

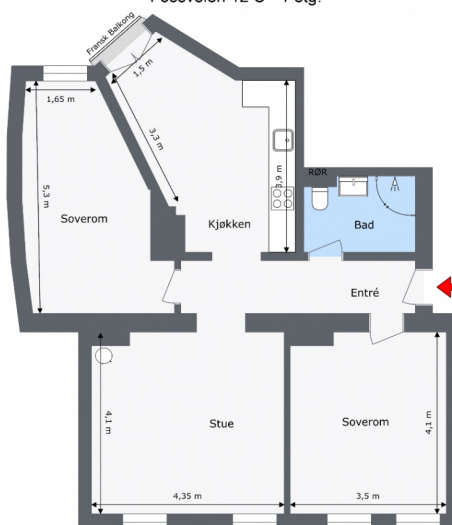
# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet  
 Fossveien 12 C, 0551 OSLO  
 OSLO kommune  
 gnr. 228, bnr. 32  
 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Plantegning  
Fossveien 12 C - 1 etg.



Tegningen er en enkel skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.  
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Befaringsdato: 28.07.2025

Rapportdato: 01.08.2025

Oppdragsnr.: 13323-25181

Referansenummer: PO4744

Autorisert foretak: Kjøste Takst



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murer mestere og rørlegger mestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

### Rapportansvarlig

Per Koste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andel nr. 3 i Borettslaget Fossveien 12.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Brl. er ansvarlig for fellesarealer og felles bygningsdeler. Noen bygningsdeler 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. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

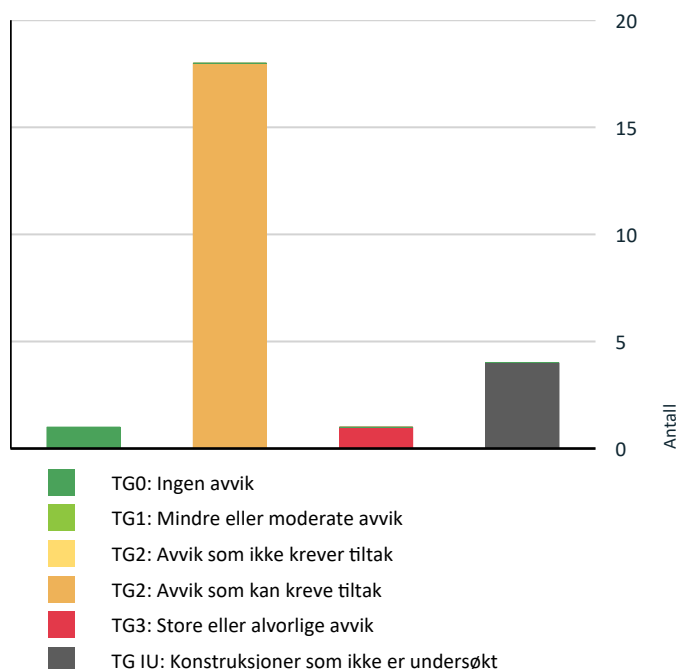
## Andelsleilighet

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

Plantegningen samsvarer med tegningene innsendt i byggesøknad fra 1981 i forbindelse med innredning av loftet og sammenslåing av leiligheter.

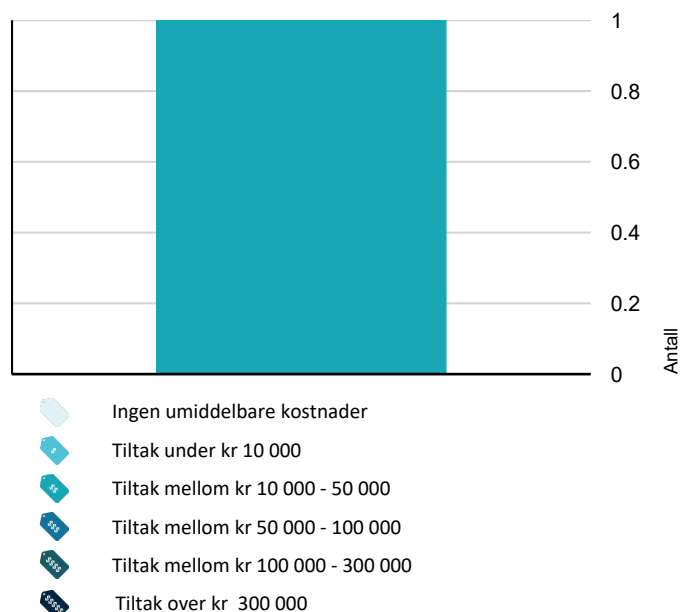
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstillende Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder, men målt bod. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Felles bygningsmasse [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

