

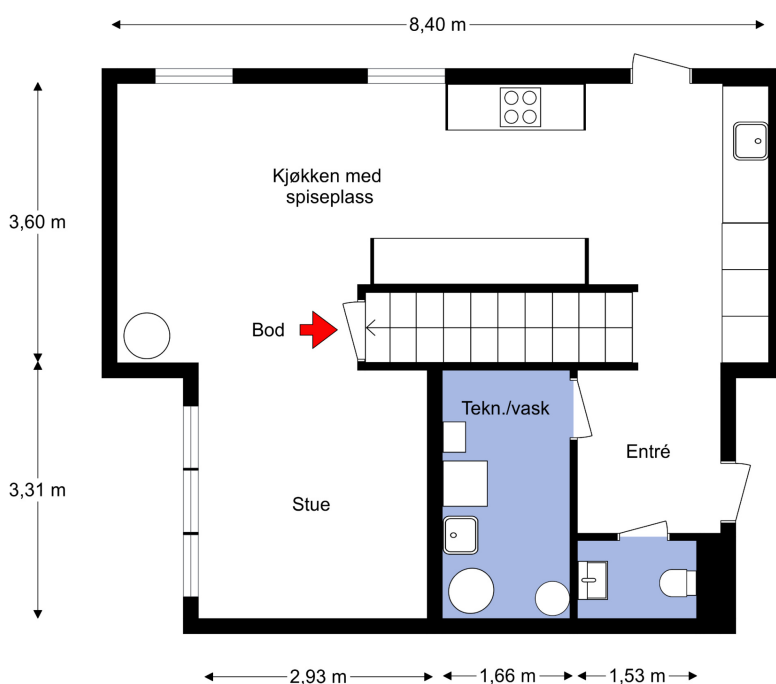
# Tilstandsrapport

📍 Snippen 8 B, 0566 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 227, bnr. 360

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.09.2024

Rapportdato: 04.09.2024

Oppdragsnr.: 11838-2596

Referansenummer: TY3209

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

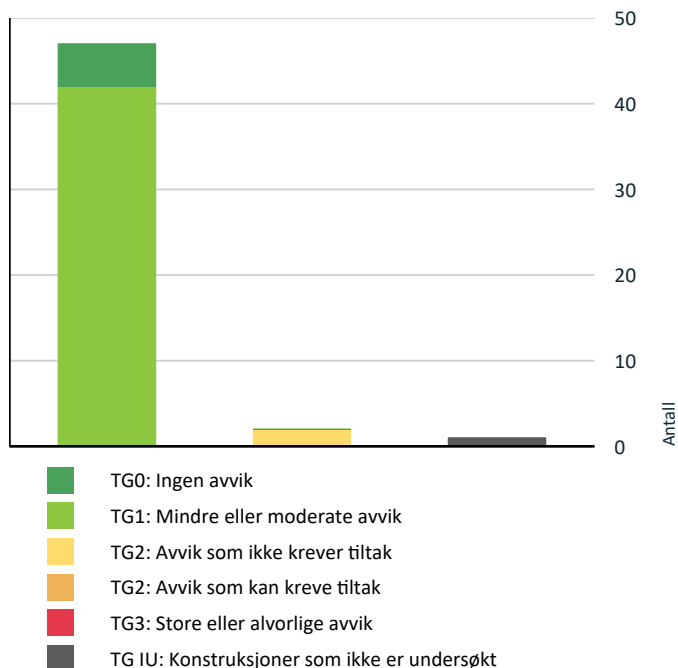
[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boligen er ombygget og viker fra originale tegninger.  
Den opprinnelige boden på loft er ombygget til ett lydstudio.

