

# Tilstandsrapport

📍 Skausnaret 11 B, 1262 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 190, bnr. 107, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 141 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.01.2025

Rapportdato: 29.01.2025

Oppdragsnr.: 21229-25025

Referansenummer: DR1785

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony André Andersen

Vår ref:



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Tony André Andersen

Uavhengig Takstingeniør

taa@taksator.no

476 56 595



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! 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

Boligen er en eldre halvpart av en tomannsbolig oppført i 1951, som generelt fremstår med betydelige avvik og behov for modernisering. Hovedpunktene i tilstanden er som følger:

**Overflater:** Boligens overflater er preget av omfattende avvik. På loftet består gulvene av skrudde finerplater, og det er både en åpen vegg bak baderommet og en åpning i kneveggen som skaper direkte forbindelse mellom etasjene. I 2. etasje mangler himlingen i stuen, og bjelkelaget er synlig. Laminatgulvet på kjøkkenet viser svelling og sprekker. Kjelleretasjen har tilfredsstillende overflater uten større avvik.

**Våtrom:** Baderommene har flere kritiske avvik, inkludert manglende eller utilstrekkelige membran- og tettesjikt, dårlig ventilasjon og ufagmessige løsninger som vindu i våtsone. Loftets baderom mangler ventilasjon, og det er påvist utette rørgjennomføringer.

**Ventilasjon:** Boligen har generelt begrenset ventilasjon. Loftet mangler ventilerings, noe som ikke er i henhold til gjeldende krav. Kjeller og baderom har mangelfull ventilasjon.

**Konstruksjoner:** Det er målt betydelige høydeforskjeller i etasjeskillene, spesielt på loftet, som krever oppretting ved eventuell renovering. Fuktmålinger i kjelleren viste kapillært fuktpress fra grunnen, som er vanlig for boliger av denne alderen.

**Vinduer og dører:** Flere vinduer er værslitte med sprekker i treverk og harde tetningslister. Enkelte vinduer er trege, og det utelukkes ikke at skjult råte kan forekomme. En eldre entredør har en defekt katteluke.

**Konklusjon:**  
Boligen har behov for omfattende oppgraderinger for å oppnå en moderne og forskriftsmessig standard. Spesielt gjelder dette overflater, våtrom og ventilasjon. Potensielle kjøpere bør påregne betydelige kostnader til renovering. Utførelsen av tiltak bør skje i samarbeid med kvalifiserte fagfolk for å sikre at arbeidet oppfyller dagens forskriftskrav.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Halvpart av tomannsbolig:

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

Avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger:  
Det er imidlertid påvist avvik mellom seksjonens faktiske utforming og de godkjente tegningene.

### Endringer uten byggemelding:

Eiendommen er endret i både planløsning og fasade, hvilket innebærer at bruken av seksjonen avviker fra den godkjente og byggemeldte bruken. Disse endringene er gjennomført uten at byggemelding er sendt til, eller nødvendig godkjenning er innhentet fra, kommunen.

### Flere boenheter enn godkjent:

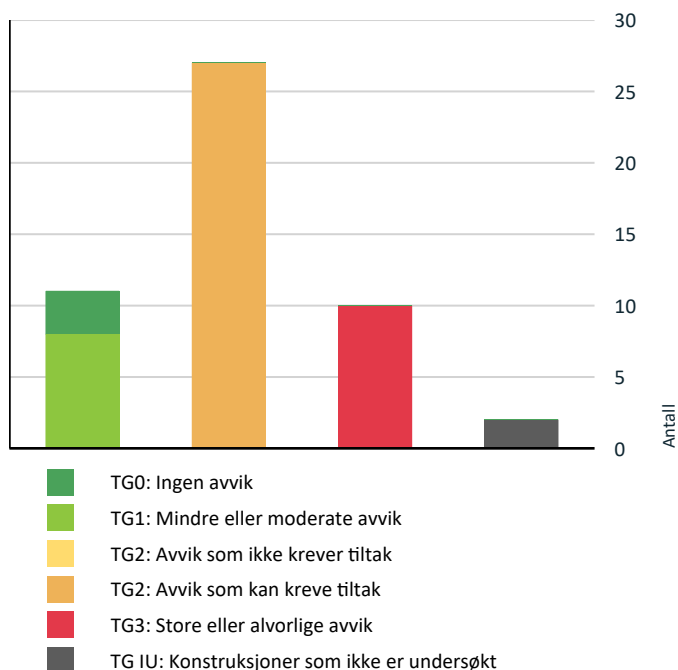
Seksjonen fremstår med tre selvstendige boenheter. Etter en gjennomgang av tegninger i Plan- og bygningsetatens (PBE) saksinnsyn for Oslo kommune, har det ikke vært mulig å finne dokumentasjon som samsvarer med dagens planløsning.

