


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sons gate 7 A, 0654 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 231, bnr. 426, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 06.03.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 14377-3350

Referansenummer: IB1020

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

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 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 byggteknisk 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



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

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 eksemplarfremstilling 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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård med bærende veggkonstruksjoner av teglstein. Ytterveggene er også oppført av teglstein, og fasadene er pusset og malte. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag. Yttertaket er en saltakskonstruksjon i tre teknet med plater. Vegger under terreng er oppført av naturstein og teglstein, dog på ukjent fundament og grunn. Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert ihht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vinduene i leiligheten er takvinduer fra 2010 utført med 2-lags isolerglass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte gips- og murflater. Ny parkett i 2022 og alle overflater ble malt samme år.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2010. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes. Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen. Badet er utstyrt med en dusjnise med glassbyggerstein, et veggmontert toalett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2022 med trefronter og malte fronter. Benkeplate av steinkompositt med underlimt komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og 2x kjøleskuffer. Integrert i platetoppen er det montert en kjøkkenventilator/benkeventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Flislagt toalettrom med veggmontert toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene internt i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet. Her finnes også stoppekranene

til leiligheten. Det er også stedvis åpne kobberrør i leiligheten. Interne avløpsrør i leiligheten er av plast. Leiligheten får tilført varmtvann via byggets felles varmtvannstanker. I kjelleren er det montert flere 300 liters varmtvannstanker fra 1990.

Ventilert bolig med naturlig avtrekk på kjøkken og toalettrom. Elektrisk avtrekksvifte på bad. Naturlig tilluft via luftespalter i vinduer.

Eier informerer om at det er elektriske varmekabler i gulv på bad og toalettrom.

Sikringskapet til det elektriske anlegget er montert i entrè/gang. Anlegget er fra 2010, med en endring/oppgradering i 2022 i forbindelse med montering av nytt kjøkken.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

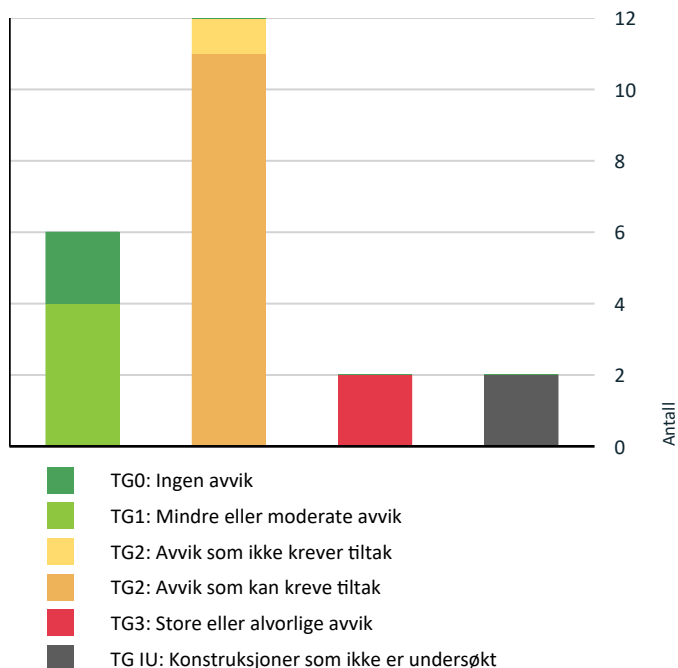
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er noe endringer mellom dagens bruk og de byggemeldte tegningene. I entrè/gang er det et kott som ikke eksisterer i leiligheten. Det mistenkes at dette rommet er innlemmet inn i naboileiligheten uten at dette fremkommer i de byggemeldte tegningene.

Ellers er det ene rommet definert som soverom er i byggemeldingen beskrevet som "rom" uten noe mer beskrivelse. Dette rommet er ikke definert som et soverom antatt grunnet størrelsen. I denne rapporten er rommet definert som soverom etter bruken og ikke slik den byggemeldte tegningen beskriver rommet. Dette uavhengig av lovlighet.

