes reparert eller skiftet.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftespalte under dører eller montere ventilasjonsrist for å sikre nødvendig luftstrøm mellom rom i henhold til dagens anbefalinger.

Konsekvens:

Dører som tar i terskel eller karm kan gi redusert funksjonalitet, økt slitasje på hengsler og beslag, samt skade på overflater over tid. For å lukke avvik må det gjøres tiltak. Utilstrekkelig luftgjennomstrømning kan redusere effektiviteten naturlig ventilasjon, og kan bidra til dårligere luftkvalitet og økt fuktbelastning i enkelte rom.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Tek 97-2010 våtrom:

Fuktømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom. Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres. Bad og vaskerom skal ha sluk. Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Våtrom må ha vanntett gulv med mindre installasjonene i rommet utføres slik at vannsøl til gulvet normalt ikke vil forekomme. Tilfredsstillende utførelse vil være sveiset plastbelegg eller keramiske fliser med membran. Gjennomføringer i membraner o.a. bør utføres med spesiell omhu slik at funksjonen opprettholdes.

Det er fremlagt faktura på banemembran.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt himling.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Det ble ikke registrert bom. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Fall fra terskel 25mm til slukrist.

Det er registrert avskalling av flisoverflater ved sluk.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring. Kan ikke verifisere slukmansjett eller membran.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklistene fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Det er registrert usikker tettedetalj ved sluk, og korrekt utførelse kan ikke verifiseres visuelt. Tettesjiktet har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt som risikopplysning. Det er ikke registrert synlige tegn til skade ved befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon og usikker utførelse rundt sluk innebærer økt risiko for skjulte fuktskader. Alder på tettesjikt medfører økende sannsynlighet for svikt over tid, selv om skade ikke er synlig på befaringsdagen.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser ved fremtidig rehabilitering eller ved mistanke om fukt, herunder kontroll av sluktilkobling og tettesjikt. Ved oppgradering bør våtrommet utføres i henhold til gjeldende krav og med dokumentert løsning.



1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Våtrommet har Vegghengt servantskap. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys og stikkontakt. Dusjhjørne glassdører. Dusjarmatur (hånddusj). Vegghengt toalett. Avtrekksluke på vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende avrenning mot sluk for eventuelt lekkasjevann fra sistene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende avrenning kan føre til lekkasjevann som ikke ledes kontrollert til sluk. Dette kan medføre skjult fuktoppsamling i konstruksjonen, med risiko for mugg, råte og følgeskader over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning/overløpsløsning fra sistene til sluk eller annet godkjent avløp.



1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventil på vegg

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Våtrommet har kun naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til luftutskifting i fuktbelastede rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fuktskader, muggvekst og dårlig innneklima.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gjennomførte målinger viser fuktverdier under grenseverdiene for det som anses som skadelig fukt i lukkede konstruksjoner.

Det understrekes at dette er en øyeblikksmåling, og at det kun er foretatt måling i én vegg. Måleresultatet alene gir derfor ikke grunnlag for å utelukke fuktproblemer i konstruksjonen som helhet, og det kan ikke utelukkes at andre deler med vanninstallasjoner kan være påvirket.

Hulltaking og fuktmålinger er utført i henhold til bestemmelsene gitt for tilstandsanalyse ved avhending av bolig, jf. krav i NS 3600 og tilhørende forskrift. Undersøkelsene er gjennomført på egnede steder med formål å avdekke eventuelle skjulte fuktskader eller avvik i våtsoner.

Måling utført på soverom mot våtrom

Det er målt Temperatur 17.1 grader. Duggpunkt ved -4.1 grader. RH 22,9%

KJELLER > VASKEROM

Generell

Våtrommet ble rehabilitert i 2016. Vurderingen er basert på tekniske krav og preaksepterte ytelser som gjaldt på oppføringstidspunktet, i henhold til Byggteknisk forskrift (TEK10). Dette innebærer blant annet krav til tilstrekkelig fall mot sluk, bruk av egnet tettesjikt, og at gjennomføringer og overganger skal være fuktsikre.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger. Malt innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Det ble ikke registrert bom. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Fall fra terskel 18mm til slukrist.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring. Kan ikke verifisere slukmansjett eller membran.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklistene fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert usikker tettedetalj i sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon eller visuell bekreftelse på korrekt utførelse, og tettheten kan derfor ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold av tekking og tilhørende detaljer for å oppdage eventuelle skader tidlig. Dersom det oppdages tegn på lekkasje, deformasjon eller svekkelser, bør nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer utføres av fagkyndig.

