

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Øvre Ullern terrasse 20 A, 0380 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 28, bnr. 393, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 195 m²



Befaringsdato: 14.03.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 10908-1327

Referansenummer: EL9172

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS

Sertifisert Takstingeniør: Willy Preintoft

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdanning innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

W. Preintoft

Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569



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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av vertikal delt tomannsbolig som er tatt i bruk i 1956. Oppført i to etasjer samt underetasje og loft. Ferdigattesten for bygningen er datert 12.03.1965

Bygningen ble oppgradert, ombygget og bruksendret i kjelleren med ferdigattest 25.11.2016,

Rommet i underetasjen ved vindfang, som ved befaringen fremsto som ett soverom, er i følge tegningen kun godkjent som en bod.

Hovedinngang er i 1. etasje. Inngang fra gårds plass til vindfang i underetasjen.

Utgang til overbygget terrasse fra stuen.

Boligen er innredet med

Loft: Vanlig lagringsloft, lav takhøyde

2. Etg: Gang, bad, baderom, omkleddingsrom, 3 soverom

1. Etg: Vindfang, hall, toalett, kjøkken, stue, spisestue

U. Etg: Kjeller, 2 boder, bad/vaskerom, toalett, stue m/kjøkken, vindfang, gang, baderom og soverom

1 utvendig bod mellom inngangen til A og B

2 parkeringsplasser i felles garasjeanlegg i nabobygget nr. 20C, en plass med lader for elektrisk bil.

NOEN AV REGISTRERTE AVVIK:

Sluk i bod under bereder kan ikke kontrolleres.

Skap med samlestok på bad i 2. etasje er ikke tett.

Hovedsakelig eldre drenering rundt bygningen

Noe helningsavvik på gulv.

Store åpninger mellom trinn samt rekkverk i utvendig trapper.

Registrert maur innvendig i underetasjen.

Klemringer på sluk er dekket med fliselim, kan ikke kontrolleres

Ikke montert lekkasjestopper i kjøkkenbenker

Ikke ventilasjon i toalettrom

Eldre drenering rundt bygningen

Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BYGNINGEN:

Yttertak i trekonstruksjon som er tekket med takstein

Yttervegger i reisverk, isolert og kledd med malt panel

Trebjelkelag i etasjeskiller. Støpt gulv i underetasjen.

Støpt grunnmur.

VINDUER:

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

DØRER:

Boligen har malt inngangsdør.

To-fløyet malt dør til terrassen med 3 lags isolerglass

Malt dør med isolerglass

TERRASSE:

Terrasse med utgang fra stuen. Overbygget. Trapp ned til hagen.

Terrassen ligger over deler av underetasjen.

På gulvet er det beiset tregulv. Hel glassrute på kortveggen. Malt

panel i himlingen. Beiset tretrapp ned til hagen. Gelender i glass. Areal ca 19 m².

UTVENDIGE TRAPPER:

Støpt inngangstrapp med skifer i trinn. Rekkverk i malt smijern med høyde 0,8 meter

Beiset tretrapp til terrassen med åpne trinn. Glass i rekkverk på begge sidene.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Fliser i vindfang, kjeller, gang, toalettrom, mellomgang og baderom.

Øvrige overflater har 1 stav parkett.

HELNINGSAVVIK:

I stuen fra dør hall til motsatt vindu er det målt ca 16 mm høydeforskjell

I gang 2. etasje er det målt 27 mm gjennom rommet fra endesoverom til pipen

I spisestuen er det målt 5 mm fra dør kjøkken til dør stuen.

VEGGER:

Fliser i baderom. Malt panel i vindfang 1. etasje. Øvrige overflater er hovedsakelig malt.

HIMLINGER:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

1. etasje, Stuen ca 2,43 meter

U. etasje, Stue/kjøkken ca 2,20 meter

RADON:

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

PIPER:

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret.

Innvendig er det i 2025 lagt nytt stålrør.

ILDSTEDER:

Det er peis i stuen. Åpent med jernplate i ildrommet. Pusset og malt omramning.

ROM UNDER TERRENG:

Det meste av underetasjen er beliggende under terreng, åpent i front mot veien.

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

INNENDIGE TRAPPER:

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn til 2. etasje og kjeller.

Teppe i midt av trinnet.

Malt rekkverk med malte trespiler til kjelleren og malt støpejern til 2. etasje.

