





Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Odalsgata 3, 0658 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 232, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 25.10.2024

Oppdragsnr.: 14377-3048

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Røv



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggt teknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Enebolig - Byggeår: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er en sperretakskonstruksjon fra 1870, som ble bygget om i 2023. Taket er tekket med takstein. Takrenner og nedløp er av sink. Snøfangere er montert på inngangssiden av bygget.

Ytterveggkonstruksjonene er av tre av ukjent utførelse fra 1870, påforet i 2023 og kledd med ny kledning i 2023.

Boligen har malte trevinduer fra 2022 med 2-lags glass pluss et utvendig koblet glass. Malte ytterdører av tre fra 2022 utført med 2-lags glass pluss et utvendig koblet glass.

Sørøstvendt terrasseplattning på 14 m² på inngangssiden av boligen. Terrassen er bygget med bjelkelag og terrassebord av impregneret trevirke.

Nordvestvendt terrasseplattning på 20 m² på "gatesiden" av boligen. Terrassen er bygget med bjelkelag og terrassebord av impregneret trevirke. Sørøstvendt balkong på 6 m² med utgang fra trapperommet i 2. etasje. Balkongen er en utkraget trekonstruksjon fra 2023.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulvene i boligen er belagt med fliser, parkett og teppegulv. Innvendige vegger og tak er malte slette flater.

Trebjelkelag mellom etasjene og støpt betongsåle mot grunn.

Internt mellom etasjene er det bygget eiketrapper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har 3 bad fra 2023. Byggeprosjektet er utført med uavhengig kontroll på våtrommene, og det er fremvist kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger. 2 bad er utstyrt med dusj og et bad med badekar, ellers er alle badene utstyrt med servantinnredning og veggmontert toalett. Badene er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i boligen er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i kjelleren. Avløpsrørene i boligen er av plast.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i kjelleren som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Elektriske varmekabler i gulv på bad i loftsetasjen, ellers blir boligen varmet opp via vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Eier informerer om at boligen er varmet opp via et bergvarmeanlegg. Varmepumpen er montert i kjelleren.

Det elektriske anlegget i boligen er fra 2023 og sikringsskapet er montert i kjelleren. Samsvarserklæring fra elektriker er fremvist.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av leire.

Eier informerer om at boligens drenering ble skiftet ut under ombyggingen av boligen i 2022/2023.

Grunnmuren til bygget er den originale stablesteinsmuren fra 1870. Fundamenteringen er ikke kjent.

Tomten er relativt flat, dog opparbeidet med drenerende masser og fall bort fra boligen.

Eier informerer om at utvendige vann- og avløpsrør frem til kommunal kum inkl. innstøpte bunnledninger i boligen ble skiftet i 2022/2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

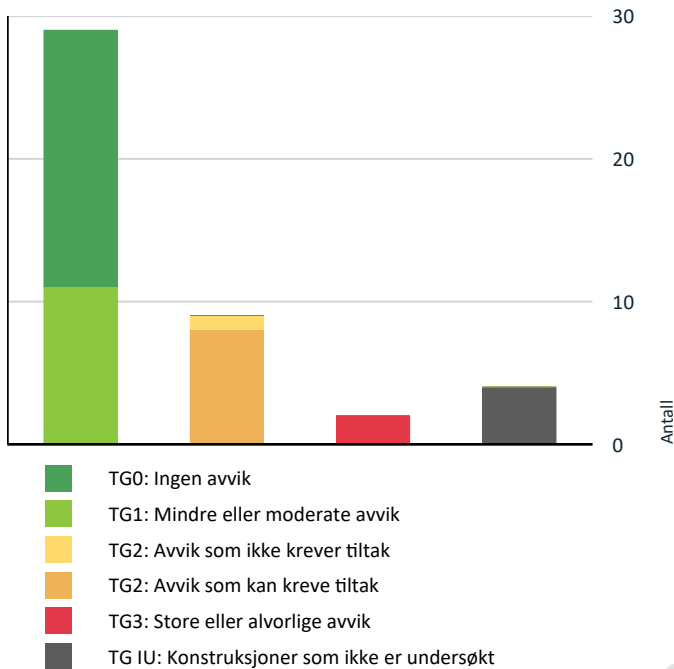
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket per d.d.

