

Tilstandsrapport

📍 Etterstadsletta 128, 0659 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 31, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 15431-1529

Referansennummer: GR9633

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlie.no

928 33 330



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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.



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

4--roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i terrasseblokk på Etterstad. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og bad/dusjrom. Stue med utgang til sydvendt innglasset terrasse med bod. Kjøkken med utgang til nordvendt balkong. Leiligheten disponerer bod i 2. etasje. (vegg-i-vegg med leiligheten).

Leilighet. - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass. Balkongdører med 2-lags isolerglass. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull. Vinduer og dører er fra byggeår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Dør med blyglass mellom entré og stue. For øvrig 3-speils hvitmalt innvendige dører. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré. Parkett i stue. Laminat i øvrige rom. Vegger med brystningspanel og malt tapet i entré. Malt tapet i øvrige rom. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Malte betonghimlinger. Eier opplyser at leiligheten ble oppgradert med nye gulvoverflater, tapet og malte overflater i 2004. Andre opplysninger: Dørcallinganlegg. Termostatstyrt panelovn i stue, hovedsoverom, kjøkken og det minste soverommet, 2-dørs skyvedørgarderobe med speilfronter i entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagte gulv og vegger. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Himling har malt panel. Innfliset hjørneboblebad. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Innfliset stort speil og belysning på vegg ved servant. Avtrekk via overstrømningsventil til dusjrom. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning. For øvrig original hovedkonstruksjon. Originalt sluk.

Flislagte gulv og vegger. Hvitmalt panel i himling. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Servant med ettgrep blandebatteri. Servantskap med profilerte fronter. Dusjnisje med skyvedør/vegg av glass med aluminiumsprofiler. Veggmontert dusjgarnityr med hånddusj. Innfliset stort speil og belysning over servant. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Mekanisk avtrekk. Avtrekksventil er montert øverst på vegg. Eier opplyser at bad/dusjrom ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning. Rommets hovedkonstruksjon antas å være fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2000, med profilerte eikefronter. 3 glassfronter i overskap. Benkeplater i laminat. Dobbel oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgrep blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Vaskekum med ettgrep blandebatteri. Det er kjøkkenventilator/avtrekksvifte fra 2000.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eldre, delvis originale vannrør i kobber. Interne og synlig avløpsrør hovedsakelig av plast. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue, hovedsoverom og kjøkken samt via spalteventil i vinduer på de 2 minste soverommene. Sikringsskap med 32A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang/korridor utenfor leiligheten. Fordelingskurser med skrusikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 4 stk. 16A kurser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet.

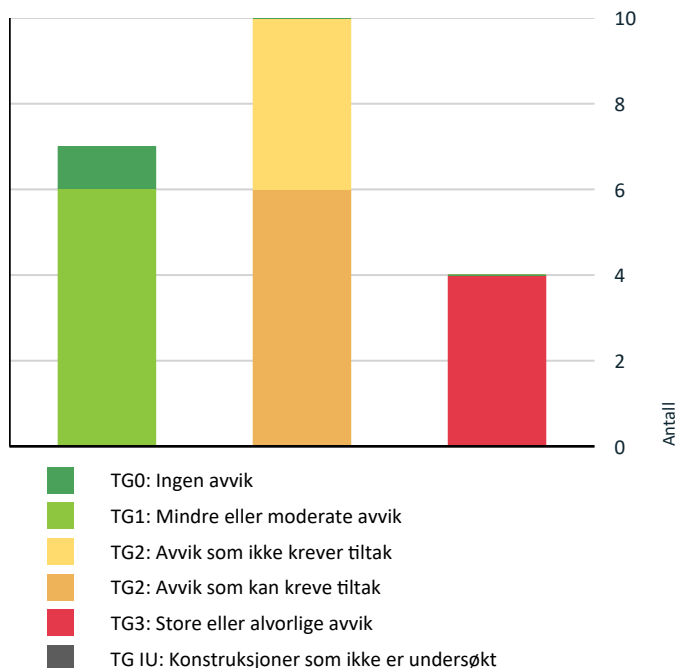
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er plantegning med nr. 1464.A.2.3, datert 11.01.1982.

Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at bad/dusjrom tidligere var byggemeldt som wc og det var tegnet inn kott på 7,5 m² mellom hovedsoverom og bad. Opprinnelig var det dessuten en dør mellom bad og kjøkken som nå er forblendet.

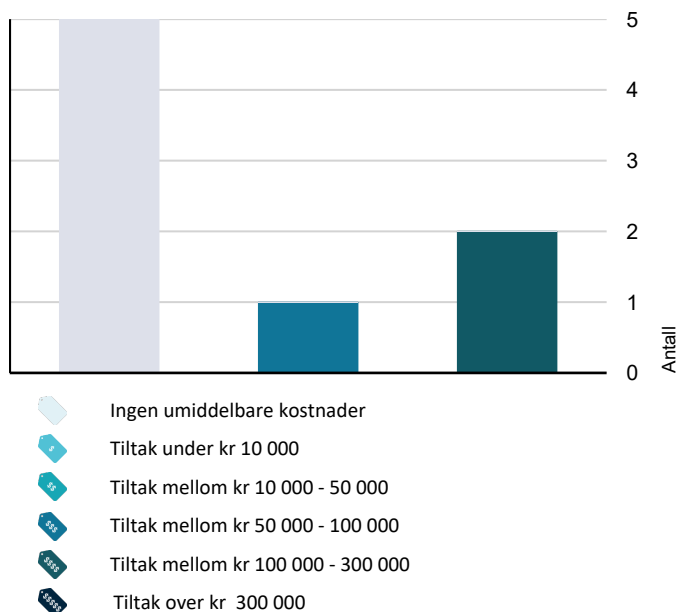
Sammendrag av boligens tilstand

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

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører, terrasse og balkong som disponeres av seksjonen. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad/dusjrom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > bad/dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Dør mellom entré og stue. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Gulv i stue og kjøkken. [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET.

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass. Balkongdører med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer og balkongdører med noe alders- og bruksslitasje. Vinduer og balkongdører produsert i 1983 har vesentlig dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer og balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer foreløpig med dagens tilstand, men en eventuell utskifting vil blant annet medføre bedre varmeøkonomi.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Original entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.
Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt innglasset terrasse. Blomsterkasse i front. Innglassingen er fra 1997. Rullegardiner. Betongdekke. 2 veggmontert lamper og dobbel stikkontakt. Plastheller på gulv. Himling med plater i plastmateriale og rammer i aluminium. Liggende panel på yttervegg mot leiligheten. Terrassebod med belysning og dobbel stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjon med rehabiliteringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Styret i sameiet har engasjert OBOS Prosjekt AS til prosjektadministrativ bistand i forbindelse med forestående rehabilitering av balkonger/terrasser og fasade. Det er i den forbindelse utarbeidet et informasjonsskriv som interessenter bør sette seg inn i.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Nordvendt balkong. Dekke i betong. Flislagt gulv. Rekkverk i treverk. Veggmontert utelampe. Liggende panel på yttervegg mot leilighet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre konstruksjon med rehabiliteringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Styret i sameiet har engasjert OBOS Prosjekt AS til prosjektadministrativ bistand i forbindelse med forestående rehabilitering av balkonger/terrasser og fasade. Det er i den forbindelse utarbeidet et informasjonsskriv som interessenter bør sette seg inn i.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Fliser i entré. Laminatgulv på soverommene.

Vegger: Brystningspanel og malt tapet i entré. Malt tapet i øvrige rom. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken.

Himlinger: Malte betonghimlinger.

Eier opplyser at leiligheten ble oppgradert med nye gulvoverflater, tapet og malte overflater i 2004.

Normal slitasjegrad. Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

TG 2 Gulv i stue og kjøkken.

Gulv: Parkett i stue. Laminat på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt parkett. Fuktsvelling i laminatskjøter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 21 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 21 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 37 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 42 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i etasjeskille på over 20 mm innenfor en avstand på 2 m og høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet gir TG 3. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat gjelder kun gulv som har fått TG 3, og overflateoppretting av disse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

3-speils hvitmalt innvendige dører.