Til loft er det luke med nedfellbar trapp.

INNENDIGE DØRER:

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen malte glatte dører.

ANDRE INNVENDIGE FORHOLD:

Fast malt bokhylle i stuen
Skap med speil skyvedører på repos til 2. etasje
Skap med speil skyvedører i omkleddingsrom.
Skap i hovedsoverom med malte fronter.

REGISTRERING AV MAUR:

Ved befaringen ble det registrert maur på gulvet i flere av rommene i underetasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. ETASJE:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulv og vegger. Malt himling.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen.
Nedsenket dusj i gulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen.
Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant.
Hvit porselen. Veggghengt toalett med skjult sisterner. Speile over benken med innfelt lys. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

0. ETASJE:

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulv og vegger. Malt himling.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Baderommet er innredet med badekar, dusj og servant. Hvit porselen. Innmurt kar med inspeksjonsluke på siden. Nedsenket dussjgulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Speil over benken med innfelt lys. Opplegg for vaskemaskin og vaskesøyle. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellergang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Baderom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er fliser på gulv og vegger. Malt himling.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen.
Nedsenket dusj i gulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen.
Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant.
Hvit porselen. Veggghengt toalett med skjult sisterner. Speile over benken med innfelt lys. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i mellomgang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. ETASJE:

innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin. Elektrisk avtrekksvifte. Komfyrvakt.

U. ETASJE:

innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfilter avtrekksvifte.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

TOALET

1. Etasje:

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Benk med glatte folierte fronter og nedfelt servant.

U. Etasje:

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Benk med glatte folierte fronter og nedfelt servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANNRØR:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskap er plassert i toalettrom i underetasjen, baderom i underetasjen samt baderom i 2. etasje
Hovedstoppekran er plassert i skap med samlestok i toalettrom i underetasjen.

AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er lufterventil i ett soverom i 2. etasje. Øvrige rom har ventilasjon via åpning av vinduer.

OPPVARMING:

Det er elektrisk oppvarming i boligen med varmeovner.
Luft til luft varmepumpe i stuen og hovedsoverom.
Varmekabler i baderom og vindfang
Peis i stuen.

VARMT VANN:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i en bod i kjelleren

ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskapet er plassert i kjellergangen. Automatsikringer.

BRANN:

Det er montert røkvarslere i alle etasjene.
2 stk pulverapparat 6 kg, fra 2019

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

TOMT:

Tomten er skrående mot syd og øst. Noen flate partier rundt bygningen, ved terrassen og inngang til underetasjen.

Beskrivelse av eiendommen

STØTTEMURER:

Lav forstøtningsmur er av naturstein på en side av oppkjørselen til bygningen.

UTVENDIGE VANN OG AVLØPSLEDNINGER:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Foreligger ingen opplysninger om alder på rørene, alder er vurdert som fra byggeåret.

Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Foreligger ingen opplysninger om alder på rørene, alder er vurdert som fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

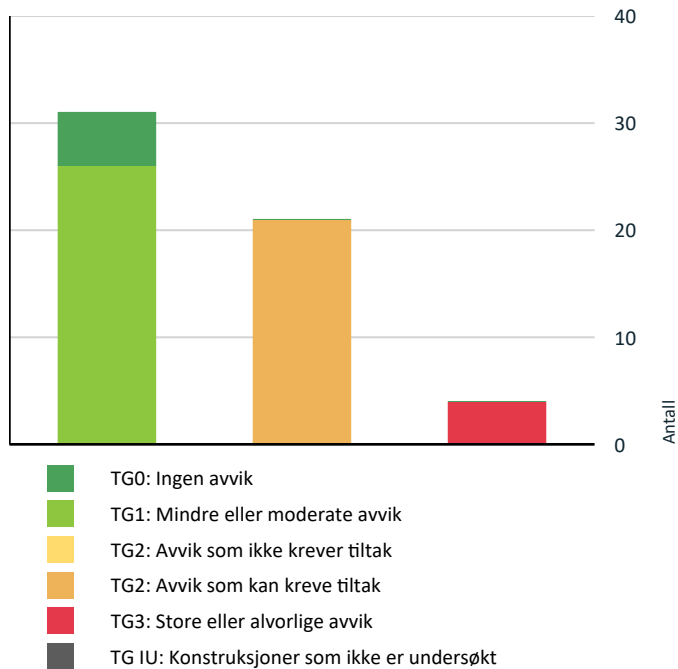
Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tegninger innhentet fra Saksinnsyn i kommunen og tidligere prospekt