Det er byggemeldt en utvendig bod ved inngangsdøren til boligen, samt en trapp opp til balkongen som forøvrig også er søkt som innglasset med eget takoverbygg. Ingen av de nevnte konstruksjonene var bygget på befaringstidspunktet. Det er også påvist at det er endringer mellom de byggemeldte plantegningene og det faktisk bygde i loftetasjen hvor det ene soverommet er fjernet til fordel for et bad. I kjelleren er arealet utvidet fra de byggemeldte tegningene og bruken av arealet er endret fra bod til teknisk rom. I 1. etasje er det tegnet en to-fløyet dør fra kjøkkenet og ut til terrasseplattingen, mens det er satt inn en lik dør som inngangsdøren. Det foreligger ingen endringsmeldinger for disse endringene.

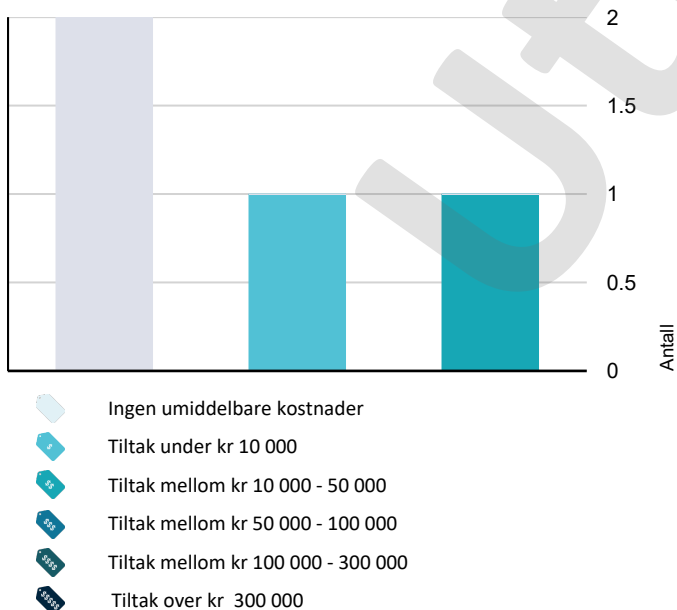
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Teknisk rom i kjelleren [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1870

Tilbygg / modernisering

2023 Ombygget/oppgradert Boligen er ombygget og betydelig oppgradert med ferdigstillelse 2023. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller adert ferdigattest for dette tiltaket.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var satt frem stige eller annen sikker tilkomst til taket.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av sink. Snøfangere er montert på inngangssiden av bygget.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert snøfangere på inngangssiden, men ikke på andre siden, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfangere på denne siden av boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjonene er av tre av ukjent utførelse fra 1870, påforet i 2023 og kledd med ny kledning i 2023.

Årstall: 1870

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Musetettingen i luftesjiktet er ikke tilstrekkelig ved at det er mulig å føre hele hånde forbi musebåndende, noe som også gjør at mus og gnagere også har mulighet til å komme seg opp i veggkonstruksjonen,

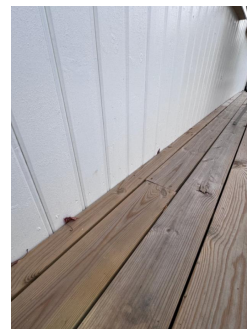
Terrasseplattene er bygget tett inn mot ytterveggen slik at snø blir stående inn mot fasaden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musetettingen i luftesjiktet bak kledningen må gjennomgås og utbedres for å unngå risiko for gnagere i konstruksjonen.