Konsekvens:

Når tettesjiktet nærmer seg forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og høyere kostnader dersom tiltak ikke iverksettes i tide.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har vegghengt toalett, servant og opplegg for vaskemaskin samt tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert manglende avrenning mot sluk for eventuelt lekkasjevann fra sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende avrenning kan føre til lekkasjevann som ikke ledes kontrollert til sluk. Dette kan medføre skjult fuktoppsamling i konstruksjonen, med risiko for mugg, råte og følgeskader over tid.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning/overløpsløsning fra sisterner til sluk eller annet godkjent avløp.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Våtrommet er naturlig ventilert med ventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Det er avvik:

Våtrommet har kun naturlig avtrekk uten mekanisk ventilasjon, noe som ikke tilfredsstiller dagens krav til luftutskifting i fuktbelastete rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av fukt.

Konsekvens:

Utilstrekkelig ventilasjon øker risikoen for fuktskader, muggvekst og dårlig inneløst klima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført på våtrommet da deler av veggkonstruksjonen består av mur, og konstruksjonen er tilgjengelig og åpen fra baksiden for visuell kontroll.

Vurderingen er basert på observasjoner gjort på befaringsdagen og representerer kun et øyeblikksbilde av situasjonen.

Det kan derfor ikke gis sikker vurdering av tetthet eller tilstand i øvrige, ikke-synlige bygningsdeler.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre og steinbenkeplate. benkebelysning under overskap. Nedfelt servant med ett-greps kran. Plass til oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Avtrekksvifte over platetopp. Integrert kjøleskap.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende komfyrvakt og manglende lekkasjestopper på vanninstallasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende komfyrvakt øker risikoen for brannutløp ved tørrkoking eller overoppheting. Manglende lekkasjestopper kan føre til at vannlekkasjer ikke stanses automatisk, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader før lekkasjen oppdages.

Tiltak:

Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt tilpasset eksisterende komfyrfløysning. Det bør også etableres automatisk lekkasjestopper på vanninstallasjonen. Arbeidene skal utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkken er ventilert med avtrekksvifte (ventilator) over koketopp

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminert benkeplate. Spott i tak. Nedfelt vask med ett-greps kran. Stekovn i benkekap og nedfelt platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Det er registrert manglende komfyrvakt og manglende lekkasjestopper på vanninstallasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Manglende komfyrvakt øker risikoen for brannutløp ved tørrkoking eller overoppheting. Manglende lekkasjestopper kan føre til at vannlekkasjer ikke stanses automatisk, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader før lekkasjen oppdages.

Tiltak:

Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt tilpasset eksisterende komfyrfløysning. Det bør også etableres automatisk lekkasjestopper på vanninstallasjonen. Arbeidene skal utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet har kun ventilasjon via vindu. Det er ikke registrert fast avtrekksløsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Ventilasjon via vindu gir ikke kontinuerlig og kontrollert avtrekk av fukt, matos og partikler. Dette kan føre til økt fuktbelastning, lukt og over tid risiko for kondens og fuktskader i nærliggende konstruksjoner.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fast ventilasjonsløsning med mekanisk avtrekk ført ut av bygningen eller annen tilfredsstillende løsning. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Boligen har synlig vannrør av kobber og plast.

Øvrige deler av anlegget er skjult. Det er kun utført visuell kontroll, da vurdering av anleggets tekniske tilstand krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. For nærmere vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for utskifting, anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

! TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast. Toalett i kjeller er tilkoblet kverne pumpe.