### Oppfordring til kjøpere:

Potensielle kjøpere oppfordres til å sette seg inn i de godkjente tegningene og være klar over at eiendommen kan være i strid med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

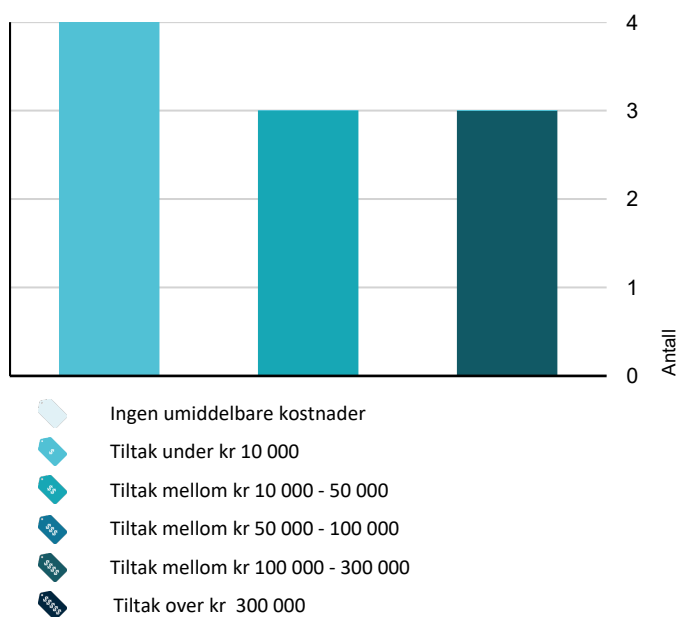
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.

Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Tilleggsbygg, som garasjer og boder er kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.



# Sammendrag av boligens tilstand

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Dette avviker fra NT sine retningslinjer.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

## Oppsummering av avvik

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

### Halvpart av tomannsbolig:

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Baderomsvundu 2.etasje [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Kjøkken > Loft > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer og dører [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2.etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## HALVPART AV TOMANNSBOLIG:



**Byggeår**  
1951

**Kommentar**  
I følge Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tekket med takstein og papp som ble besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen 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 under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.

Normal tid før omlegging av bordtak/treshingel er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av bordtak/treshingel er 10 - 20 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i stål og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år.

Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år.

Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur oppført i bindingsverk.  
Malt/beiset liggende ytterkledning.

Totalt sett betraktes yttervegger og grunnmur å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Undertak i trekonstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
  - Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det ble observert fukt skjolder, synlige spiker, misfarging og svertesopp inne i knevegskottene, samt enkelte vepsebol. Fuktmålinger utført på befaringsdagen viste ingen unormale verdier. Fra kryp loftet ble det registrert en åpning ned til etasjen under, som skyldes en tidligere lekkasje i boligen. Loftet har begrenset tilgang, lav takhøyde og mangler gulv over isolasjonen, noe som gjorde det sikkerhetsmessig uforsvarlig for takstmannen å gjennomføre en full inspeksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Åpningen fra kryp loftet til etasjen under må tettes på en forskriftsmessig måte for å hindre luft- og varmelekkasje, samt for å opprettholde bygningens brannsikkerhet.

Fuktskadede materialer i knevegskottene bør fjernes og erstattes med nye for å forhindre videre utvikling av svertesopp og misfarging.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon av loftet etter at sikker tilgang er etablert, for å kartlegge eventuelle ytterligere skader.

Loftet bør sikres med tilstrekkelig gulv over isolasjonen og vurderes ventilert på en måte som reduserer risikoen for fremtidige fuktproblemer.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer og dører

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1979, 1984, 1985, 1986, 2017 og 2021. Balkongdør med isolerglass fra 2012 og entredør med isolerglass. Flere vinduer viser tegn på bruksslitasje, men ellers fremstår de funksjonelle. Kontroll av åpne- og lukkemekanismer ble ikke utført under befaringen. Vindusglassene er hele, og ingen punkterte glass ble påvist, men det utelukkes ikke at punktering kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Flere vinduer er værslitte, med sprekker i treverket. Det utelukkes ikke at det kan forekomme skjult råte som ikke ble oppdaget under befaringen.
- Enkelte vinduer er trege å åpne og lukke, og tetningslistene er harde, noe som reduserer funksjonaliteten.
- Entredøren er av eldre dato og har en defekt katteluke.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på de eldre vinduene er overskredet. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utfør en grundig inspeksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader som råte eller punkterte glass.
- Vurder utskifting av værslitte vinduer og dører som har overskredet sin forventede levetid.
- Skift ut harde tetningslister for å forbedre tetthet og funksjonalitet.
- Reparer eller skift ut entredøren for å sikre at den tilfredsstiller dagens krav.
- Planlegg regelmessig vedlikehold av vinduene for å forlenge deres levetid og opprettholde funksjonalitet.

## TG 3 Baderomsvindu 2. etasje

Vindu med trerammer og isolerglass med ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist svertesopp og fukt i vindueskarm bak veggen på baderommet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påberegnes utskifting av vinduet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen i 2. etasje til sydvendt balkong. Impregneret tregulv.