Det er viktig å måke snø bort fra husveggen ved terrassene for å unngå unødig slitasje på kledningen ved snøsmelting.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en sperretakskonstruksjon fra 1870, som ble bygget om i 2023. Det er ikke kjent hvordan takoppbyggingen er utført under ombyggingen som ble ferdigstilt i 2023 da konstruksjonen er bygget igjen på begge sider uten mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Årstall: 1870

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Taket er en sperretakskonstruksjon fra 1870, som ble bygget om i 2023. Det er ikke kjent hvordan takoppbyggingen er utført under ombyggingen som ble ferdigstilt i 2023 da konstruksjonen er bygget igjen på begge sider uten mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 0 Vinduer

Boligen har malte trevinduer fra 2022 med 2-lags glass pluss et utvendig koblet glass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 0 Dører

Malte ytterdører av tre fra 2022 utført med 2-lags glass pluss et utvendig koblet glass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt terrasseplattning på 14 m² på inngangssiden av boligen. Terrassen er bygget med bjelkelag og terrassebord av impregneret trevirke.

Nordvestvendt terrasseplattning på 20 m² på "gatesiden" av boligen. Terrassen er bygget med bjelkelag og terrassebord av impregneret trevirke.

Sørøstvendt balkong på 6 m² med utgang fra trapperommet i 2. etasje. Balkongen er en utkraget trekonstruksjon fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Deler av terrasseplattningen på inngangssiden var demontert på befaringsdagen etter arbeider med energibrønnen. Det er informeret om at plattningen vil tilbakestilles i god tid før salg.

INNVENDIG

TE 1 Overflater

Gulvene i boligen er belagt med fliser, parkett og teppegulv. Innvendige vegger og tak er malte slette flater.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene og støpt betongsåle mot grunn.

Årstall: 1870

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er gulvet belagt med fliser på støpt såle. Vegger mot terreng er påforet med gipsplater på innsiden.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2 Innvendige trapper

Internt mellom etasjene er det bygget eiketrapper.

Årstall: 2023

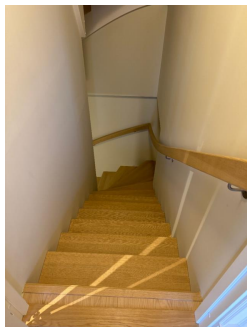
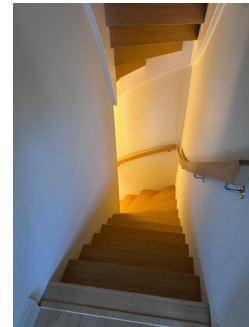
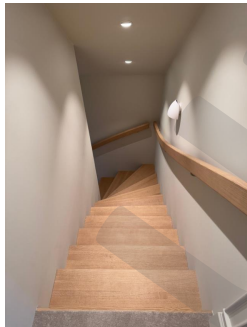
Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023. Byggeprosjektet er utført med uavhengig kontroll på våtrommene, og det er fremvist kontrollert klæring fra uavhengig kontrollør. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet.

Tilstandsrapport

Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

TE 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet på gulvet er svakt og det er påvist manglende høydeforskjell fra fra laveste punkt membran (ved baderomsdøren) og til topp slukrist. I dette tilfellet er høydeforskjellen 15mm, mens kravet i byggtknisk forskrift er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da gulvet ellers er relativt flatt uten skikkelig fall, anbefales det å gjøres tiltak for å bedre lekkasjesikkerheten på badet. Dette kan gjøres ved å demontere baderomsdøren for å så skjote seg på gulvmembranen og lage en oppbrett på minimum 15 mm. Døren settes så tilbake.

LOFTETASJE > BAD

TE 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk er montert under badekaret med tilgang via en inspeksjonslukke. Synlig membranmansjett for toppmembran er tilknyttet sluket for en tett overgang mellom sluk og gulvmembran. Videre vises det til uavhengig kontroll av fuksikringen på badet som grunnlag for vurderingen av dette punktet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



LOFTETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servantinnredning og et innmurt badekar.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Skuffene til servanttinnredningen er ikke festet.

LOFTETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er ubrukt og det foreligger kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør av fuktsikringen av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023. Byggeprosjektet er utført med uavhengig kontroll på våtrommene, og det er fremvist kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i dusjsone, ellers er veggene og innvendig tak malte slette flater.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk er montert i dusjsonen og synlig membranmansjett for toppmembran er tilknyttet sluket for en tett overgang mellom sluk og gulvmembran. Videre vises det til uavhengig kontroll av fuksikringen på badet som grunnlag for vurderingen av dette punktet.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, en servantinnredning samt et veggmontert toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er ubrukt og det foreligger kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør av fuksikringen av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023. Byggeprosjektet er utført med uavhengig kontroll på våtrommene, og det er fremvist kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuksikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i dusjsonen, ellers er veggene og innvendig tak malte slette flater.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Byggteknisk forskrift krever minimum 25mm høydeforskjell fra laveste punkt membran (ved baderomsdøren) og til topp slukrist. I dette tilfellet er høydeforskjellen 20mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket anses å være så lite at badet fungerer med avviket

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

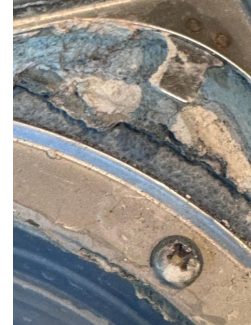
TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk er montert i dusjsonen og synlig membranmansjett for toppmembran er tilknyttet sluket for en tett overgang mellom sluk og gulvmembran. Videre vises det til uavhengig kontroll av fuktsikringen på badet som grunnlag for vurderingen av dette punktet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med en dusjnise med glassvegg, en servanttinnredning og et veggmontert toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er ubrukt og det foreligger kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør av fuksikringen av våtrommet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrørene i boligen er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

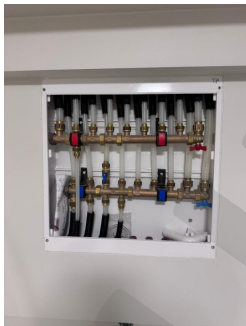
- Det er avvik:

Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkursene bør merkes for å sikre enklere fremtidig vedlikehold.



Fordelerskap og stoppekraner til boligen er tilgjengelig i kjelleren.

Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er av plast.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Ventilasjon

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i kjelleren som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregatet er montert i kjelleren.

TE 2 Teknisk rom i kjelleren

Kjellerrommet er benyttet som et teknisk rom hvor det er installert flere vanntekniske installasjoner. Rommet er utstyrt med et gulvsluk som er synlig tilknyttet en membranmansjett, men ut over dette ser det ikke ut til at gulvet er fuksikret i sin helhet med membranmansjetter ved røroppstikk. Rommet må ikke sammenlignes/forveksles med et våtrom, og sluket er etablert kun som en sikkerhet ved en lekkasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

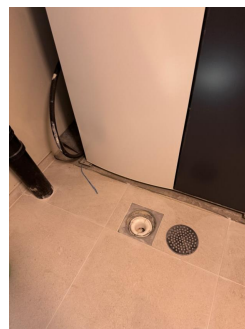
- Det er avvik:

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet, og grunnet lang avstand mellom sluket og opplegget for vaskemaskinen, samt manglende fall og komplett fuksikring på gulvet er ikke lekkasjesikringen fra vaskemaskinen ivaretatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres en automatisk stoppekran og fuksensor i tilknytning til vaskemaskinen for å sikre mot skader ved lekkasje fra denne.



TE 1 Varmesentral

Eier informerer om at boligen er varmet opp via et bergvarmeanlegg. Varmepumpen er montert i kjelleren.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Teknisk brønn under terrasseplatingen på inngangssiden.



Varmepumpe montert i kjelleren.