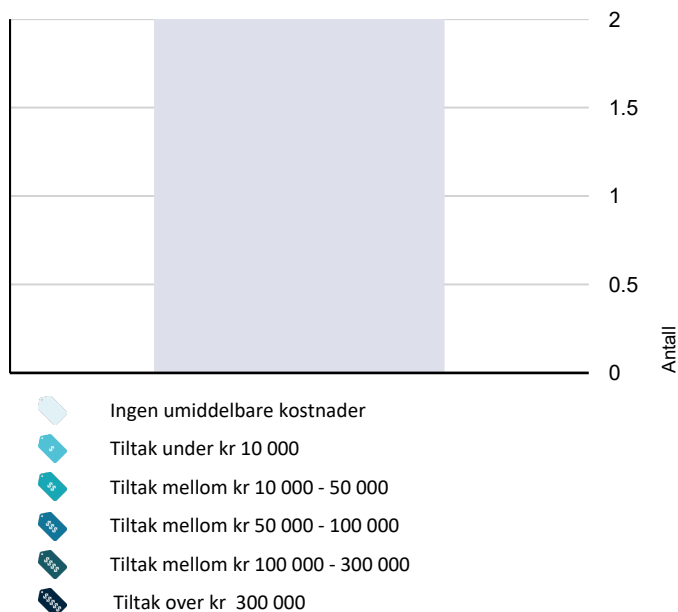
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, bolig beliggende i Snippen 8 B. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet 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 taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering i konstruksjoner, antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Innvendig > Andre innvendige forhold**

[Gå til side](#)

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

# Sammendrag av boligens tilstand

---

! **Utvendig > Balkongdører** [Gå til side](#)

---

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

### Byggeår

2013

### Tilbygg / modernisering

2014	El-arbeid	Montere 2 doble og 1 4-veis stikk på eksist. kurser, samt montere en ovn. Arbeidet er utført av Oslo Elektriske AS.
2019	El-arbeid	-Monterte veggglampe. -Monterte ledlist over dør med xComfort styring. -Byttet deksel på stikk under pult. -Monterte ledlist under hylle over mixebord med xComfort styring. Arbeidet er utført av Torshov Elektro AS.
2020	Ventilasjon	Montering av lydfele til lydstudio. Arbeidet er utført av Ventilasjon Øst AS.
2020	Konstruksjoner	Bygging av lydstudio, arbeidet er utført av DET GLADE SNEKKERI AS.
2020	El-arbeid	Bygging av studio. Opplegg til 15 nye stikk og ny belysning. Opplegg av xComfort styring lys og bryterpille på ventilasjon. Skjøttet datakabler som kommer utenifra til under arbeidspult. Trukket ny kurs fra sikringskap i u.etg opp til 2.etg og demontert en varmeovn på soverom. Lagt opp til en ny sikring i sikringskapet. programmert xComfort inn på bryter. Arbeidet er utført av Torshov Elektro AS
2022	Membran bad	Demontering av sluk etter oppdaget skade. Montering av nytt sluk med 25mm slukforhøyer. Smøring av membran på ny slukmansjett. Montering av ny og større slukrist. Arbeidet ble utført av M-Tett AS.
2023	El-arbeid	Utbedring av rapport. lagt opp strøm i nærheten av varmpumpe. Arbided er utført av Sofienberg Elektro AS.
2024	El-arbeid	Tilkoblet markise på eksisterende boks. Arbeidet er utført av Linje Holding 1 AS.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak i pulttakkonstruksjon teknet med papp/shingel.

### TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med stående og liggende kledning.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon fremstår med taksperrer i trevirke. Det er ikke oppdaget noe form for svanker, eller nedsenk fra undersiden på loft.

### TG 1 Vinduer

Vinduer er levert av Elitfønster og fremstår med 3-lags glass i treramme.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Balkongdører

Terrassedør i 1.etg. fremstår med treramme og 3-lags glass. Terrassedør på loft er 2-fløyet, og fremstår med 3-lags glass i trevirke.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad på 2-fløyet terrassedør tar i karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Terrassedør fungerer, men kan på sikt ha behov for justering.  
Dette for å slite unødig på hengsler.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med glassfelt.  
Det er montert Yale el-lås i dørblad.  
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra loftstue, med gulvareal på ca.22m<sup>2</sup>.  
Gulvet er belagt med terrassebord.  
Rekkverk i trevirke med horisontale spiler.

Adkomst til markterrasse fra kjøkken,  
med gulvareal på ca.43m<sup>2</sup>.  
Gulvet er belagt med terrassebord.