Rekkverk i trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er målt til 91cm. Dette er under dagens krav.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord. Markise og rekkverk som er værslitte.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

## TG 2 Utvendige forhold

Boligens utvendige arealer er opparbeidet med gressplen, beplantning, trær, sittebenk m.m.

Utvendige terreng trapper med støpte trinn og impregneret bod i front av trinnene, samt rekkverk i tre. Trapp ved seksjonenes inngangsparti med rekkverk i stål.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Utvendige terreng trapper med rekkverk på en side, og med enkelte trinn hvor impregneret bod har høykant. De nedre trinnene er ødelagte. Betongtrapp ved boligens inngangsparti med riss- og sprekkdannelse. Det ble registrert oppsprukket- og vridde terrassebord som er værslitte under sittebenk.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

## INNVENDIG

## TG 3 Overflater

# Tilstandsrapport

## Loft:

### Gulv:

Fliser på bad.

Belegg på soverommet.

Kryssfiner i resten av loftet.

### Vegger:

Glatte malte flater på bad.

Malt panel ellers.

### Himling:

Glatte, malte flater på baderommet.

Himlingsplater ellers i etasjen.

Himlingshøyden er målt fra 2,17m til 1,08m. Etasjen har skråtak.

–

## 2. etasje:

### Gulv:

Flislagte gulv på baderommet.

Belegg i stuen

Laminat ellers i etasjen.

### Vegger:

Flissatte veggflater på bad.

Malt tapet i stuen og på soverommet.

Ellers glatte, malte flater.

### Himling:

Glatte, malte flater på baderommet, gang og bod.

Himlingsplater ellers i etasjen.

Himlingshøyden i etasjenes målt til 2,52m til bjelkelaget i stuen og 2,45m på soverommet.

–

## Kjeller:

### Gulv:

Flislagt gulv på baderommet.

Laminat ellers i etasjen.

### Vegger:

Flissatte veggflater på baderommet.

Glatte, malte flater ellers i etasjen.

### Himling:

Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden er målt til 2,17m i stue/kjøkken.

## Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Boligen har omfattende avvik på overflater som samlet sett gir grunnlag for tilstandsgrad 3 (TG3). På loftet består gulvene kun av skrudde finerplater, og det er en åpen vegg på baksiden av badet. Videre er det en åpning i kneveggen som gir direkte forbindelse mellom loftet og etasjen under. I 2. etasje mangler himlingen i stuen, og bjelkelaget er synlig. Dette gjelder også et område på ca. 2 m<sup>2</sup> i et av soverommene. I stuen er det et hull i gulvet som er dekket med en finerplate. Laminatgulvet på kjøkkenet har synlige skader som svelling og sprekker.

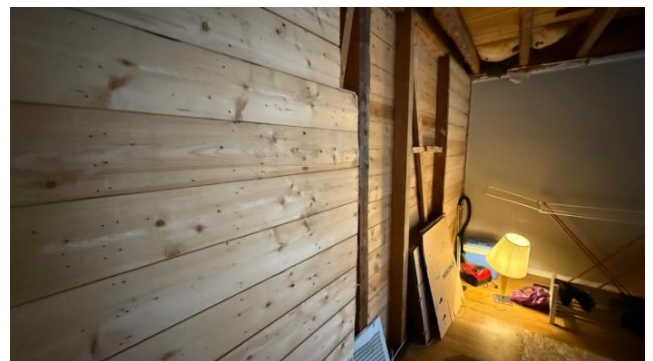
I kjelleren fremstår overflatene som tilfredsstillende uten større avvik. Selger opplyser at det har vært en vannlekkasje på loftet som har ført til følgeskader mellom etasjene, noe som bidrar til vurderingen av TG3 for overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Boligens overflater må moderniseres for å oppnå en tilfredsstillende standard. På loftet bør det legges et fullverdig gulv, åpningen i kneveggen må tettes, og den åpne veggen på baksiden av badet må lukkes. I 2. etasje må himling etableres både i stuen og på soverommet der bjelkelaget er synlig, samt at hullet i stuegulvet må utbedres permanent. Skadene på laminatgulvet på kjøkkenet krever utskifting av gulvet. Arbeidene bør utføres av fagfolk for å sikre at løsningsene er i tråd med gjeldende forskrifter og oppfyller moderne standard. Disse tiltakene vil også bidra til å redusere risikoen for ytterligere følgeskader etter tidligere vannlekkasje.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

### 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.

Det største avviket er målt på loftet.

Det er i tillegg utfordrende å måle høydeforskjell på de fleste gulvene i boligen, da de er mangelfulle.