TG 1 Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad i loftsetasjen.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Vannbåren varme

Boligen er varmet opp via vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Vannfordelere til gulvvarmen for kjelleren og 1. etasje er montert i kjelleren.



Vannfordelere til gulvvarmen 2. etasje er montert i vegg mot badet på det ene soverommet i 2. eta

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 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.

Det elektriske anlegget i boligen er fra 2023 og sikringskapet er montert i kjelleren. Samsvarserklæring fra elektriker er fremvist.

TG 2:

Det mangler kursbetegnelse i sikringskapet og sensoren til komfyrvakten er ikke montert.

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

Tilstandsrapport

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.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Nei
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?
Nei

Tilstandsrapport



Sikringskapet er plassert i kjelleren.



Strømmåler plassert i kjelleren.



Sensor for komfyrvakt mangle.

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 er ikke utstyrt med røykvarslere eller brannslukningsapparater etter gjeldende krav.

Røykvarslere i boliger må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarslere pr. etasje. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Røykvarslere i boliger må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarslere pr. etasje. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av leire.

Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier informerer om at boligens drenering ble skiftet ut under ombyggingen av boligen i 2022/2023.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren til bygget er den originale stablesteinsmuren fra 1870. Fundamenteringen er ikke kjent.

Årstall: 1870

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at det mangler murpuss over tetteskum/polyretanskum i overgangen mellom grunnmuren og treveggen over grunnmuren. Dette skummet tåler ikke å stå ubeskyttet og vil smuldre opp over tid grunnet nedbrytning fra UV-stråler (sollys).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ubeskyttet skum må pusses over med murpuss eller annet produkt for å unngå nedbrytning.



Terrengforhold

Tomten er relativt flat, dog opparbeidet med drenerende masser og fall bort fra boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier informerer om at utvendige vann- og avløpsrør frem til kommunal kum inkl. innstøpte bunnledninger i boligen ble skiftet i 2022/2023.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

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

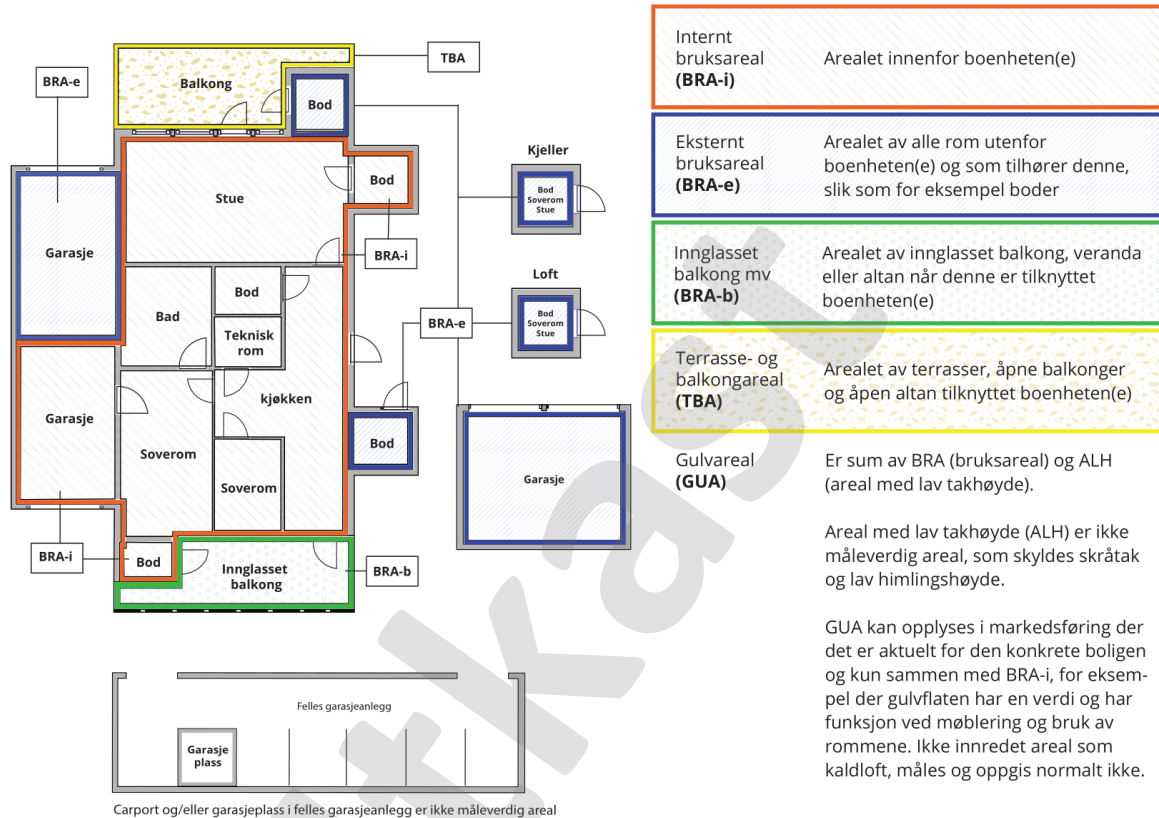
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	20			20		11	31
2. Etasje	53			53	6		53
1. Etasje	53			53	34		53
Kjeller	22			22			22
SUM	148				40	11	159
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Stue/innredet soverom, Bad		
2. Etasje	Soverom , Soverom 2, Stue , Trapperom , Bad		
1. Etasje	Entré , Bad , Stue/spisestue, Kjøkken		
Kjeller	Teknisk rom		

Kommentar

Høyeste romhøyden på soverommet i loftsetasjen er 2,45 meter og laveste er 0,78 meter (skråtak).

Romhøyden i stuen i 2. etasje er 2,52 meter.

Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,39 meter.

Romhøyden i kjelleren er 2,16 meter. Flere områder i kjelleren er himlingen (innvendig tak) senket ned til 1,92 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket per d.d.

Det er byggemeldt en utvendig bod ved inngangsdøren til boligen, samt en trapp opp til balkongen som forøvrig også er søkt som innglasset med eget takoverbygg. Ingen av de nevnte konstruksjonene var bygget på befaringstidspunktet. Det er også påvist at det er endringer mellom de byggemeldte plantegningene og det faktisk bygde i loftetasjen hvor det ene soverommet er fjernet til fordel for et bad. I kjelleren er arealet utvidet fra de byggemeldte tegningene og bruken av arealet er endret fra bod til teknisk rom. I 1. etasje er det tegnet en to-fløyet dør fra kjøkkenet og ut til terrasseplattingen, mens det er satt inn en lik dør som inngangsdøren. Det foreligger ingen endringsmeldinger for disse endringene.

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: Boligen er ombygget og oppgradert med ferdigstillelse i 2023. Det er oversendt begrenset med dokumentasjon på arbeidene.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ingen sekundær rømningsvei fra loftetasjen og i 2. etasje er det kun en sekundær rømningsvei, og ikke direkte fra soverommene. Da det tegninger fra brannprosjekteringen er det ikke kjent om rømningsveiene i 2. etasje er ihht. prosjektering eller ei. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Romhøyden i alle etasjer er mindre enn de byggemeldte tegningene (snittegning) og det foreligger ingen endringssøknad eller tegninger som viser de faktiske høydene i kommunens saksinnsyn.

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	126	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2023	Aleksander Røv	Takstingeniør
23.10.2024	Aleksander Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	217		0	425.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Odalsgata 3

Hjemmelshaver

Odalen As

Kommentar

Tomten deles med Odalsgata 1, men er ikke seksjonert eller oppdelt på en annen måte. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om hvordan tomten skal deles med den andre adressen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke fylt ut til befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei

Utkast

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 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.

PREISERINGER

- 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 tilleggssundersøkelser 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.
- Fuktsøk: 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 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 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/>

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