Høyde på rekkverk ved balkonger,  
skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer  
enn 10,0 m over terreng,  
skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.  
Ref. Veiledning om tekniske  
krav til byggverk § 12-17.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk på takterrasse er målt til 0,97m,  
dette skyldes oppført konstruksjon med terrassebord.  
Åpning i horisontale spiler i rekkverk,  
overstiger dagens krav på 2cm.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må utbedres for å tilfredstill dagens tekniske krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
1-stavs parkett og fliser.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av plater.  
Takhøyde i boligen er målt opp mot 2,4m.

Gulv, vegger og tak i lydstudio er  
bygget opp med lydisolert materiell.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.  
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,  
alle plan ble kontrollert av Takstmann.  
Det er ikke registrert noe avvik utover krav i forskrift.

Dekke mot grunn i støpt konstruksjon,  
det er ikke registrert noe avvik utover krav i forskrift.

### TG 1 Radon

Det er utstedt ferdigattest på bygget 16.02.2016.  
Ferdigattest er godkjent via dokumenter fra Trivselhus Norge AS,  
og legges til grunn for godkjenning av tiltak mot radon.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i boligen med lakkert stålrør.

### TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp fremstår med  
malte vanger, lakkerte trinn i tre samt rekkverk med stålspiler.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:  
dørblader i malt utførelse med 1-speil utforming.  
Dørblader, dørvrider og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

### TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke  
funksjon testet på befaring.  
Det ble ikke opplyst om feil på installasjoner/  
komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Det foreligger ferdigattest på oppføring av boligen.  
Ferdigattest er datert 16.02.2016.  
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,  
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av vaskerom.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater,  
veggflater er belagt med malte plater og sokkelflis.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,  
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra  
teknisk forskrift på byggetidspunktet.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert utpå gulvet.  
Det er synlig membran i sluk.  
Dokumentasjon/ferdigattest, legges  
til grunn for vurdering av vaskerommets tettesjikt.

Ut i fra fremlagt dokumentasjon er det benyttet,  
Laticrete og PCI membran i tettsjikt på gulv og vegger.  
Det er firmaet Muremester Janken & sønner,  
som står som utførende på våtrom.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom fremstår med utslagsvask,  
opplegg for vaskesøyle.  
Det er installert varmtvannsbereider  
og sentralstøvsuger for boligen.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørrblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av  
ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull.  
Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen antas  
og fungerer tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

## 1. ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt mot entre,  
uten å påvise unormale forhold.

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

# Tilstandsrapport

Badet ble bygget ved oppføring av boligen, og er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen. Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vannrett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert under badekar. Det er synlig membran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Ut i fra fremlagt dokumentasjon er det benyttet, Laticrete og PCI membran i tettesjikt på gulv og vegger. Det er firmaet Muremester Janken & sønner, som står som utførende på våtrom.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplatt i badekar med tilhørende garnityr, servant med underskap, speilskap med lys over og veggmontert wc.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørrblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## 2. ETASJE > BAD 2

### Generell

# Tilstandsrapport

Badet ble bygget ved oppføring av boligen, og er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen.

Våtrommets vannrette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vannrett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

## 2. ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser. Det er plassert ett vindu i våtsone ved badekar, uegnede matriell må fuktbeskyttes/fuktbehandles ved behov.

## 2. ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

## 2. ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen. Det er synlig membran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Ut i fra fremlagt dokumentasjon er det benyttet, Laticrete og PCI membran i tettsjikt på gulv og vegger. Det er firmaet Muremester Janken & sønner, som står som utførende på våtrom.

Det er utført reparasjon og skifte av sluk i 2022, arbeidet er utført og dokumentert av M-Tett.

## 2. ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys over, innfliset badekar og veggmontert wc.

## 2. ETASJE > BAD 2

### ! TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

## 2. ETASJE > BAD 2

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra Ballingløv fremstår med glatte/glass fronter. Laminert benkeplate med oppvaskum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, frysenskap, kjøleskap og microovn. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

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. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

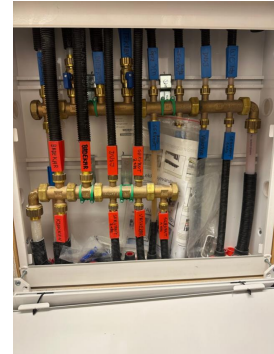
### TG 1 Overflater og konstruksjon

Overflater på Wc er belagt med: Malte plater på vegger, samt fliser på gulv. Innredning og garnityr fremstår med: Servant med underskap, speil med lys over og veggmontert wc.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og hovedstoppekran er plassert på vaskerom. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken, wc og på utekran.