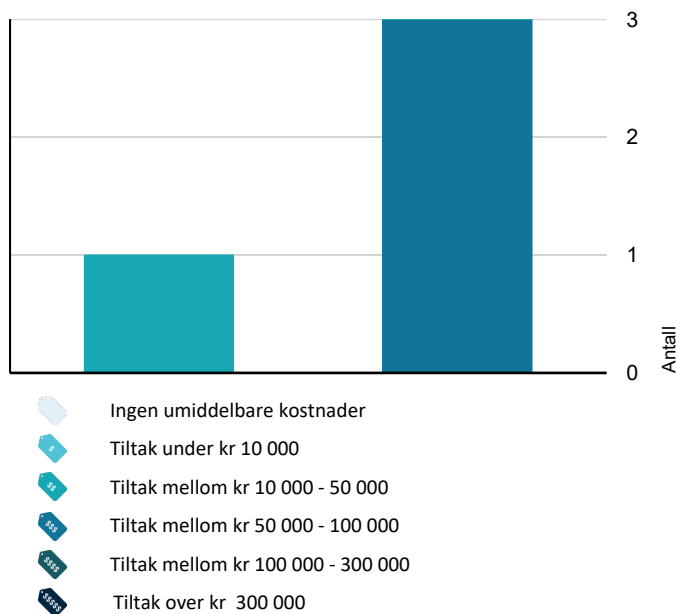
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Skap med samlestock i 2. [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Registrering av maur [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad / vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1956

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Innredet og oppgradert til dagens standard
2019	Modernisering	Helsparklet og malt i stuen, malt alle overflater innvendig i boligen Malt bygningen utvendig Ny oppvaskmaskin
2021	Modernisering	Montert varmepumper
2023	Modernisering	Lagt nytt tregulv, bygget ny trapp, ny panel, nytt vindu og nytt rekkverk i 2023 på terrassen
2024	Modernisering	Ny varmtvannsbereder
2025	Modernisering	Rehabilitert pipen med innvendig stålør Ny utvendig aggregat for varmepumpen Service på varmepumpen i 1. etasje.
2014	Fra prospekt i 2019, opplysninger er ikke kontrollert	Drenert på vestsiden mot terrassen Bygget ny terrasse med tak
2015	Fra prospekt i 2019, opplysninger er ikke kontrollert	Nye vinduer, ytterdør og terrassedør. Ny elektrisk markise. Montert nytt elektrisk anlegg
2018	Fra prospekt i 2019, opplysninger er ikke kontrollert	Ny takteking, renner og nedløp Etterisolert og lagt ny utlendig kledning

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i malt stål.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende malt bordkledning.

Tilstandsrapport

Opplyst i tidligere prospekt at yttervegger er etterisolert og lagt ny utvendig kledning i 2018. Opplysningen er ikke kontrollert eller fremlagt dokumentasjon for arbeidet.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av rupanel.

Understøttet på hver side med knevegger.

Besikket fra loftstrappen. My lagret på loft ved befaring samt lav takhøyde, gjorde kontrollen vanskelig.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.

Noen vinduer er trege og må justeres.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har malt inngangsdør.

To-fløyet malt dør til terrassen med 3 lags isolerglass

Malt dør med isolerglass

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stuen. Overbygget. Trapp ned til hagen. Terrassen ligger over deler av underetasjen.

På gulvet er det beiset tregulv. Hel glassrute på kortveggen. Malt panel i himlingen. Beiset tretrapp ned til hagen. Gelender i glass. Areal ca 19 m².

EIER OPPLYSER:

Lagt nytt tregulv, bygget ny trapp, ny panel, nytt vindu og nytt rekkverk i 2023

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Utvendige trapper

Støpt inngangstrapp med skifer i trinn. Rekkverk i malt smijern med høyde 0,8 meter

Beiset tretrapp til terrassen med åpne trinn. Glass i rekkverk på begge sidene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Rekkverk til inngangsdøren har store åpninger, maks godkjent åpning er 10 cm.

Malingsflass på siden av trappen.