De innvendige avløpsrørene er av plast (PVC). Rørene viser ingen synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier at det er økt risiko for slitasje, fortetning eller sprekke dannelse over tid. Kun synlige deler er vurdert. Skjulte føringer er ikke kontrollert

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert usikker sikring og innfesting av rørstrekk fra kvernepumpe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Mangelfull sikring kan føre til bevegelser og belastning på rør og koblinger, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningsdeler ved vann- eller avløpsutslipp.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av rørføringen av kvalifisert rørlegger. Rør og koblinger bør sikres med korrekt innfesting og klamring.



! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vegg og avtrekk på kjøkken. Ventilasjonsløsningen er utført i tråd med byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Ventilasjonsforholdene må vurderes i sammenheng med øvrige punkter i rapporten som omhandler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert redusert luftsirkulasjon fra soverom i kjeller samt manglende luftespalte under enkelte dører. Ventilasjonsforholdene tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Utilstrekkelig luftutskifting kan føre til opphopning av fukt og dårlig innelima. Dette kan over tid medføre kondens, muggvekst og økt risiko for fuktskader, særlig i rom under terreng.

Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig luftgjennomstrømning ved å sikre luftespalte under dører og eventuelt forbedre ventilasjonsløsningen. Mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon bør vurderes. Tiltak bør planlegges og utføres av kvalifisert fagperson og dokumenteres.

TG 1 Varmesentral

Boligen har varmpumper plassert i hver etasje. I tillegg to peisovener.

Faktura fra service utført 25.03.2025

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har varmtvannstank plassert i krypskjeller.

Årstill: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik:

Varmtvannsbereider har en alder som tilsier at forventet brukstid er passert. Bereideren er tilkoblet via stikkontakt, og det er ikke etablert avrenning til sluk eller løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Alder utover forventet brukstid øker risikoen for svikt og lekkasje. Tilkobling via stikk kan innebære økt brannrisiko dersom kurs og belastning ikke er korrekt dimensjonert. Manglende avrenning eller lekkasjevarsling kan føre til skjulte vannskader før lekkasje oppdages.

Tiltak:

Det anbefales vurdering av utskifting av bereder grunnet alder. Elektrisk tilkobling bør kontrolleres av kvalifisert elektriker. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning til sluk eller annen løsning for synliggjøring av lekkasje. Arbeidene skal utføres av fagkyndig og dokumenteres.



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.

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de forhold som omfattes av standardisert tilstandsanalyse etter NS 3600. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og opplysninger gitt under befaring, og erstatter ikke en fullstendig el-kontroll utført av autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndig har verken kompetanse til, eller tillatelse til, å foreta teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover det som er tillatt i henhold til NS 3600. Vurderingen kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte feil, mangler eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400).

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering ved tvil, manglende dokumentasjon, eller der det er gjennomført arbeider uten kjent samsvarserklæring.

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)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt dokumentasjon på deler av det utførte arbeidet.

Deler av det elektriske anlegget er tilsynelatende utført etter 1999, men det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeidene. Dette innebærer at det ikke kan dokumenteres at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Arbeidene gjelder blant annet.

Tilkobling av kjøkken nede 2022

Varmepumpe 2020

Elektrisk I forbindelse tilbygg 2009

Nytsikringskap og nye kontakter, dimmere og downlights 2009

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det ble gjennomført tilsyn med det elektriske anlegget av Elvia den 14.06.2021, hvor det ikke ble avdekket enkelte avvik. Elvia har bekreftet at saken er avsluttet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen vurderes å være utført i samsvar med vanlig byggeskikk og gjeldende praksis på oppføringstidspunktet. Det er imidlertid ikke gjennomført ytterligere undersøkelser for å bekrefte dette, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som kan verifisere detaljene rundt grunnarbeidene eller forholdene for byggegrunnen. Dersom det er behov for å fastslå byggegrunnens kvalitet eller bæreevne mer presist, anbefales det å innhente dokumentasjon eller gjennomføre geotekniske undersøkelser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering er et system som skal lede bort overflatevann og grunnvann fra byggets grunnmur og fundament. Dette gjøres normalt ved hjelp av perforerte drenerør plassert langs grunnmurens fot, omgitt av filterduk og drenerende masser som pukk. Systemet kombineres ofte med grunnmursplate (knotteplast) for å hindre direkte fuktbelastning mot vegg. Hensikten er å forhindre fuktskader, muggdannelse og frostskafer i konstruksjonen. Dreneringens funksjon avhenger av riktig utførelse, tilstrekkelig fall på rør, og at vann ledes bort til godkjent avløpspunkt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og funksjonen er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av dreneringssystemet ligger skjult og er ikke kontrollert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, vedlikeholdshistorikk er ukjent, og alder tilsier at anlegget kan være fra byggeår. Forventet brukstid kan være passert eller nær passert. Det er registrert tilnærmet flatt fall enkelte steder rundt boligen.