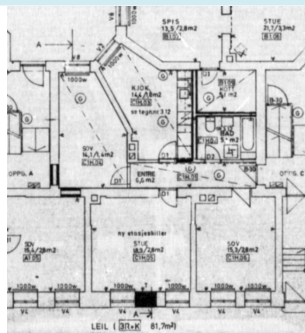
! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1 etg. > Stue/Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



### Byggeår

1898

### Kommentar

Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

### Anvendelse

Bolig formål

### Standard

Bygget bærer preg av manglende eller ujevnt vedlikehold over tid. Flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet brukstid, og enkelte tiltak bør påregnes for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Vedlikehold er utført i varierende grad, og det er behov for både forebyggende og utbedrende tiltak, jf. registrerte avvik under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt tatt alder i betraktning.

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder.

## UTVENDIG

### TG IU Felles bygningsmasse

Adkomst til leiligheten via felles originalt trappeløp.

Klassisk bygård fra 1898 oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Yttervegger antas å være oppført med doble teglstensvegger. Utvendig pusset og malte overflater i mur m/ ornament, konsoller og dekorbånd i fasaden. Slemmet og malt mot bakgård. Etasjeskillere i trebjelkelag antatt isolert med stubbloftsleire. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein med snøfanger. Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein. Antatt fundamentert på påler og leire som er klassisk for området. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Tidstypisk kjeller med sprekker i murverk.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Bygningen stod ferdig i 1898. Den tilfredsstillende ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Ytterdør og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn i borettslagets vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

### TG 2 Vinduer

Vinduer er fra 1982.

Vindu på soverom mot bakgård er datert 2020

# Tilstandsrapport

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene fungerer som forventet med tanke på alder og konstruksjon, men det er observert værslitasje på utvendige flater samt sig i enkelte karmene. Dette har ført til stedvis avskaling og brudd i treverket nederst på karmene mot Fossveien 12.

Vinduer er fra 80-tallet, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder og slitasje som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. For å lukke avvik må vinduene skiftes.

Vinduene må skiftes for å lukke avvik. Byantikvaren har sitt å si ifm. opprinnelige eller eldre, bevaringsverdige vinduer. Ikke vurdert videre av takstmann.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.



## Dører

Profilert entrédør, brannklassifisert B30 m/ dørpumpe.

To-fløyet balkongdør med innadslående dørblader, tilknyttet fransk balkong på kjøkken fra 2002

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

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har på et tidspunkt blitt renoveret iflg. tidligere salg. God funksjon med tanke på alder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en alder som tilsier at det bør planlegges tiltak eller utskiftninger for å lukke avvik. Det vil være mulig å gjennomføre lokale utbedringer for å forlenge levetiden, men dette påvirker ikke tilstandsgraden som fortsatt vurderes til TG 2. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Overflater

Gulv.

1-stavs parkett i oppholdsrom. Fliser i entré.

Overflater er opplyst å være fra 2016 iflg. tidligere salg.

Vegger:

Malte overflater slette overflater på duk, strié/struktur tapet, panel, div. tapter og synlig tegl.

Overflater er opplyst å være fra 2016 iflg. tidligere salg.

Det er gjort noen overflatebehandlinger på soverom og kjøkken ifm. lekkasje i 2024 iflg. eier.

Himling:

Malte overflater med rosett i stue, kjøkken og hovedsoverom.

Takhøyde varierer fra ca. 2,9 m. i stue, 2,6 m. i entré og 2,3 m. på badet.

Det er gjort noen overflatebehandlinger på soverom og kjøkken ifm. lekkasje i 2024 iflg. eier.

Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik, synlig skjevheter i konstruksjon/overflater og setninger/tørkesprekker, som også er registrert i denne andelen.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv:

Parkett er ikke lagt i henhold til produsentens leggeanvisning, noe som har ført til at skjøtene stedvis har glidd fra hverandre. Overflaten viser merker og sår som følge av bruksslitasje over tid. Stedvis noe knirk og svai.