Store åpninger mellom trinnene i trapp til terrassen, maks godkjent åpning er 10 cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Konsekvens ved store åpninger i trinn og rekkverk er at barn kan skade seg.
Åpninger mellom trinn må gjøres mindre.
Siden på inngangstrappen må skrapes og males.



Inngangstrappen



Trapp til terrassen

INNVENDIG

Overflater

GULVER:

Fliser i vindfang, kjellergang, toalettrom, mellomgang og badrom. Øvrige overflater har 1 stav parkett.

VEGGER:

Fliser i badrom. Malt panel i vindfang 1. etasje. Øvrige overflater er hovedsakelig malt.

HIMLING:

Malte overflater.

TAKHØYDER:

1. etasje, Stuen ca 2,43 meter
U. etasje, Stue/kjøkken ca 2,20 meter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen fuktmerker på parkett i stuen.
Noen merker på parkett i stue/kjøkken
Noe skall av fliser i vindfang 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i underetasjen.

HELNINGSAVVIK:

I stuen fra dør hall til motsatt vindu er det målt ca 16 mm høydeforskjell
I gang 2. etasje er det målt 27 mm gjennom rommet fra endesoverom til pipen
I spisestuen er det målt 5 mm fra dør kjøkken til dør stuen.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i leiligheten.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

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.

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.

TG 2 Radon

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

Etter søk på adressen inne på hjemmesiden til Norges geologiske undersøkelse, ligger eiendommen i ett område registrert som: "Moderat til lav aktsomhet".

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeåret.
Innvendig er det i 2025 lagt nytt stålrør.

Pipen er ikke kontrollert eller funksjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er satt ut fra alder, visuell utvendig vurdering og opplysninger fra eier om bruken

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Ildsted

Det er peis i stuen. Åpent med jernplate i ildrommet. Pusset og malt omramning.

Ildstedet er ikke kontrollert eller testet.

Tilstandgraden er satt ut fra alder, visuell utvendig vurdering og opplysninger fra eier om bruken



TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater og betong/mur.

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

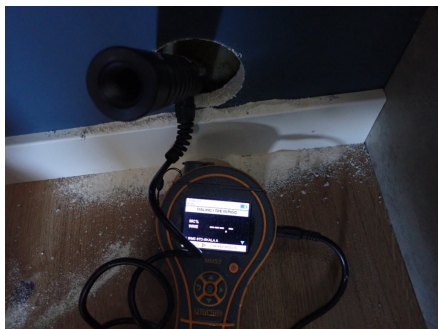
Hulltagning er foretatt i ett rom i underetasjen som vender mot terreng..

Gjøres oppmerksom på at det i dette ikke utelukker at det er fuktighet andre steder i vegg under terreng.

Tilstandsrapport

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lukkede trinn til 2. etasje og kjeller. Teppe i midt av trinnet. Malt rekkverk med malte trespiler til kjelleren og malt støpejern til 2. etasje. Til loft er det luke med nedfellbar trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

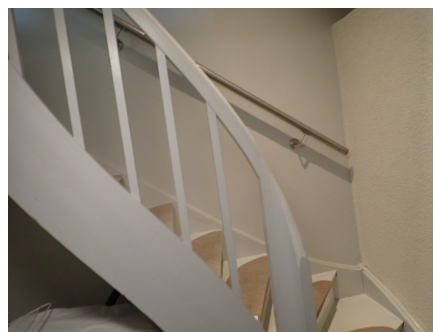
Avstand mellom spiler er 12 og 15.5 cm. Maks godkjent avstand er 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp til 2. etasje



Trapp til U. etasje



Trapp til loft

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Fast malt bokhylle i stuen
Skap med speil skyvedører på repos til 2. etasje
Skap med speil skyvedører i omkleddingsrom.
Skap i hovedsoverom med malte fronter.



Bokhylle i stuen



Skyvedørsgarderobe i trapp

TG 2 Registrering av maur

Ved befaringen ble det registrert maur på gulvet i flere av rommene i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Maur skal ikke være innendørs i en bolig

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler kontroll av firma for skadedyrkontroll

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 56 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.

Det er målt 14 mm høydeforskjell fra front av dusjnisen og til sluk

Det er målt 6 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisen og til sluk

Årstall: 2015

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Klemring er ikke synlig. Er dekket med fliselim.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Klemringer er tildekket av fliselim og kan ikke besiktiges. Membran kan normalt sees under klemringen, noe som ikke er mulig her.