### 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.

Oppgitte kostnadsestimat gjelder kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må utføres, særlig dersom gulv/etasjeskille skal avrettes ved bruk av flytesparkel, noe som vil tilføre laster til konstruksjonen. Eventuelle tilleggsarbeider og kostnader forbundet med dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører osv. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

Radonmålinger bør gjennomføres for å kartlegge nivået av radongass i boligen. Dersom radonnivåene overstiger anbefalte grenser (200 Bq/m<sup>3</sup> i henhold til norske myndigheters anbefalinger), bør tiltak som ventilasjonsforbedringer eller installasjon av radonsperre vurderes.

Konsekvens:

Uten radonmålinger er det usikkerhet om radongassnivåene i boligen. Langvarig eksponering for høye radonnivåer kan medføre helsefare. Gjennomføring av målinger vil eliminere denne usikkerheten og gi grunnlag for eventuelle tiltak.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Piper i teglstein.  
Vedkamin i 2. etasje.

Feieluker er installert på loftet.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*



# Tilstandsrapport

Det er etablert stue/kjøkken og badrom i kjelleren.

Det er ikke gjennomført hulltaking i kjeller da ytterveggene er i malt betong. Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på innsiden av grunnmur/yttervegger under terreng. Søkt langs yttervegg (stikkprøver på typisk utsatte steder) med fuktdetektor.

Typisk for byggeåret er at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn. Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

## Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator ble det registrert utslag i gulvet og nedre del av grunnmuren under trappen i kjelleren. For bygninger av denne alderen er det forventet et visst kapillært fuktpress fra grunnen. Det bemerkes at gulvet ikke er fuksikret mot grunnfukt, noe som var vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskade

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper i malt treverk mellom boligens etasjer.

Rekkverk i trekonstruksjoner med stående spiler.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyden imot trappen er målt til 84cm i 2.etasje.

Åpninger imellom spiler er målt til 14,5cm.

Det påpekes i tillegg at trappen er veldig slitt og har hakk og riper ut over normal forventet bruksslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

## TG 2 Innvendige dører

Glatte og profilerte innvendige dører i boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører med normal bruksslitasje og enkelte sår. Dør i 2. etasje med defekt katteluke.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer som tiltenkt pr. idag.

Oppgradering vil være naturlig ved modernisering av overflatene i boligen.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

#### Generell

Våtrom med ukjent alder og utførelse.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



### LOFT > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte, malte vegg og himlingsflater i rommet.

## LOFT > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 27 mm.

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

## LOFT > BAD

## TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtzone.

Rørføringer går gjennom veggen under badekaret, men det er ingen synlige tegn til at mansjetter er brukt ved disse gjennomføringene. Dette medfører at overgangen mellom rørene og veggen ikke er tett, noe som øker risikoen for vannlekkasje og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det anbefales å utbedre gjennomføringene ved å installere mansjetter som sikrer en tett og forskriftsmessig overgang mellom rørene og vegg. Dette arbeidet bør kombineres med en kontroll av våtrommets øvrige tettesjikt for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler. Arbeidet må utføres av kvalifiserte fagfolk for å sikre riktig utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

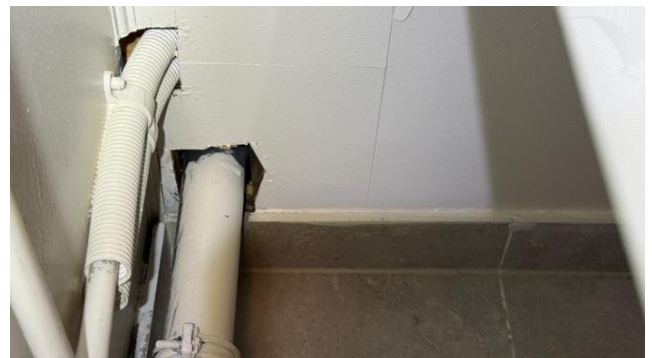
### Kostnadsestimat:

1. Lokal utbedring: Hvis utbedringen begrenses til installasjon av mansjetter rundt de aktuelle rørgjennomføringene, anslås kostnadene til kr 10.000–25.000, avhengig av tilgangen til området og nødvendig arbeid.
2. Omfattende utbedring: Dersom det avdekkes mangler i våtrommets tettesjikt som krever mer omfattende tiltak, kan en renovering av badet være nødvendig. Kostnadene for en full renovering anslås til kr 150.000–300.000, avhengig av badets størrelse og materialvalg.

### Kommentar:

En grundigere vurdering anbefales for å fastslå omfanget av nødvendige tiltak, og det er viktig å dokumentere arbeidet som utføres for å sikre at det oppfyller gjeldende forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## LOFT > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett.

Badekar med blandebatteri er installert.

## LOFT > BAD



# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Baderommet på loftet har ingen ventilasjon, noe som er i strid med gjeldende krav til ventilering av våtrom. Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet, økt risiko for kondens og utvikling av mugg eller andre fuktrelaterte skader.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en tilfredsstillende ventilasjonsløsning på baderommet. Dette kan inkludere installasjon av en elektrisk avtrekksvifte med egen kanal ut av bygningen, eller andre egnede tiltak som sikrer god luftutskifting. Alternativt bør det vurderes å etablere tilluft, for eksempel ved å installere en luftespalte i dørbildet.