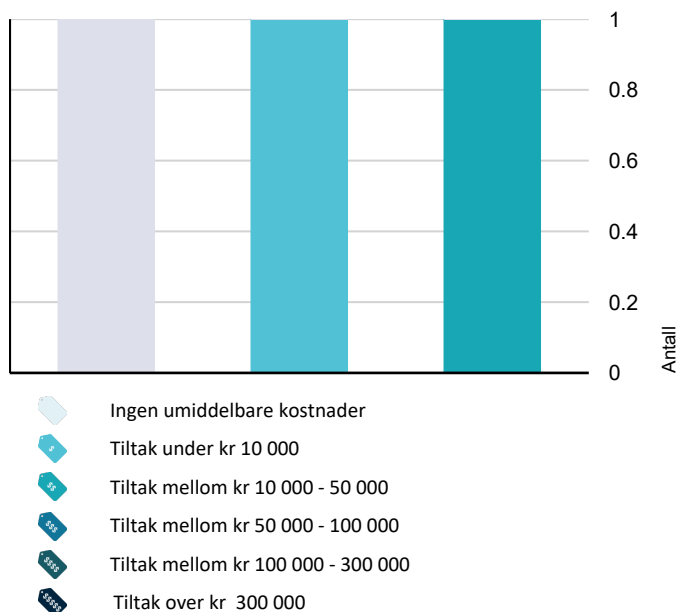
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Loftsetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Loftsetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1904

Tilbygg / modernisering

2010 Ombygging +
bruksendring Loft bygget om fra råloft til boligformål

UTVENDIG

Yttertak

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertakskonstruksjonen er nær tilknyttet leiligheten ettersom innvendig tak i leiligheten også er deler av yttertaket til bygget. Oppbyggingen mellom innsiden av leiligheten og til yttertakstekkingen er ukjent ettersom dette er en skjult konstruksjon som er bygget igjen fra begge sider, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen. Alder på yttertakstekkingen er ukjent, men oppbyggingen av taket, fra opprinnelig tørkeloft, ble utført i 2010 under byggingen av leiligheten. Yttertaket er tekket med skrudde takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbyggingen mellom innsiden av leiligheten og til yttertakstekkingen er ukjent ettersom dette er en skjult konstruksjon som er bygget igjen fra begge sider, og det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen. Alder på yttertakstekkingen er ukjent, men oppbyggingen av taket, fra opprinnelig tørkeloft, ble utført i 2010 under byggingen av leiligheten. Yttertaket er tekket med skrudde takplater og det er påvist stedvis oppflassing av filmbelegg/lakkbelegg på disse takplatene. Utover dette er videre tilstand ikke kjent.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra takvinduer og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader utover avflassing av filmbelegg/lakk, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier informerer om at vedlikeholdsplikten for yttertaket ligger under sameiets vedlikeholdsansvar. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles bygningsdeler.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Vinduene i leiligheten er takvinduer fra 2010 utført med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1 Entrédør/leilighetsdør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Årstall: 2010



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulv er belagt med en-stav eik parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av malte gips- og murflater. Ny parkett i 2022 og alle overflater ble malt samme år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte riper i parketten ved entrédøren og en skapdør på et soverom som følge av at stein/sand har ligget under dørene.

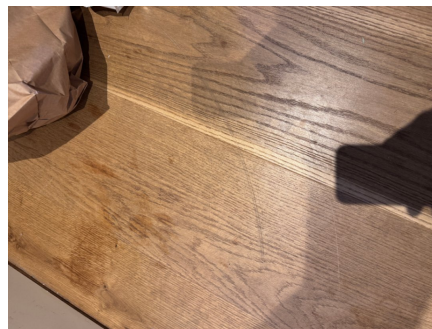
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avviket er kosmetisk og det er ikke nødvendig med tiltak utover normalt vedlikeholdsarbeid som overflatebehandling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som trebjelkelag.

Stikkmålinger viser høydeforskjeller mellom 0 og 14 mm innenfor samme rom, og under 10 mm på en lengde på 2 meter. Målingene er utført i stue/kjøkken og entré/gang. Øvrige rom er ikke kontrollert.