Tilstandsgrad 2 er satt for å belyse risiko.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Høy alder, manglende dokumentasjon og ukjent vedlikehold medfører usikkerhet om funksjon og kapasitet. Redusert dreneringsevne kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmur og kjellervegger, med risiko for fuktinntrengning og følgeskader.

Tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser for å avklare dreneringens alder, tilstand og funksjon, herunder kontroll av terrengfall og eventuelle inspeksjonspunkter. Ved påvist svikt bør tiltak eller full utskifting planlegges og dokumenteres.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Synlig grunnmur i lettklinkerblokker. Deler av grunnmur ligger underterreng

TG 2 Terrengforhold

Boligen er oppført i skrånende terreng, med opparbeidede arealer både på for- og baksiden av bygningen.

Det er viktig at terrenget har en helningsgrad bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales en terrenghelning på 1:50 over en avstand på 3 meter fra grunnmuren

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert tilnærmet flatt fall bort fra boligens fremside, noe som medfører økt risiko for at overvann blir stående mot grunnmur og yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Tiltak:

Terreng justering kan vurderes.

Konsekvens:

Manglende bortledning av overflatevann kan føre til økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2 Oljetank

Det er registrert rør til oljetank ukjent alder og vedlikeholdshistorikk.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Det foreligger ingen dokumentasjon på kontroll av oljetank de siste 12 månedene. Tankens alder og materialtype tilsier at forventet brukstid kan være passert.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Manglende kontroll og høy alder øker risikoen for korrosjon og lekkasje. Eventuell lekkasje kan medføre forurensning av grunn og betydelige kostnader til opprydding og sanering.

Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på tidligere kontroll eller gjennomføre ny tilstandsvurdering av tanken. Sett i sammenheng med alder og materiale bør permanent sanering og fjerning vurderes dersom dette ikke allerede er dokumentert utført. Arbeidet må utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende regelverk.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtেকnisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtেকniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det er registrert synlige tegn på avvik i branncelleinndeling sett opp mot dagens byggtেকniske forskrift. Det mangler håndløper på vegg i innvendig trappeløp.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

Konsekvens:

Mangelfull branncelleinndeling kan bidra til raskere spredning av brann og røyk mellom etasjer. Manglende håndløper medfører økt fallrisiko og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Tiltak:

Det anbefales fagkyndig vurdering av branncelleinndelingen for å avklare behov for oppgradering. Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet med tilfredsstillende innfesting.

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

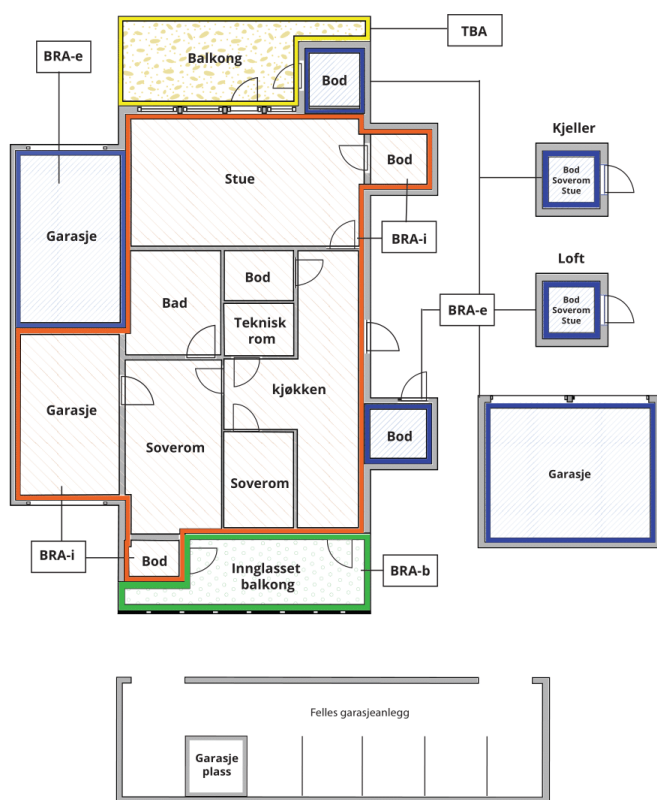
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggteknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	79	5		84	37
Kjeller	62			62	
SUM	141	5			37
SUM BRA	146				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom	Bod	
Kjeller	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bod, kryperom, vaskerom		