I entréen er det registrert stedvis bomlyd under fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft mot underlaget. Det er også observert riss i fuger.

Vegg og himling.

Overflater på vegg og himling bære preg av varierende standard og tilstand. Overflater synes å ha en normal funksjon tatt alder på bygget og skjevheter i betraktning. Eldre boligblokker vil alltid ha noe loddavvik, retningsavvik, setninger og ujevnheter som er registrert i andelen. Sprekk og løs puss på synlig tegl. Enkelte av overflatene og avslutninger fremstår med en ufagmessig utførelse. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Det må forventes overflatebehandling og utskiftning. ved kjøp av brukt bolig. Oppussing er avhengig av kjøpers ønske og behov.

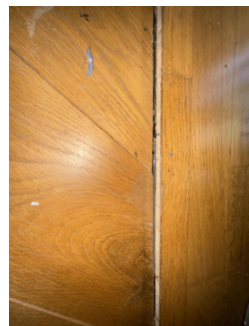
### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes der skader, slitasje og løsninger av lav fagmessig kvalitet er registrert. For parkett kan lokale utbedringer være aktuelt, men ved vedvarende bevegelser og åpne skjøter bør det vurderes hel utskifting. Fliser med bomlyd og riss anbefales kontrollert nærmere og eventuelt utbedret for å hindre videre skade. Vegg- og himlingsflater kan i stor grad utbedres med overflatebehandling, men enkelte avslutninger og detaljer kan ha behov for mer omfattende tiltak.

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling av overflater for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Høyder er målt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe nivåforskjeller/ujevnheter ved nivellering av stue og hovedsoverom, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll. Det er registrert variasjoner på +/- 23 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +/- 15 mm. i nivåforskjell. Noe høydeforskjell mellom rommene. Det er registrert noe knirk og svai noe som er naturlig på eldre bjelkelag.

Det er også gjort en vurdering mtp. alder på etasjeskille.

### Konsekvens/tiltak

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

## Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon:

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon om det foreligger noen tidligere målinger.

Iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

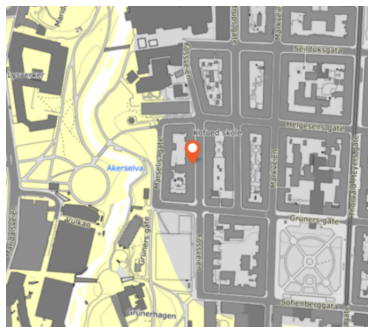
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres målinger om det ikke kan fremskaffes dokumentasjon på målinger eller radonsperre.



## ! TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stue. Ukjent alder.  
Teglstein pipeløp.

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt, da eventuell godkjenning kun foretas av det stedlige brann- og feiervesen. Kontroll av pipe og ildsteder bør alltid foretas ved eierskifte. Ildsteder er ikke funksjonstestet. Ta kontakt med sameiet for å få tilstand på pipeløp. Ukjent for takstmann om dette pipeløpet er i bruk.

### Vurdering av avvik:

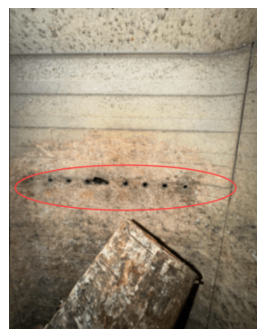
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er i flere salg i borettslaget opplyst om renovering av pipeløp ifm. renovering av tak, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Kontakt styret for info.

Pipen er plassert slik at 3 sider er synlig i denne andelen og pipevang mot naboen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.



Sprekk i stein

## ! TG 2 Innvendige dører

Profilerte dørblad i trekarmer,

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Dørene synes å ha en normal funksjon. Noe løse vridere.  
Det er registrert noe varierende grad av slitasje på enkelte dører med bruksmerker og sår.  
Noe knirk i terskler.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dørene skiftes. 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.

## VÅTROM

### 1 ETG. > BAD/WC

#### Generell

Badet er oppgradert i 2016 iflg. tidligere salg. Ukjent alder på konstruksjonen.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone. .

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon og prosjektering kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



### 1 ETG. > BAD/WC

#### Overflater vegger og himling

## Vegger:

Overflater er dekket med fliser i dusjhjørne og malte slette overflater. Slette overflater er trolig malte våtromsplater.