### Kostnadsestimat:

Lokal utbedring: Installasjon av en avtrekksvifte og nødvendig kanalføring anslås til kr 10.000–30.000, avhengig av tilgang til installasjonsområdet og eksisterende bygningsstruktur.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## LOFT > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, via eksisterende hullboring.

Det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Det ble i tillegg, rutinemessig, søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen på tilgjengelige steder, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## KJELLER > BAD

### Generell

Flislagt baderom som er modernisert i senere tid.

Baderommet holder en visuell pen standard og er vedlikeholdt.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromsilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

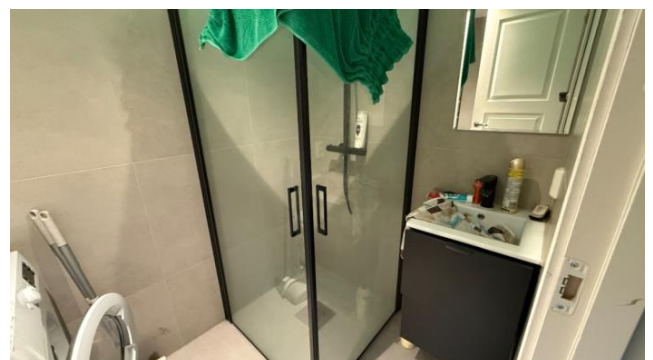
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



## KJELLER > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

## KJELLER > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 40 mm.

Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

## KJELLER > BAD

### ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Sluket er synlig på begge sider av klemringen, noe som indikerer at det ikke er brukt slukmansjett. Dette fører til at overgangen mellom membran og sluk ikke er tett, noe som øker risikoen for vannlekkasje og følgeskader. Videre er det ingen synlige tegn til at membran er benyttet på våtrommet, noe som forsterker risikoen for fuktskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Det anbefales å utbedre våtrommets tettesjikt ved å installere en slukmansjett og legge ny membran som sikrer en tett og forskriftsmessig utførelse. For å gjøre dette må våtrommet renoveres, inkludert demontering av eksisterende konstruksjon og påføring av membran i henhold til gjeldende krav. Arbeidet bør utføres av kvalifiserte fagfolk for å sikre korrekt utførelse og redusere risikoen for fremtidige skader.

1. Lokal utbedring: Dersom det er mulig å begrense tiltaket til en lokal utbedring rundt sluket, med installasjon av slukmansjett og tetting av membranen, kan kostnadene anslås til kr 20.000–50.000, avhengig av tilgangen til området og omfanget av nødvendig arbeid.

2. Full renovering av våtrommet: Hvis det viser seg at våtrommets tettesjikt generelt er mangelfullt, og hele badet må renoveres, inkludert oppbygging av nytt tettesjikt, kan kostnadene anslås til kr 150.000–300.000, avhengig av våtrommets størrelse, materialvalg og kompleksitet.

#### Kommentar:

En grundigere inspeksjon anbefales for å fastslå omfanget av nødvendige tiltak. Det bør også vurderes om andre deler av våtrommet har skjulte feil som krever utbedring. Dette arbeidet bør utføres av kvalifiserte fagfolk med dokumentasjon på utført arbeid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant. Speil montert på vegg over servantskapet. Veggmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin. Dusjhjørne med rette glassdører, sluk i sone og dusjstyr. Regndusj er installert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sistene, for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

## KJELLER > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg.

Tilluftspalte under dørbildet.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## KJELLER > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking mot dusjsonen er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilleggende vegger er betong. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Det er tidligere gjennomført hulltaking fra kjøkkensiden som ble gjenbrukt ved befaring.  
Det er ikke påvist unormale forhold.

## 2.ETASJE > BAD

### Generell

Flislagt baderom med ukjent alder.

Baderommet anses å ha overskredet halvparten av forventet levetid for dets underliggende konstruksjoner. Levetiden er beregnet i henhold til Norsk Standard og SINTEF sine levetidstabeller. Vurderingene av tilstanden tar høyde for dette.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruerhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vipkes opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåsstrakten trekkes enkelt opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåsstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Glatt, malt himlingsflate.

Flissatte veggflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På baderommet er det observert et vindu plassert i yttervegg innenfor dusjsonen. Vinduet er laget av materialer som ikke er fuktbestandige, noe som gjør det uegnet for plassering i våtsone. Åpningen fra badersiden er mindre enn selve vinduet og dekker omtrent halvparten av vindusflaten, noe som er en ufagmessig utførelse. Denne løsningen gir økt risiko for fuktskader og kan føre til vanninntrenging i konstruksjonen.