Samleskap med rørkurser

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

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.

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon i boligen med tilluft kanaler i oppholdsrom, samt avtrekkskanal fra kjøkkenuifte, våtrom og wc. Det er i tillegg plass for luft gjennomstrømning mellom terskel og dørblander for sirkulasjon. Aggregat er plassert bak vegg i lydstudio.

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. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

### TG 1 Ventilasjon - 2

Ventilasjon i lydstudio fremstår med mekanisk avtrekk og tiluftsventil.

### TG 1 Varmesentral

# Tilstandsrapport

Oppvarming i boligen ved panelovner, vedovn i stue, 4 stk varmpumper, gulvvarme på våtrom og vannbåren gulvvarme i hele 1.etg. med unntak under trapp.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.



Vedovn i 1.etg.

## ! TG 1 Varmtvannstank

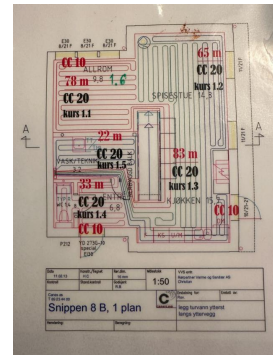
Varmtvannsbereder på 200L fra 2013, er plassert på vaskerom.

## ! TG 1 Andre installasjoner

Det er montert sentralstøvsuger anlegg i boligen, motor med beholder for avfall er plassert på vaskerom.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Det er lagt inn vannbåren gulvvarme i hele 1.etg., med unntak under trapp.  
Styringskomponenter for anlegget er plassert på vaskerom.  
Det er fremlagt skisse for oversikt på kurser i gulvene.



Kursoversikt gulvvarme

## ! TG 1 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 bygnings sakkyndig 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.*

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 EI-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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



# Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja** Det foreligger samsvarserklæring for oppføring av boligen, samt på alle oppgraderinger som er utført i ettertid.

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

## 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?

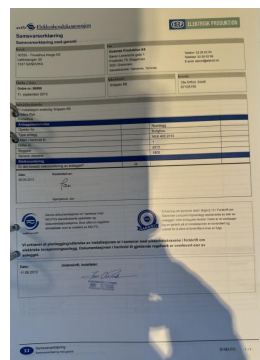
**Nei**



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har montert sprinkleranlegg, røykvarsler, samt brannslange tilkoblet på vaskerom. Det er i tillegg montert brannstige på vegg ved takterrasse.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent for Takstmann. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, for fastsettelse av byggegrunn.

### TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Det er antatt drenerende masser, som er benyttet rundt boligen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongsåle fundamentert til antatt faste masser.

### TG 0 Terrengforhold

# Tilstandsrapport

Terrenget er bygget opp med asfaltert adkomst til boligen, øvrig terreng er belagt med markterrasse med terrassebord.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger med offentlig tilknytning, via private stikkledninger.