## Himling:

Malte overflater med downlights.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert riss og sprekker i enkelte flisfuger, samt bomlyd under noen fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft til underlaget. Slike forhold kan utvikle seg over tid og føre til ytterligere svekkelse av overflaten.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

# Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



## 1 ETG. > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med:

Gulvet er dekket med fliser og varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Fra flis ved terskel til sluk i dusjhjørnet er det registrert ca. 27 mm. høydeforskjell, men det registrert enkelte søkk og svanker.

Det er registrert riss og sprekker i enkelte flisfuger, samt bomlyd under noen fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft til underlaget. Slike forhold kan utvikle seg over tid og føre til ytterligere svekkelse av overflaten.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ang. avvik på overflater, og tilstanden må overvåkes jevnlig. Regelmessig inspeksjon er nødvendig for å oppdage utvikling av riss. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

## 1 ETG. > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk i dusjhjørne.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid)

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

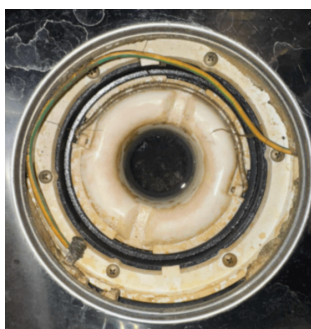
Det er plassert en inspeksjonsluke under servant for tilgang til rørtilførsel og strømpunkt dekket med enkelt deksel. Luken er montert i våtsone uten synlige tettedetaljer eller dokumentert tetting mot membran, noe som ikke er i tråd med gjeldende krav til utførelse i våtrom. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og skade over tid.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
  - Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Anbefaler bruk av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



## 1 ETG. > BAD/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett uten synlig siklemikk, innredning med heldekkende servant m/ bl.batteri og opplegg for vaskemaskin.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller av innredning og innredning synes å ha en normal funksjon. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

#### Vurdering av avvik:

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

Noe svelling under innredning og sokkel/dekkplater.  
Innredning synes å ha en normal funksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
  - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Lekkasjesikring til sisternekasse bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i sisternekasse.

## 1 ETG. > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på badet, men tillufts spalte under dørblad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestede målinger.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens krav til mekanisk avtrekk på våtrom og manglende tilluft.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

# Tilstandsrapport

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Nærmere undersøkelser må gjøres. Trolig er det ikke mulig å lukke dette avviket.

Trolig er naturlig ventilasjon m/ tilluft under dørblad den eneste løsningen på badet. Dette gis automatisk TG2 i NS3600.

## 1 ETG. > BAD/WC

### **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### **Konsekvens/tiltak**

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 1 ETG. > STUE/KJØKKEN

### **Overflater og innredning**

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og vitrineskap. Panelplater og belysning over heltre benkeplate m/ nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri og koketopp. Ettermontert ventilator m/ kullfilter. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Det bemerkes at det gjenstår noen arbeid og avslutninger under benkeplatene.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaringsdag.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller av skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik, utover alder og slitasje som er tatt i betraktning ved vurdering av innredningen. Panelplater bak oppvaskkum viser tegn til svelling og fremstår som lite egnet materiale i fuktutsatt sone.

Det er registrert enkelte løse hengsler og justeringsbehov på skapdører, som påvirker funksjon og brukervennlighet.

Det er normalt at innredninger og fronter utsettes for slitasje over tid, og mindre skader betraktes derfor som normale overflateavvik.

Det er ikke registrert montert Waterguard eller komfyrvakt, noe som ikke er i tråd med dagens krav til sikkerhet og vannskadesikring..

#### **Konsekvens/tiltak**

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjøkkenet har en funksjonell standard sett opp mot alder og byggeskik. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må deler av innredningen skiftes ut. Det er imidlertid sjelden økonomisk rasjonelt å gjennomføre slike tiltak som enkeltstående oppgradering. Dersom boligen en gang skal totalrenoveres, kan utskifting av innredning og forbedring av løsninger vurderes. Oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

# Tilstandsrapport



## 1 ETG. > STUE/KJØKKEN

### **Avtrekk**

Avtrekksvifte med kullfilter, men mangler tilluft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

#### **Vurdering av avvik:**

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

Punktet må ses i sammenheng med punktet "ventilasjon"

#### **Konsekvens/tiltak**

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslag ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til felles sjakter.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslag om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet.