Jordingskabelen for varmekabel er ikke tilknyttet slukristen

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Jording må kontrolleres/tilknyttes



2. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedsenket dusj i gulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sistene. Speile over benken med innfelt lys. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himlingen

Årstall: 2015

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Ved bruk av søker på vegg i tilstøtende soverom bak våtsonen, ble det gitt varsel om hindring i veggen, strøm/vann.

Ble foretatt søk med Protimeter uten at det ble registrert avvik.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

Tilstandsrapport

🕒 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 48 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 20 mm høydeforskjell fra front av dusjnisen og til sluk
Det er målt 20 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisen og til sluk

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Klemring er ikke synlig. Er dekket med fliselim.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Klemringer er tildekket av fliselim og kan ikke besiktiges. Membran kan normalt sees under klemringen, noe som ikke er mulig her.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med badekar, dusj og servant. Hvit porselen. Innmurt kar med inspeksjonsluke på siden. Nedsenket dussjgulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Speil over benken med innfelt lys. Opplegg for vaskemaskin og vaskesøyle. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under benken og under badekar, kommer det vannrør opp av gulvet. Ingen synlig membran opp langs rørene. Foreligger ingen opplysninger om disse rørene går kun i det støpte gulvet eller gjennom membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør opp av dekket må kontrolleres for hvor de går i gulvet.

Tilstandsrapport



Vannrør under benken



Vannrør under badekar

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg

Årstill: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

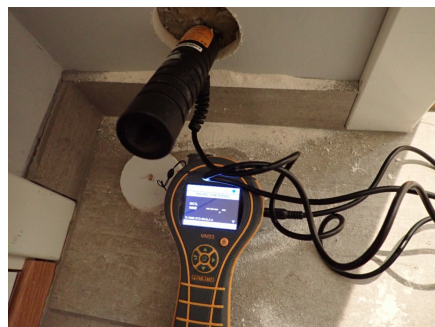
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjellergang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Hulltagning skal i utgangspunktet utføres bak våt sone. Dette var ved befaringen ikke mulig da våt sone er badekar og dusjen og de vender mot yttervegg og støpt mur.

Gjøres oppmerksom på at selv om det er tatt hull, utelukker ikke at det kan være fuktighet andre steder i våtrommet.

Årstill: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Nedsenket gulv i dusjen med sluk.

Det er målt 44 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved terskel.
Det er målt 24 mm høydeforskjell fra front av dusjnisen og til sluk
Det er målt 12 mm høydeforskjell fra bakvegg av dusjnisen og til sluk

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Klemring er ikke synlig. Er dekket med fliselim.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Klemringer er tildekket av fliselim og kan ikke besiktiges. Membran kan normalt sees under klemringen, noe som ikke er mulig her.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Nedsenket dusj i gulv med sluk. To hengslede glassvegger til dusjen. Benk med glatte folierte fronter. Formstøpt benketopp og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult systerne. Speile over benken med innfelt lys. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte i yttervegg

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svelling nederst på benken

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Hulltagning skal i utgangspunktet utføres bak våt sone. Dette var ved befaringen ikke mulig da våt sone er badekar og dusjen og de vender mot yttervegg og støpt mur.

Gjøres oppmerksom på at selv om det er tatt hull, utelukker ikke at det kan være fuktighet andre steder i våtrommet.

Årstall: 2015



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin. Elektrisk avtrekksvifte. Komfyrvakt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjestopp i benken. Kom som ett krav i TEK 10 ved ny installasjon av kjøkken / utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens ved manglende lekkasjestopper er fritt vann inn i konstruksjoner ved en lekkasje. Lekkasjestopper bør monteres.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

innredning med folierte glatte fronter. Laminat benkeplate. 1 rustfri kum. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kullfilter avtrekksvifte.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen. Komfyrvakten skal være installert som en del av det faste elektriske anlegget. Kravet kom i 2010.

Det er ikke montert lekkasjestopp i benken. Kom som ett krav i TEK 10 ved ny installasjon av kjøkken / utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens ved manglende komfyrvakt, er manglende varsling ved tørrkoking eller røk / brann på kokeplaten. Brann og røkskader. Komfyrvakt må monteres,

Konsekvens ved manglende lekkasjestopper er fritt vann inn i konstruksjoner ved en lekkasje. Lekkasjestopper må monteres.



UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstill: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Benk med glatte folierte fronter og nedfelt servant.

Årstill: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant. Hvit porselen. Benk med glatte folierte fronter og nedfelt servant.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Rørskap er plassert i toalettrom i underetasjen, badrom i underetasjen samt badrom i 2. etasje

Hovedstoppekran er plassert i skap med samlestopper i toalettrom i underetasjen.

Øvrige vannledninger til bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

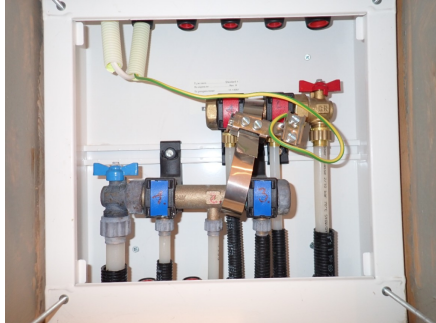
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

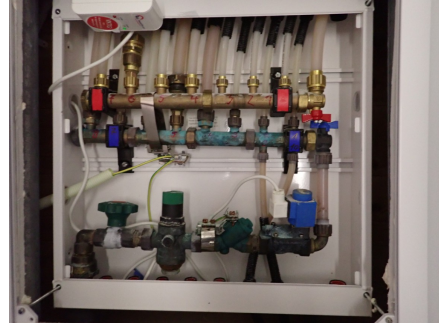
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



Skap i baderom



Skap i toalettrom

Skap med samlestock i 2. etasje.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskapet er plassert i baderom i 2. etasje.

Øvrige vannledninger til bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er åpent fra skapet og inn i veggkonstruksjoner, ikke tett løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utett skap gir ved lekkasje vann inn i bygningens konstruksjoner.

Skapet må gjøres vanntett.

Kostnadsestimatet gjelder kun for nærmere undersøkelser og rapport vedrørende utbedring av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Skap i 2. etasje



Åpent fra skap og inn i konstruksjonen

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige avløpsrør til bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Kjøkken i 1. etasje



Kjøkken i underetasjen

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er lufteventil i ett soverom i 2. etasje. Øvrige rom har ventilasjon via åpning av vinduer.

Årstall: 1956 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens kan vær noe dårlig luft innvendig.
Balansert ventilasjon bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Det er elektrisk oppvarming i boligen med varmeovner.
Luft til luft varmepumpe i stuen og hovedsoverom.
Varmekabler i badrom og vindfang
Peis i stuen.

Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Plassert i en bod i kjelleren

Selve berederen er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ett sluk i rommet. Berederen er plassert på slukristen. Ikke mulighet for kontroll eller rensing av sluk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk skal være tilgjengelig for kontroll og rens.

Tilstandsrapport



Bereder



Sluk under bereder

TG 1 Andre installasjoner

Det er montert luft til luft varmepumpe i stuen og hovedsoverom i 2. etasje.
Felles aggregat er plassert utvendig ved trapp til terrassen.

Anlegget ble montert i 2021. Montert nytt aggregat utvendig i 2025

Selve anleggene er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.
Tilstandsgraden er satt ut fra alder og opplysninger fra eier om funksjonen.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Varmepumpe i stuen



Utvendig aggregat

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. 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.

Sikringsskapet er plassert i kjellergangen. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015 Opplyst i tidligere Prospekt at det elektriske anlegget ble byttet i 2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

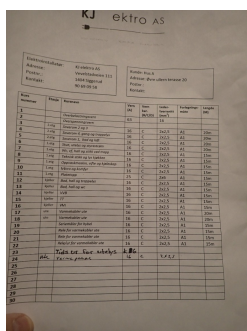
Nei

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

Ja

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

Ja Undertegnede er ikke autorisert på fagområdet og det er ikke fremlagt kontrollrapport fra det lokale Eltilsyn eller andre kontrollinstanser. På generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av anlegget



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 røkvarslere i alle etasjene.

2 stk pulverapparat 6 kg, fra 2019

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

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Røykvarsler



Pulverapparat

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1956.