# 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

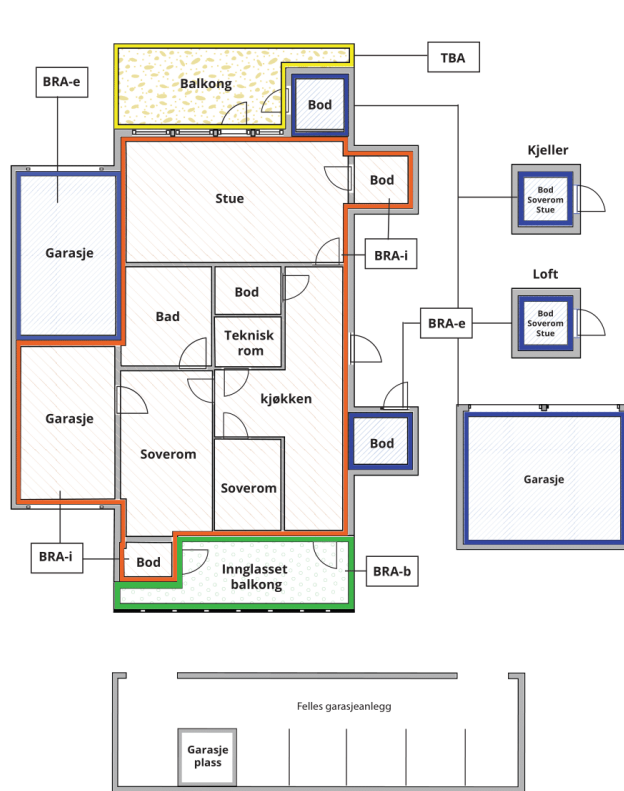
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	15			15	22	12	27
2. Etasje	58			58			58
1. Etasje	53	4		57	43		57
<b>SUM</b>	<b>126</b>	<b>4</b>			<b>65</b>	<b>12</b>	<b>142</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>130</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue , Lyd studio		
2. Etasje	Trapperom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bad 2		
1. Etasje	Entré , Stue , Kjøkken , Toalettrom , Bod under trapp, Vaskerom/teknisk rom		

### Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på 4,2m<sup>2</sup>, samt ett vedskjul som ikke er målbart.  
Bod arealer utgjør til sammen 4m<sup>2</sup> BRA-E.  
Takterrassen er målt til 21,8m<sup>2</sup> og er avrundet til 22m<sup>2</sup> i TBA.  
Markterrassen er målt til 43.3m<sup>2</sup> og er avrundet til 43m<sup>2</sup> i TBA.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Opplysninger fra eier:  
Ferdigattest for eiendommen foreligger.  
Opprinnelig plassering av bod ble endret under bygging, tiltak ble søkt og godkjent.  
Det viser seg nå at tiltakshaver (Uprising Development AS) ikke innrapporterte ferdigstillelse av boden.  
Det foreligger derfor ikke ferdigattest for boden.  
Det er også bygget et vedskjul i tilknytning til boden.  
Boden er ikke byggemeldt

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen er ombygget og viker fra originale tegninger.

Den opprinnelige boden på loft er ombygget til ett lydstudio.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

### 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)
Enebolig	124	2

### Kommentar

Enebolig

Med bygging av lydstudio på loftet, har BRA-I blitt betraktelig redusert fra opprinnelig areal på loftet. Tak, gulv og vegger er påforet for å tilfredstille lydisolering av rommet. Det er i følge eier mulig å tilbakestill rommet til sin opprignelse, da rommet er bygget som ett "flytende rom". Dette betyr at opprinnelige gulv og øvrige konstruksjoner, er minimalt berørt av festemateriell.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2024	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Anders Bye-Nilsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	360		0	249.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Snippen 8 B

### Hjemmelshaver

Bye-Nilsen Anders, Bye-Nilsen Siri Anne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen er en enebolig som går over tre plan.

Boligen består av: 3 soverom, 2 bad som er flislagt på gulv og vegger, samt ett separat wc, ombygget bod til lydstudio med lydabsorberende plater i tak, gulv og vegger. Kjøkkeninnredning fra Ballingløv fremstår med integrerte hvitevarer.

Teknisk rom/vaskerom med opplegg for vaskesøyle, beholder for sentralstøvsuger og vvs-anlegg for gulvvarme.

Adkomst til takterrasse fra loftstue, samt adkomst til markterrasse fra kjøkken.

Med boligen følger det en utvendig bod med lagringsplass, samt ett vedskjul.

Boligen ble oppført av Trivselhus Norge AS med sine underlevrandører.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

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.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest bygning	04.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	04.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon VVS-arbeid	04.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring elektro	04.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	04.09.2024		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentasjon M-Tett	04.09.2024		Gjennomgått	11	Nei
Dokumentasjon ventilasjon	04.09.2024		Gjennomgått	1	Nei
Kvitteringer fra Det glade snekkeri AS	04.09.2024		Gjennomgått	4	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TY3209>

## 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