Trolig er dagens løsning den eneste som er mulig. Punktet må ses i sammenheng med punktet "ventilasjon" som anbefaler tilluft i alle oppholdsrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Fordelerskap plassert på badet med rør i rør til bad og kjøkken.  
Det er flomsikring fra fordelerskapet på badet.

Det er stoppekraner for hele anlegget i fordelerskapet. Testet og funnet i orden. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

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.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

På kjøkkenet mangler det endetettinger på rør-i-rør-systemet. Dette innebærer at eventuelle lekkasjer i rørene ikke vil bli ledet tilbake til fordelerskapet, men i stedet renne ut i oppvaskbenkeskapet. Manglende endetettinger svekker lekkasjesikkerheten og øker risikoen for skjulte vannskader.

I tillegg er det ikke montert en Waterguard eller annen lekkasjestopper i oppvaskbenkeskapet, noe som kunne ha bidratt til å oppdage og begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. Uten slik sikring kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid og føre til fuktskader i skap, gulv og omkringliggende konstruksjoner.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

# Tilstandsrapport

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

For å redusere risikoen for vannskader bør det monteres endetetninger på rør-i-rør-systemet, slik at lekkasjer ledes trygt tilbake til fordelerskapet, i tråd med gjeldende krav og anbefalinger.

Dette er viktig for å sikre riktig identifikasjon av rørføringer, noe som kan ha betydning for vedlikehold og reparasjoner.



## TG 2 Avløpsrør

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene.  
Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Avløpsrør må etterstrammes og renses for fet med gjevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

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

Overvåke tilstanden regelmessig.

PVC-avløp må jevnlig renses, kontrolleres og etterstrammes.

## TG 3 Ventilasjon

Bygget er fra 1800-tallet og er opprinnelig bygd uten ventilasjon via yttervegg eller i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Punktet må sees i sammenheng med "Ventilasjon", hvor det er påpekt manglende tilluft på kjøkkenet.

Bygningen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i nyere bygg, og det gis derfor normalt grunnlag for tilstandsgrad 2, da dagens krav til luftmengder og ventilasjonsløsning ikke er oppfylt – til tross for at dette var vanlig praksis for boliger/leiligheter oppført i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert, da det krever måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1-vurdering etter NS 3600.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres vegg- eller vindusventiler i alle oppholdsrom hvor dette mangler, for å sikre tilstrekkelig tilluft ved naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat er satt for ettermontering av vindusventiler som tiltak for å bedre luftskiftet. Denne løsningen vil gi grunnlag for tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## ⓘ TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekilder på bad og panelovner. Ukjent alder.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Varmekabler er ikke kontrollert da de ikke var skrudd på ved befaringsdato.

For EI- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt EI - tilsyn

## ⓘ TG IU Varmtvannstank

Felles varmtvannstank i kjeller av nyere dato.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

## ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 med automatsikringer og måler plassert på felles areal ved entrédør.

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?

**Nei**

**Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift.**

**I 2023 ble det utført el-kontroll. Saken ble avsluttet i 2023.**

### 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**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

TG er satt ut ifra manglende samsvarserklæring på anlegget.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og er ufaglært innenfor elektrofaget og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befarings.



## **Branntekniske forhold**

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

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

Det er montert brannvarsler og pulverapparat i leiligheten.

I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle leiligheter. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

**Nei**

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

**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**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

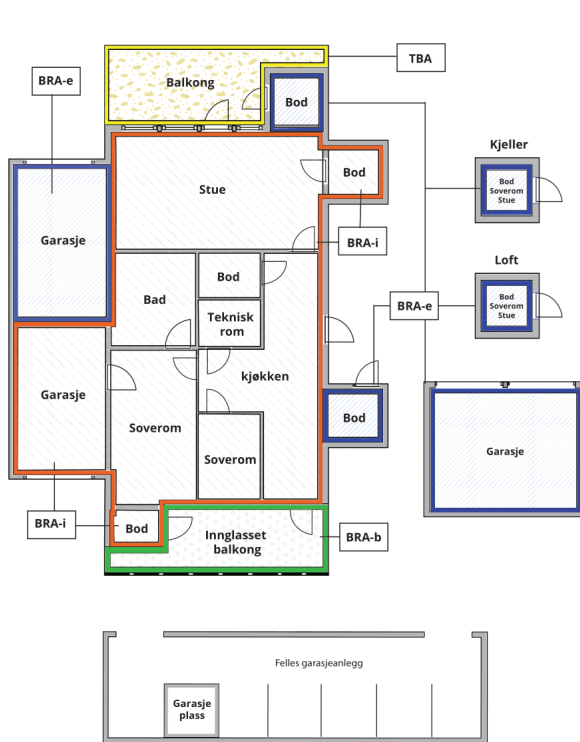
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## Andelsleilighet