TG IU Pipe og ildsted

Det er 5 stk pipeløp i leiligheten, hvor det er påvist at enkelte av disse er nå fungerende som ventilasjonssjakter/piper. Eier informerer ellers om at alle pipeløpene i leiligheten er plombert igjen og ikke brukes til fyring. Det er derfor ikke utført noen videre vurdering av pipeløpene i leiligheten.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2010. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist sprekker og ødelagte fliser.

Listverket i nedre del av baderomsdøren er utført av et materiale som heter MDF. Dette er et materiale som ikke tåler fukt, og bærer preg av dette ettersom materialet har "svullet opp".

I dusjsonen er det sprekker/riss i fugemassen mellom flisene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Følg videre med på utviklingen av sprekker/riss i fuger. Dersom disse forverres bør det gjøres nærmere undersøkelser av årsaken til disse. I mange tilfeller er slike sprekker/riss forbundet med oppfukning av materiale bak flisene, men ettersom det er utført en fuktmåling i vegg bak flisene uten å påvise noen avvik, er det ikke naturlig å tenke at dette er årsaken i dette tilfellet.

Ellers bør materiale ved terskelen til baderomsdøren byttes til heltre eik som tåler fuktbelastningen bedre enn nåværende materiale.

Øvrige sprekker og ødelagte fliser er i all hovedsak kosmetiske.



LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet på gulvet er ikke ihht. byggetekniske krav. Fallforholdet i dusjonsen er svakt, og vann samler seg i et området utenfor sluket. Det er også lavere høydeforskjell mellom brutt membran/tettesjikt ved baderomsdør og topp slukrist, enn 25mm som er minimumskrav for høydeforskjell. I dusjen er det montert en kantlist som skal hindre at vann ved dusjing ikke renner ut av dusjonsen, men denne hindrer også lekkasjevann i å nå sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kantlisten mellom dusjonsen og badet ellers må fjernes slik at lekkasjevann utenfor dusjen også kan nå sluket. Ellers bør det forsøkes å finne membrankanten ved baderomsdøren for å så forhøye denne slik at høydeforskjellen fra slukristen til denne brutte membranen blir høyere enn 25mm. Ettersom fallforholdet på badet er feil selv med disse utbedringene anbefales det at det monteres inn et lukket dusjkabinett med mindre gulvet skal legges om med riktig fall.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Badets sluk er montert i gulvet i dusjsonen. Underliggende membranduk er synlig tilknyttet til sluket med slukets klemring for en tett overgang mellom gulvmembran og sluk. Øvrig membransystem/løsning på gulv og vegger er ikke kjent da det ikke er fremvist dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen i gulvet er synlig ved sluket, men resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid på membranen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



Sluk plassert i dusjsonen



Løs jordningskabel. Må festes til slukrist.

LOFTSETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med en dusjnise med glassbyggerstein, et veggmontert toaett, en servantinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toaettsisterne. Trykknappen til toalettet var demontert på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.

Trykknappen må monteres for å kunne bruke toalettet som tiltenkt.



LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsavtrekket var defekt på befaringdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

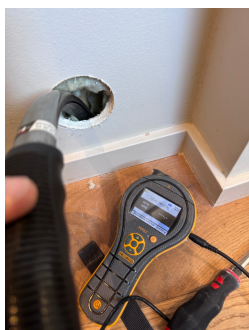
Avtrekksviften må byttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra entré/gang og inn mot dusjsonen uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2022 med trefronter og malte fronter. Benkeplate av steinkompositt med underlimt komposittkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og 2x kjøleskuffer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

TE 2 Avtrekk

Integrert i platetoppen er det montert en kjøkkenventilator/benkeventilator med kullfilter som renser luften før den føres ut i kjøkkenrommet igjen.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Opprinnelig byggemeldt og godkjent løsning var med mekanisk avtrekk som førte avtrekksluften ut av kjøkkenrommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sørge for mekanisk avtrekk ut fra kjøkkenrommet slik den opprinnelige løsningen var, må det undersøkes om det kan monteres en elektrisk avtrekksvifte på pipen/luftesjakten på kjøkkenet hvor det allerede er montert en ventilasjonsventil i dag.