Tilstandsrapport

Normal brukslitasje.

TE 2 Dør mellom entré og stue.

Dør med blyglass mellom entré og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glasskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.



Sprekkdannelser i glass.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TE 3 Generell

Flislagte gulv og vegger. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Himling har malt panel. Innfliset hjørneboblebad. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Innfliset stort speil og belysning på vegg ved servant. Avtrekk via overstrømningsventil til dusjrom. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning. For øvrig original hovedkonstruksjon med originalt sluk, delvis originalt røropplegg og membran/tettesjikt. Adkomst til sluket, som er plassert under badekar, via inspeksjonsluke. Det er eldre/originalt gulvfliser under dagens flisoverflater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommets hovedkonstruksjon er fra 1983. Med bakgrunn i at sluk og originalt tettesjikt er ca. 42 år gammelt må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Bad som er bygd iht. byggeforskrifter fra før 1997 gis som hovedregel TG 3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. I tillegg til alder ble det blant annet observert at sluket er vanskelig tilgjengelig for renhold og inspeksjon, sprekkdannelse i gulvflis, sprekkdannelse i noen flisfuger på gulv og fuktsvelling i sideplate på servantskap. I sluk er det en påstrykningsmembran som er synlig og som er smurt over slukkanten, men det er ikke mulig ved en visuell kontroll å se hvordan opprinnelig membran/tettesjikt er avsluttet mot klemring. Det er ingen tekniske grunner til at membran skal påføres over selve klemringen, slik det er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men må totalrenoveres om det skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i flis og fuger.



Gulvsluk.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt bak kjøleskap i nedre del av kjøkkenvegg på baksiden av hjørneboblebad. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.

2. ETASJE > BAD/DUSJROM

Generell

Flislagte gulv og vegger. Hvitmalt panel i himling. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Servant med ettgreps blandebatteri. Servantskap med profilerte fronter. Oppbygget gulv i dusjnise med skyvedør/vegg av glass med aluminiumsprofiler. Veggmontert dusjgarnityr med hånddusj. Innfliset stort speil og belysning over servant. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Mekanisk avtrekk. Avtrekksventil er montert øverst på vegg. Eier opplyser at bad/dusjrom ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

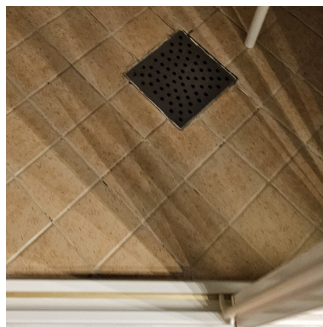
Rommets hovedkonstruksjon antas å være fra byggeår. Bad som er bygd iht. byggeforskrifter fra før 1997 gis som hovedregel TG 3. Det ble blant annet observert at sluket er vanskelig tilgjengelig for renhold og inspeksjon, da slukristen er fuget fast. Dørterskelen til rommet ligger lavere enn gulvet i dusjnisen. Dette medfører risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon dersom sluket går tett og ev. lekkasjevann renner ut ved dør. Det ble også registrert at det er riss i flisfuger i dusjsonen, fuktutslag i tilstøtende vegg til dusjsonen samt fuktsvelling i sideplate på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men må totalrenoveres om det skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nedre del av stuevegg på baksiden av dusjsonen og det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS2.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

I forbindelse med rehabilitering av bad/dusjrom må vegger kontrolleres og utbedres. Kostnad for utbedring er medregnet i kostnadsestimat for bad/dusjrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktutslag.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. 3 glassfronter i overskap. Benkeplater i laminat. Dobbel oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgreps blandeblender. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Vaskekum med ettgreps blandeblender. Det anbefales å montere komfyrvakt.

Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Normal bruksslitasje inkludert slitt bunnplate i kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som normalt godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator/avtrekksvifte fra 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 med bakgrunn i alder, da avtrekksviften har oppnådd normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av avtrekksvifte nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eldre, delvis originale vannrør i kobber.