| Etasje          | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                 | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etg.          | 77                            |                             |                            | 77  |                                 |
| Kjellerbod      |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| Bod i trappeløp |                               | 1                           |                            | 1   |                                 |
| Loftbod         |                               |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM</b>      | <b>77</b>                     | <b>7</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>  | <b>84</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje          | Internt bruksareal (BRA-i)                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etg.          | Entré/Gang, Bad/wc, 2 soverom, Stue/Kjøkken |                             |                            |
| Kjellerbod      |                                             | Kjellerbod                  |                            |
| Bod i trappeløp |                                             | Bod                         |                            |
| Loftbod         |                                             | Loftbod                     |                            |

### Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Andelen:

Leiligheten er oppmålt til ca. 77,2 m<sup>2</sup> og avrundet ned til 77 m<sup>2</sup>.

Bod:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren med gulvareal på ca. 6 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en bod i trappeløp med gulvareal på ca. 1 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på ca. 3 m<sup>2</sup>. men arealet er ikke målbart areal grunnet skråtak. i

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Plantegningen samsvarer med tegningene innsendt i byggesøknad fra 1981 i forbindelse med innredning av loftet og sammenslåing av leiligheter.

## Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fullt ut da det er skjult i konstruksjonen.

Etasjeskille av tre med stubbloftsleire fra byggeår. Kan ikke sammenliknes med dagens krav til egen branncelle.

## Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** El-kontroll i 2023. Saken er lukket og avsluttet iflg. eier.  
Lekkasje fra takterrasse med følgeskader ned til 1 etg. Skaden er utbedret og tilbakeført i 2024 iflg. eier.

## Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:** Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til felles oppgang og ut vinduer. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I eldre bygårder kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

## 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) |
|-----------------|------------|------------|
| Andelsleilighet | 77         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede | Rolle         |
|-----------|-----------|---------------|
| 28.7.2025 | Per Køste | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 228  | 32   | 0    | 0    | 665.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Fossveien 12 C

### Hjemmelshaver

Fossv 12 Borettslaget

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører               | Eier av adkomstdokumenter              |
|-----------|-----------|--------------------------------|----------------------------------------|
| 955251164 |           | Obos<br>Eiendomsforvaltning AS | Hilde Grøndahl Tangen og Rune<br>Meier |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

3

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og etterspurt boligområde på Grünerløkka. Fra boligen er det nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

### Om tomten

Felles gårdsrom med hellebelagt dekke og er beplantet med trær og prydbusker. Felles sittegruppe.  
Adkomst via portrom/ gårdsrom til oppgang.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

### Standard

Andelsleiligheten beliggende på Grünerløkka. Leiligheten ligger i 1. etasje i en klassisk bygård. Leiligheten har en god planløsning og består av entré/gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken m/ fransk balkong og stue.

### Eiendomsopplysninger

Klassisk bygård fra 1898 oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Yttervegger antas å være oppført med doble teglstensvegger. Utvendig pusset og malte overflater i mur m/ ornamenter, konsoller og dekorbånd i fasaden. Slemmet og malt mot bakgård. Etasjeskillere i trebjelkelag antatt isolert med stubbloftsleire. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein med snøfanger. Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein. Antatt fundamentert på påler og leire som er klassisk for området. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Tidstypisk kjeller med sprekker i murverk.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

### Parkering

Det er beboerparkering i området.

Se <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/#gref> for mer info.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist |       | Nei     |
| Forretningsfører |      |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæring    |      |           | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 01.08.2025 |           |
| 2       | 01.08.2025 |           |
| 3       | 04.08.2025 |           |
| 4       | 04.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PO4744>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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