SPESIALROM

LOFTSETASJE > TOALETTRUM

TE 2 Overflater og konstruksjon

Flislagt toalettrom med veggmontert toalett og servant.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen synlige eller kjente løsninger for å synliggjøre lekkasje fra innebygget toalettsisterne.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet mens kravet på oppføringstidspunktet var mekanisk/elektrisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Det er en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen via lufteventilen/risen og det anbefales at det inspiseres fra denne luken med jevnlig mellomrom for å kontrollere at det ikke er pågående lekkasjer/drypplekkasjer.

Mekanisk/elektrisk avtrekk må etableres i toalettrommet for å tilfredstille byggetekniske forskrifter på oppføringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TE 2 Vannledninger

Vannrørene internt i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert på badet. Her finnes også stoppekranene til leiligheten. Det er også stedvis åpne kobberrør i leiligheten.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om at vannrørene har fryst tidligere vintre. Det er synlig ettermontert forstikring (varmekabel) til vannrørene mellom bad og toalettrom koblet med en stikkontakt på badet. Eier opplyser om at dette var før hennes eietid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av vannrørene og tilførslene inn til leiligheten for å vurdere tiltak og frostsikring.

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Avløpsrør

Interne avløpsrør i leiligheten er av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avrenningen fra servanten på badet er treig/dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan virke som det er et lite motfall på avløpsrøret til servanten som forårsaker den dårlige avrenningen. Dette bør utbedres som første utbedringsforsøk før evt. videre undersøkelser.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Ventilert bolig med naturlig avtrekk på kjøkken og toalettrom. Elektrisk avtrekksvifte på bad. Naturlig tilluft via luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det var krav til mekanisk ventilasjonsavtrekk i leiligheten på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres mekanisk ventilasjonsavtrekk på avtrekkene i leiligheten for å tilfredstille byggetekniske krav som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Leiligheten får tilført varmtvann via byggets felles varmtvannstanker. I kjelleren er det montert flere 300 liters varmtvannstanker fra 1990.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannstankene er 35 år gamle og den anbefalte brukstiden er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utskifting ettersom tankenene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



TG 1U Elektrisk oppvarming

Eier informerer om at det er elektriske varmekabler i gulv på bad og toalettrom.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

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 bygningsakkyndig 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.

Sikringskapet til det elektriske anlegget er montert i entrè/gang. Anlegget er fra 2010, med en endring/oppgradering i 2022 i forbindelse med montering av nytt kjøkken.

Det er fremvist samsvarserklæring fra arbeidet med installeringen av det elektriske anlegget i 2010 (samsvar datert 2013), men det er ikke fremvist samsvarserklæring fra arbeidet med installeringen av kjøkkenet i 2022.

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.

2010

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?

Nei

Det er ikke fremvist samsvarserklæring fra arbeidet med installeringen av kjøkkenet i 2022.

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

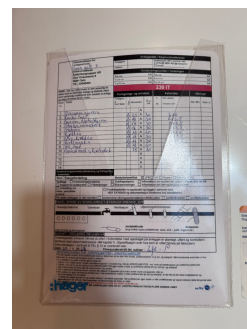
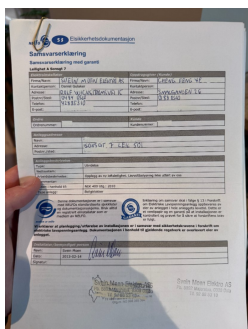
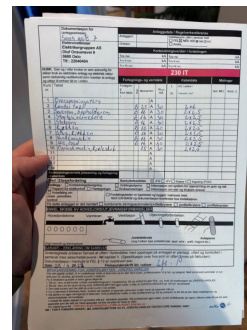
Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