Rørføringer og rørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting, lekkasjer og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør hovedsakelig av plast.

Rørføringer og avløpsrørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, foretting, lekkasjer og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue, hovedsoverom og kjøkken samt via spalteventil i vinduer på de 2 minste soverommene. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler/veggventiler. Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

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 forenklete 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.

Sikringsskap med 32A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang/korridor utenfor leiligheten. Fordelingskurser med originale skrusikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 4 stk. 16A kurser. I tillegg er det en 16A kurs som er montert i kjøkkenbenk.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1983

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for arbeid utført inne i leiligheten.

Det eksisterer kun samsvarserklæring fra Eltel Networks AS, datert 14.01.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Ja

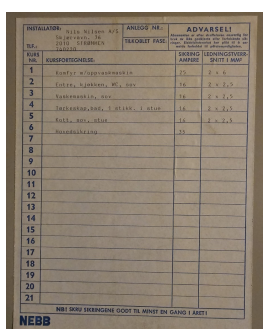
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Eldre, delvis originalt el. anlegg. Det ble registrert at det er blanding av jordet og ujordet stikkontakter på hovedsoverom.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med installering av AMS måler. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.



TRINNR	AVGANG	AVGANG NR	ADVARSEL
1	1	1	
2	2	2	
3	3	3	
4	4	4	
5	5	5	
6	6	6	
7	7	7	
8	8	8	
9	9	9	
10	10	10	
11	11	11	
12	12	12	
13	13	13	
14	14	14	
15	15	15	
16	16	16	
17	17	17	
18	18	18	
19	19	19	
20	20	20	
21	21	21	

Kursoversikt.



Sikringskap.

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 bygningsakkyndig 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 utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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 branncelleindeling

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 oppdager 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

Leilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	108	2	12	122	9
SUM	108	2	12		9
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bad/dusjrom, bod med adkomst fra innglasset terrasse.	Bod.	Innglasset terrasse.

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,39 m.

Internt bruksareal, med unntak av bod på innglasset terrasse, er målt til 105,6 m².

Innglasset terrasse på 12 m². Bod på 2 m² med adkomst fra innglasset terrasse. Ifølge retningslinjer for arealmåling er bod med adkomst fra innglasset terrasse medregnet i internt bruksareal for leiligheten, og vegg mellom innglasset terrasse og tilstøtende rom medregnet i areal av innglasset terrasse.

Balkong på 8,6 m².

Leiligheten disponerer bod på 2 m² i 2. etasje. (vegg-i-vegg med leiligheten). Boden er fremvist av eier.

Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameier er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er plantegning med nr. 1464.A.2.3, datert 11.01.1982. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at bad/dusjrom tidligere var byggemeldt som wc og det var tegnet inn kott på 7,5 m² mellom hovedsoverom og bad. Opprinnelig var det dessuten en dør mellom bad og kjøkken som nå er forblendet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Dagslysflaten (lysflaten av glasset i vinduer) på kjøkken og i soverommene tilfredsstillende ikke anbefalt størrelse (10% av gulvarealet) i "rom for varig opphold".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Roya Ghodsardebili	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	31		70	15847.4 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Etterstadsletta 128

Hjemmelshaver

Ghodsardebili Roya

Boligselskap

Alna Terrasse Boligsameie

Eierandel

106 / 11434

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS. Tlf: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

875379682

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Terrasseblokk over 4 etasjer + garasjekjeller.

Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong.

Gavlvegger i tegl som ble rehabilitert i 2010-2011. Langfasader i stenderverk som er kledd med panel.

Etasjeskillere i betong.

Oppgang med malte vegger og murblokker (poroton). Trapper i betong. Linoleum på gulv og i trinn. Rekkverk i treverk.

Flatt yttertak, antatt teknet med papp. Det opplyses fra sameiet at takene på 116-122 og 124-128 ble rehabilitert våren 2016.

Løpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes på eldre bygg.

Hjemmeside: <https://vibbo.no/alna-terrasse/om>

For utfyllende informasjon om sameiet anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk og vedlikeholdsplan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3153787			
Kommentar Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/GR9633>

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