Det ble registrert bom (hulrom) og sprekkdannelse på enkelte av gulvflisene, samt enkelte dype fuger

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fjerne vinduet eller erstatte det med et vindu av materialer som er spesielt designet for bruk i våtrom og tåler konstant eksponering for fuktighet.

Åpningen i badersvegg må tilpasses vinduets størrelse eller tettes på en forskriftsmessig måte for å sikre en tett og holdbar løsning. For å sikre våtrommets funksjon og forhindre fremtidige skader, bør arbeidet utføres av kvalifiserte fagfolk med erfaring i våtromsarbeid.



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 18mm. Dette er ikke innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut ifra alder på de underliggende konstruksjonene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Å endre tilstandsgrad krever forbedring av fallforholdene. Likevel opprettholder baderommet sin tiltenkte funksjonalitet på tross av dette avviket.

Baderommet fungerer med avviket som er nevnt ovenfor. Oppgradering av overflatene vil være naturlig ved modernisering av baderommet.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en utsatt bygningsdel.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil og lysarmatur på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett.

Opplegg for vaksemaskin.

Dusjhjørne med glassvegg, forheng, sluk i sone og dusutstyr.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil på vegg.

Tilluftspalte under dørbildet.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 2.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, via eksisterende hullboring, på kjøkkenvegg mot våtrommets våtsone.

Det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Det ble i tillegg, rutinemessig, søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen på tilgjengelige steder, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## KJØKKEN

### KJELLER > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte, trefronter.

Laminat benkeplate og heldekkende oppvaskkum i rustfritt stål.

Hybelkjøkkenet har 2 koketopper og kjøleskap.

Komfyr med platetopp er installert.

—

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist svelleskader i sokkelen av kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

# Tilstandsrapport

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.  
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

## ! TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.  
Det er ukjent hvor avtrekket er ført.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Rommet mangler tilluft fra veggventiler.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

2.ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder.  
Kjøkkenet holder en normal standard og er vedlikeholdt.  
Innredning med profilerte, malte fronter.  
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Fliser på vegg over benkeplaten.  
Lysstoffør under overskap.  
Kjøkkenet har komfyr med platetopp og frittstående kjøl/frysescap.

–

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.  
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som en sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.  
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskader i kjøkkengulvet.

Tilstandsgrad er i tillegg satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.  
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

Kjøkkengulv må skiftes.



2.ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

Ellers ingen tilluft til rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

LOFT > STUE/KJØKKEN

## ! TG IU Overflater og innredning



# Tilstandsrapport

Hybelkjøkken med rustfri oppvaskkum, integrert kjøleskap og koketopp.

Kjøkkenet er flyttet på ved befaringen grunnet en vannlekkasje. Innredningen er ikke tilkoblet vann eller avløp og er derfor ikke ytterligere vurdert.

–

Tilkobling av vann og strøm må gjennomføres av fagfolk med dokumentasjon.



LOFT > STUE/KJØKKEN

## TG 3 Avtrekk

Kjøkkenet har ingen ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelskap på baderommet i kjelleren. Fordelskapet har overløpsrør.

Deler av rørføringene i biligen er eldre kobberør.

Stoppekran er plassert i kjelleren.

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterør i benkeskap.

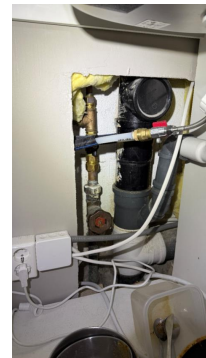
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Løse vannrør på loftet som ikke er tilstrekkelig festet eller tilkoblet.

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales en gjennomgang av boligens vannrør av autorisert rørlegger.



## TG 2 Avløpsrør



# Tilstandsrapport

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## Vurdering av avvik:

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

Det er i tillegg løse avløpsrør på loftet som ikke er tilkoblet hybelkjøkkenet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at avløpsrør gjennomgås av autorisert rørlegger.

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har en naturlig ventilasjonsløsning som var vanlig på byggetidspunktet. Systemet er enklere enn dagens mekaniske løsninger og baserer seg i hovedsak på luftgjennomstrømning via passive ventiler og naturlig trekk i konstruksjonen.

Luftkapasiteten og mengden luftutskiftning er ikke målt, da dette krever spesialisert utstyr og faller utenfor omfanget av en nivå 1-undersøkelse.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler tilluftsventiler i flere oppholdsrom.

Naturlig ventilasjon vurderes generelt til å ha tilstandsgrad 2, ettersom det ikke oppfyller dagens strenge krav til ventilasjon. Dette gjelder selv om løsningen er i tråd med standarden for boliger oppført i denne tidsperioden.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Boligen har 2 107 liters varmtvannsberedere plassert under trappen i kjelleren.

Det er ukjent når berederene er installert, men de ser relativt nye ut.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## ! TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner. Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

## ! TG 3 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 bygningssakkyndig 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.*

Sikringssskap er plassert i trapperom.  
Automatsikringer.  
13 fordelerkurser og hovedsikring.  
Selvavlesende strømmåler er installert.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**På deler av arbeidet fra 2023. Tidligere arbeider er ikke kjent.**

# Tilstandsrapport

## SG Elektriker As

### Utført følgende:

Trekking og tilkobling av elinstallasjon i kjøkken 3. etasje.