Opplyst i tidligere prospekt at muren er drenert på vestsiden mot terrassen i 2014. Dette er ikke kontrollert nærmere under denne befaringen

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1956

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det vil alltid være noe fuktighet i eldre grunnmurer som kommer fra terreng på grunn av manglende / sviktende drenering. I tillegg vil det være oppsug fra grunnen, som dreneringen ikke har noen innvirkning på.

Ved åpning av utforet vegg vill man normalt finne tegn til fukt og mugg på grunn av konstruksjon og alder.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig, holdes under oppsyn. Sees i sammenheng med dreneringen i punktet Fuktsikring og drenering samt Rom under terreng.

TG 1 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmurer er av naturstein på en side av oppkjørselen til bygningen.

Årstall: 2015

Kilde: Eier



TG 0 Terrengforhold

Tomten er skrående mot syd og øst. Noen flate partier rundt bygningen, ved terrassen og inngang til underetasjen.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Foreligger ingen opplysninger om alder på rørene, alder er vurdert som fra byggeåret.

Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Foreligger ingen opplysninger om alder på rørene, alder er vurdert som fra byggeåret.

Årstall: 1956

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

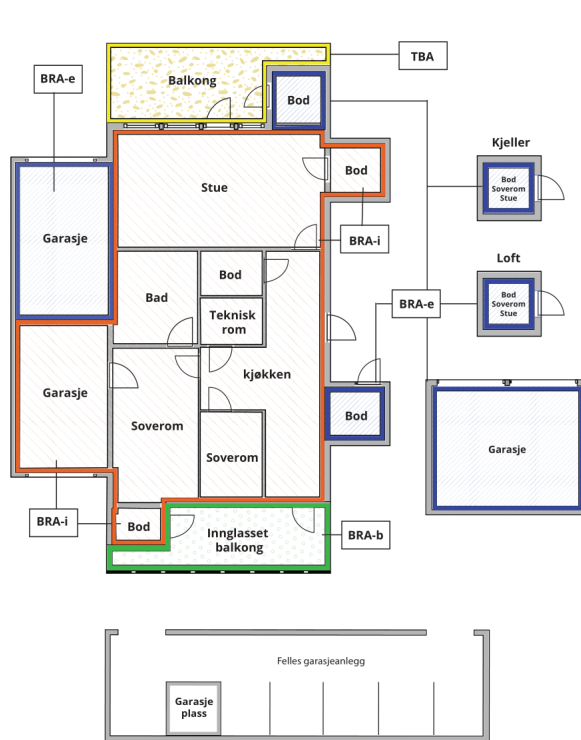
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	57			57	
1. Etasje	67	2		69	19
Underetasje	71			71	
SUM	195	2			19
SUM BRA	197				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Lagerrom		
2. Etasje	Gang, Omkleddningsrom, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Spisestue	Utvendig bod	
Underetasje	Kjellerang, Toalettrom, Bad / vaskerom, Stue, Kjøkken, Mellomgang, Bad 2, Soverom, Bod 1, Bod 2		

Kommentar

ÅPENT AREAL, TBA:
Terrasse ca 19 m²

EKSTERNT BRUKSAREAL, BRA-e:
Utvendig bod mellom nr. 20 A og B, areal ca 2 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Tegninger innhentet fra Saksinnsyn i kommunen og tidligere prospekt

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe
Rehabiliterert pipen med innvendig stålrør
Ny utvendig aggregat for varmepumpen
Service på varmepumpen i 1. etasje.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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)
Tomannsbolig	182	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Jesper Borgen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	28	393		1	701 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Øvre Ullern terrasse 20 A

Hjemmelshaver

Borgen Jesper, Heide-Steen Tiril

Boligselskap

Øvre Ullern terrasse 20

Eierandel

280 / 1044

Forretningsfører

Ved sameiet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	14.03.2025	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	24.03.2025	Ambita, Norges Eiendommer	Gjennomgått		Nei
Prospekt	01.01.2019	Fra Sem & Johnsen	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	23.05.2019	Fra Hans Petter Tangen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.05.2019	Fra Hans Petter Tangen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.08.2015	Fra prospektet	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.03.2014	Fra seksjoneringen	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.08.2015	Kjeller fra bruksendringen	Gjennomgått		Nei
Brev	25.04.2016	Vedrørende bruk av arealer i kjelleren	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.11.2016	For bruksendringen	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	16.07.1965	Opprinnelig bygning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

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/EL9172>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon