

## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### MOTZFELDTS GATE 29 A, 0561 OSLO

Gnr: 229 Bnr: 99 301 Oslo kommune.  
Andelsleilighet



Dato befaring: 19/02/2025  
Utskriftsdato: 26/03/2025  
Oppdragsnummer: 97484  
Referansenr:

**BJØRN FOSSER**  
489 98 830  
bf@tyder.no  
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

3-roms andelsleilighet i klassisk bygård med 2 eksterne boder i kjelleren.

Gjennomgående hjørneleilighet i 3. etasje.

### **Standard**

Velholdt leilighet med normal god standard.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

### **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1890, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

## **Tilstandsgrad 2:**

- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

## **Tilstandsgrad 3:**

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje) - *utbedring estimert til kr. 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 10 000,-

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Nora Friis  
 Takstmenn: Bjørn Fosser  
 Befaring/tilstede: Eier: Nora Friis , Takstmann: Bjørn Fosser

---

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Andelsleilighet

---

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 229 Bnr: 99  
 Eiet/festet: Eiet  
 Adresse: Motzfeldts gate 29 A, 0561 OSLO

---

### Andelsleilighet

Selskap: BOTANISK HAGE BORETTSLAG  
 Organisasjonsnr: 948 532 743  
 Eier: Nora Friis  
 Andelsnummer: 6

---

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/02/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.			
Forretningsfører		Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.			
Ambita infoland	17/02/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

---

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1890

#### Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	75	75	0
Sum bolig:	75	75	0

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod (ikke måleverdig)
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom	

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
3. etasje	75	0	0	0
Sum bolig:	75	6	0	0
Sum BRA:	81			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod, Ekstern bod (ikke måleverdig)	
3. etasje	Bad, Entré, Stue, Kjøkken, To soverom		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. En kjellerbod er ikke måleverdig på grunn av for lav takhøyde. Takhøyden er 1,84 m. Bodene har gulvareal på 4 kvm.

## Leilighet

### Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt teglsteinsmur.
- Yttertak i saltakskonstruksjon.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i stål med rekkverk i smijern.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmt vann.
- Sentralt brannvarslingsanlegg.
- Dørcalling.

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### Ordrett fra forskriften:

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

### Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

#### Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2024.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

#### Ytterdører

Beskrivelse: Original entredør i heltre. Døren er fra byggeåret og kan være fredet av byantikvaren.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

#### Innvendige dører

Beskrivelse: Nyere profilert dør til hovedsoverom.  
Original profilert malt dør til stuen.  
Profilerte malte innvendige dører forøvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

## Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue, kjøkken og hovedsoverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm på kjøkkenet, 50 mm i hovedsoverrommet og 60 mm i stuen.. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.  I dette tilfellet er del av kjøkkenet noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i eldre bygårder i Oslo. Det vil i dette tilfellet være for kostnadsdrivende å forsøke å rette opp alle gulv.

TG: 2

## Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

## Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på støpt sokkel i stuen.
Tilstandsvurdering:	Tg 2: Det mangler ildfast plate under peisovnen.

TG: 2

## Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av noe eldre dato. Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Tilstandsvurdering:	Det er antakelig ikke stoppekran i leiligheten. Det betyr at vannet må stenges i kjelleren om det skal utføres større arbeider på anlegget. Det er montert stoppekraner til de fleste installasjoner internt i leiligheten. Det bør likevel påregnes at det bør etableres ytterligere stoppekraner for anlegget.  I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

## Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin i kjøkkenet.  
Automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i badet. Oppdriftsventilasjon er med ventil på kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 2

## Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entreen.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. Står skrevet under hver kurs.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

For det meste ujordet anlegg, som er en indikasjon på at anlegget er av eldre dato.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på de arbeider som er utført etter 1999, som blant annet nye sikringer.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

## Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Panelovnene er ikke vurdert da de ikke er fast inventar.

## Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*



## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Veggmontert ventilator i stål. Opplegg for oppvaskmaskin. Nisje i vegg med frostede glassfronter. Stekeovn, keramisk topp, og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Innredningen er av noe eldre dato.

Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er noe slitasje på benkeplaten, spesielt etter fukt rundt kummen. Integret kjøleskap og fryser, men disse mangler fronter.

Det er ikke kjent om ventilatoren er tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.

TG: 2

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Originale gulvbord i stuen, entreen og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Gulvene har normal slitasje.

TG: 1

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Originale gulvbord i kjøkken og soverom 2.

Tilstandsvurdering: Det er noen sprekker mellom gulvbordene på enkelte punkter, som er større enn normalt og hva som kan forventes på denne typen gulv. Forholdet er av visuell karakter.

TG: 2

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: En vegg med eksponert teglstein i kjøkkenet og entreen. En vegg med malt teglstein i soverom 2. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss forøvrig.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Original stukkatur i stuen og deler av hovedsoverommet. Rosett i stuen og soverommet (ikke original). Himlingene er kledd med sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 3,08 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

## Fast inventar

Beskrivelse: Innebygget skap i tidligere døråpning i murvegg til side for kjøkkeninnredning. Skapet har lys og frostede glassfronter.

Hems er bygget over entreen, med adkomst via trappestige fra soverom 2.

Garderobeskap i hovedsoverrommet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

## Generelle opplysninger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er fra 2006 i følge forrige salgsoppgave.

## Overflater på innvendige gulv - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong.

Tilstandsvurdering: Sluket er under badekaret, slik at det er vanskelig å komme til for å se slukets tilstand.

Badekaret er innbygget og flislagt. Det er ikke sluk i øvrig del av gulvet, slik at evt lekkasje fra servant og klosett, ikke vil renne til sluket om det oppstår lekkasje.

Selve gulvet er tilnærmet flatt.

Det bør lages en åpning under badekaret, slik at evt lekkasjevann vil renne til sluket før det kan renne ut i kjøkkenet.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 3

**Utbedringskostnad:** kr. 10 000,-

## Overflater på innvendige vegger - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

## Fast inventar, generelt - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badekromsinnredning bygget med flislagt sidevegg og heltre benkeplate. Nisje med hyller og skap i opprinnelig døråpning.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse:

---

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja  
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Tilstandsvurdering:

TG: 1

---

## Elektrisk oppvarming - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

---

## Ventilasjon - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

---

## Hulltaking - Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i teglstein. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

## **Areal:**

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

## **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

## **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.