Utskiftning av defekte stikkontakter rundt i boligen.

Montert lamper.

kontrollert varme i badene.

Samsvarserklæring er fremlagt i form av tidligere salgsoppgave.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

7. 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

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

Ja

## Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Nei

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 Det er flere steder i boligen det er løse ledninger og hvor disse ikke er tilstrekkelig festet.

Kursfortegnelsen er mangelfull.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

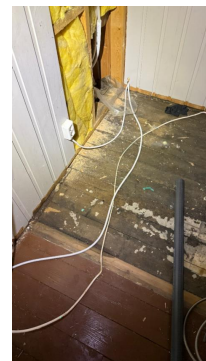
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da taksmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Dette er bakgrunnen for gitte tilstandsgrad.

For at anlegget skal ha nødvendig lovlig dokumentasjon må det gjennomføres en kontroll av anlegget og eventuelt innhentes en samsvarserklæring. Kostnadsestimatet gjelder utgifter til å gjennomføre en el-kontroll samt festing av kabler og brytere. En kontroll vil kunne avdekke videre forhold som det ikke er mulig å estimere nå. Hva det vil koste å dokumentere tilstanden på el-anlegget, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring, er heller ikke noe som kan estimeres nå, men det må innhentes pristilbud på dette.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse ledninger på loftet.



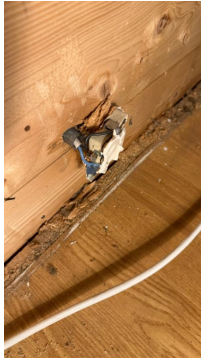
Mangler deksel på stråleovn loft.



Løse ledninger.

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport



Stikkontakt mangler deksel.

## 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 forenklede 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.*

### Branntilslukningsapparat i boligen

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg. Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

### Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

### Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**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?  
**Ja Det mangler røykvarslere på loft.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er synlig knottepapp på utsiden av huset.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler toppliste på grunnmurspappen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Innhentet fra tidligere tilstandsrapport:

Terrenget rundt grunnmur bør planeres slik at overflatevannet ikke renner inn mot bygning. Fall 1:50, helst 1:20 - 3 M ut fra grunnmur.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong, antatt fundamentert på faste, komprimerte masser eller fjell.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Eldre værslitt grunnmur med misfarging, malingsavflassing, Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

## ! TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forstøtningsmur med værslitte overflater og rissdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig.

## ! TG IU Terrengforhold

Eiendommen har en forholdsvis flatt og skrående tomt rundt bygningen.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det blir beskrevet i tidligere tilstandsrapport : Det ble enkelte steder registrert noe motfall på terreng inntil grunnmur.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

## Halvpart av tomannsbolig:

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           | 21                            |                             |                            | 21  |                                 | 27                          | 48              |
| 2.etasje       | 93                            |                             |                            | 93  | 10                              |                             | 93              |
| 1.etasje       | 9                             |                             |                            | 9   |                                 |                             | 9               |
| Kjeller        | 18                            |                             |                            | 18  |                                 |                             | 18              |
| <b>SUM</b>     | <b>141</b>                    |                             |                            |     | <b>10</b>                       | <b>27</b>                   | <b>168</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>141</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Loft     | Bad , Gang med trapp, Soverom , Stue/kjøkken                           |                             |                            |
| 2.etasje | Trapperom , Trapperom 2, Gang , Bod , Bad , Kjøkken , 2 Soverom , Stue |                             |                            |
| 1.etasje | Vindfang med trapp   |                             |                            |
| Kjeller  | Stue/kjøkken , Bad   |                             |                            |



## Kommentar

Loft:

Stue/kjøkken, bad og soverom.

Gulvflaten i etasjen er målt til 48m<sup>2</sup>. Grunnet skråtak og ugunstig oppføring av vegger på loftet er det kun 21m<sup>2</sup> som er måleverdig i etasjen. Det er målt ca. 46m<sup>2</sup> lagring i knevegger på begge sider av huset.

–

2.etasje:

Trapperom, gang, 2 soverom, bad, kjøkken, bod og stue.

Utgang fra stuen til sydvendt balkong målt til ca. 10m<sup>2</sup>.

–

1.etasje:

Vindfang med trapp.

–

Kjeller:

Bad og stue med delvis åpen kjøkkenløsning.

–

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevning i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Avvik fra godkjente og byggemeldte tegninger:

Det er imidlertid påvist avvik mellom seksjonens faktiske utforming og de godkjente tegningene.

Endringer uten byggemelding:

Eiendommen er endret i både planløsning og fasade, hvilket innebærer at bruken av seksjonen avviker fra den godkjente og byggemeldte bruken. Disse endringene er gjennomført uten at byggemelding er sendt til, eller nødvendig godkjenning er innhentet fra kommunen.