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

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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 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 oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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)				
Loftsetasje	71			71		51	122
SUM	71					51	122
SUM BRA	71						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Stue/kjøkken, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Entré/gang		

Kommentar

Tilleggsareal:

Det er en bod i kjelleren på ca. 12 m², men da den var fylt opp på befaringsdagen var det ikke mulig å måle frem til en nøyaktig areal, og det må derfor anses som omtrentlig og er derfor ikke lagt inn under BRA-e. Bodene er fremvist av eier, og eier har informert om at boden tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringsfor den oppgitte boden. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen. Merk at boden utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Bodene under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boden.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Denne boligen er mer eller mindre umulig å måle opp 100% nøyaktig med håndholdt utstyr. For å kunne oppgi et så nøyaktig areal som mulig er det derfor benyttet en 3D-scanner. Dette arbeidet er utført av takstmann Helge Jensen og ikke undertegnede takstmann.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er noe endringer mellom dagens bruk og de byggemeldte tegningene. I entré/gang er det et kott som ikke eksisterer i leiligheten. Det mistenkes at dette rommet er innlemmet inn i naboileiligheten uten at dette fremkommer i de byggemeldte tegningene. Ellers er det ene rommet definert som soverom er i byggemeldingen beskrevet som "rom" uten noe mer beskrivelse. Dette rommet er ikke definert som et soverom antatt grunnet størrelsen. I denne rapporten er rommet definert som soverom etter bruken og ikke slik den byggemeldte tegningen beskriver rommet. Dette uavhengig av lovlighet.

Brannceller

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

Kommentar: I de byggemeldte tegningene er det vist branncelledelende vegger mellom denne leiligheten og nabo-leiligheten, men ettersom leilighetens nåværende utforming ikke stemmer med de byggemeldte tegningene, er ikke alle veggene i entré/gang dokumentert som branncelledelende vegger ihht. prosjektert tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ny kjøkkeninnredning i 2022. Det er ikke fremvist faktura/kvittering på dette arbeidet. Montert lysbryter og stikkontakt utenfor badet i 2025 (etter utført befarings av undertegnede). Faktura er ikke fremvist.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: I de byggemeldte tegningene er det vist en sekundær rømningsvei (i tillegg til hovedtrappa) via et takvindu i entré/gang hvor man videre kommer seg ned til brannbalkonger via en fastmontert rømningsstige på fasaden i bakgården. Det er høyt opp til takvinduet, og det er ingen fastmonterte innretninger for å komme seg opp til dette vinduet. Det er derfor viktig å påse at det alltid står en stige/gardintrapp i nærheten av dette vinduet slik at man enkelt kan komme seg ut. På generelt grunnlag anbefales det ikke å bruke takvinduer som rømningsvei, men dette er allerede prosjektert og godkjent i dette tilfellet. For å sørge for at denne løsningen fungerer må det være varmekabler på taket rundt vinduet og ned mot brannstigen, slik at denne rømningsveien også fungerer på vinterhalvåret.

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)
Boligbygg med flere boenheter	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Cecilie Arnesen Hultmann	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	426		22	427.3 m ²	Seeiendom.no (kartverket)	Ikke relevant

Adresse

Sons gate 7 A

Hjemmelshaver

Hultmann Cecilie Arnesen

Eierandel

999 / 13544

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 14.03.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldt plantegning		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei
BO 3D bevis			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	
2	14.03.2025	

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 brukeren 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 dampsperreren bak. Dette er 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/IB1020>

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

Denne boligen har verifisert areal

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Befaring/skanningen er utført av Takstingeniør Helge Jensen. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i takstrapporten.

Metode

Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Metoden fanger opp skjevheter, vegger ute av vinkel og gir det beste grunnlaget for utregning av arealer ved skråtak.

Råfilen er behandlet i Revit av Bo3d's kvalifiserte team som har spesialisert seg på NS3940 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling

Denne boligen er digitalt 3D skannet og målsatt med høy nøyaktighet. Ønsker du digital tilgang til en fil for interiørplanlegging / interiørarkitekt, ta kontakt på www.bo3d.no.