Kommentar

Boligen utvendig terrasse og balkong areal, oppmålt til ca. 37 m² (TBA).

Utvendig bod er oppmålt til 5 m² (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggesøkte og godkjente plantegninger er fremlagt. Den godkjente rominndelingen samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk. Det er blant annet opplyst at deler av kjeller ikke er byggesøkt. Dette gjelder vaskerom i kjeller.

Rommene er vurdert ut fra faktisk innredning og bruk på befaringsdagen. Dersom bruken avviker fra godkjente tegninger, kan dette medføre krav om tilbakeføring, søknadsplikt i etterkant eller at enkelte rom ikke anses godkjent for varig opphold etter plan- og bygningslovgivningen. Det anbefales å avklare forholdet med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	John-John Myhrvold	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	194	900		0	556.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gladvollveien 18 G

Hjemmelshaver

Bækken Hilde Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og rolig boligområde på Nordstrand i Oslo. Området består hovedsakelig av småhus- og rekkehusbebyggelse med grønne omgivelser og begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til kollektivtransport med bussforbindelser mot Oslo sentrum, samt nærhet til dagligvarebutikk, skole og barnehage. Området fremstår som barnevennlig med gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Veien fremstår asfaltert og normalt fremkommelig. Det er etablert avkjørsel til eiendommen. Forhold knyttet til vintervedlikehold og brøyting følger ordinær kommunal praksis for området.

Tilknytning vann

Vann- og avløpstilknytning består av både offentlig og privat ledningsnett. Private stikkledninger frem til det offentlige nettet er eiers (borettslagets/sameiets) ansvar og skal vedlikeholdes for deres regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

For å få eksakt reguleringsstatus for denne adressen, kan du søke i Planinnsyn hos Oslo kommune, hvor du vil finne informasjon om hvilken reguleringsplan som gjelder nå, og eventuelt hvilke plankart og bestemmelser som er aktuelle.

Tinglyste/andre forhold

Rekvirent oppfordres til å lese gjennom takstdokumentet nøye før bruk, for å identifisere eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringsplaner eller andre forhold hos bygningsetaten. For opplysninger om andre servitutter eller bestemmelser som gjelder seksjonen/eiendommen, henvises det til Statens kartverk, Tinglysningen, på telefonnummer 32118800.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	

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 rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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](#)

Forutsetninger for tilstandsrapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet på bakgrunn av visuell befaringsdag av boligen og tilgjengelige opplysninger på befaringsdagen. Undersøkelsen er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner, med mindre annet er særskilt beskrevet.

Vurderingene omfatter kun de deler av bygningen som var fysisk tilgjengelige. Skjulte konstruksjoner, nedforede himlinger, innkassinger, innvendige rørføringer og lukkede konstruksjoner er ikke åpnet eller demontert.

Tekniske installasjoner som elektrisk anlegg, VVS-anlegg og ventilasjon er kun vurdert ved visuell kontroll og erstatter ikke fagkontroll utført av autorisert foretak.

Opplysninger om byggeår, rehabilitering og utførte arbeider er basert på mottatt dokumentasjon og informasjon fra eier.

Vurderingene representerer et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen. Endringer i bruk, klima eller belastning kan påvirke konstruksjonens tilstand over tid.