Flere boenheter enn godkjent:

Seksjonen fremstår med tre selvstendige boenheter. Etter en gjennomgang av tegninger i Plan- og bygningsetatens (PBE) saksinnsyn for Oslo kommune, har det ikke vært mulig å finne dokumentasjon som samsvarer med dagens planløsning.

Oppfordring til kjøpere:

Potensielle kjøpere oppfordres til å sette seg inn i de godkjente tegningene og være klar over at eiendommen kan være i strid med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.

## Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Entredørene oppfyller ikke dagens forskriftskrav til brann- og røyksikring. Dørene mangler nødvendige egenskaper for å hindre spredning av brann og røyk mellom brannceller i det tidsrommet som anses påkrevd i henhold til gjeldende regelverk. Videre antas det at etasjeskillet mellom enhetene heller ikke oppfyller brannsikringskravene etter dagens forskrifter. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av avvikene og vurdere nødvendige tiltak for å sikre forskriftsmessig brannsikring.

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utført følgende:  
Trekking og tilkobling av elinstallasjon i kjøkken 3. etasje.  
Utskiftning av defekte stikkontakter rundt i boligen.  
Montert lamper.  
kontrollert varme i badene.  
SG Elektriker As i 2023

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagslysflate:  
Rommene på loftet og i kjelleren har dagslysflater som utgjør mindre enn 10 % av rommenes bruksareal, noe som ikke oppfyller dagens krav til tilstrekkelig dagslys i oppholdsrom.

Krav til rømning:

Rømningsvinduer skal ha en høyde fra gulv til nedre kant av vindusåpningen som ikke overstiger 1,0 meter for å sikre enkel evakuering. Vinduet ved trappen mellom 1. etasje og kjelleren er montert høyere enn 1,0 meter, og det anbefales å installere en fastmontert stige eller annen hensiktsmessig løsning for å lette rømning fra rommet. På loftet anbefales montering av en brannstige for å sikre forskriftsmessig rømning.

## 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) |
|---------------------------|------------|------------|
| Halvpert av tomannsbolig: | 139        | 2          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 23.1.2025 | Tony André Andersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde   | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|---|------------|
| 301 OSLO | 190  | 107  |      | 2    | 1308.4 m <sup>2</sup> | Norges Eiendommer.<br>Tomtearealet gjelder for<br>det aktuelle Gnr/Bnr. | Eiet       |

### Adresse

Skausnaret 11 B

### Hjemmelshaver

Sinusgruppen Eiendom AS

### Kommentar

#### Eierandel

1 / 2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Skausnaret 11B ligger i et attraktivt og veletablert boligområde i Oslo, kjent for sin familievennlige atmosfære og nærhet til både urbane og grønne omgivelser. Området har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, samtidig som det er kort avstand til viktige fasiliteter som skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kollektivtransport.

Fra eiendommen er det enkel tilgang til offentlig kommunikasjon, inkludert buss og T-bane, som gjør det praktisk for pendlere og familier. I nærområdet finnes det flere parker og friområder som gir gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv. Dette inkluderer turstier, lekeplasser og områder for både sommer- og vinteraktiviteter.

Eiendommen ligger også i nærheten av lokale handelssentre og servicetilbud, noe som gjør hverdagen praktisk for beboerne. Området er kjent for sitt trygge miljø og sine gode naboforhold, noe som gjør det til et attraktivt valg for barnefamilier og andre som ønsker en bolig med sentral, men fredelig beliggenhet.

Dette er en beliggenhet som kombinerer bekvemmeligheten av nærhet til byens fasiliteter med fordelen av å bo i rolige og naturskjønne omgivelser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning gjennom kommunens nettverk.

### Tilknytning avløp

Boligen er koblet til offentlig avløpssystem via kommunalt ledningsnett. Dette inkluderer avløp for både gråvann og svartvann, og systemet driftes av Oslo kommune.

### Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplaner for boligformål, som angir utnyttelse og krav til utforming. Det kan være spesifikke krav til byggehøyder, avstander til naboer og bevaring av grøntarealer. For detaljer kan reguleringskartet fra Oslo kommune undersøkes.

### Om tomten

Tomten er en selveid tomt, opparbeidet med plen, prydbusker og asfaltert gårdsplass. Eiendommen ligger tilbaketrukket fra hovedveien, noe som gir et skjermet og privat preg.

### Tinglyste/andre forhold

Det kan være tinglyste servitutter knyttet til veirett eller vedlikeholdsplikter for fellesområder. Disse bør sjekkes i grunnboken for eiendommen via Kartverket for å få en komplett oversikt.

For detaljer om kostnader, vennligst se salgsoppgaven.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|--|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      | Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Eier              |      | Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.           | Gjennomgått      |       | Nei     |

# 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.
- 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 for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: 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 oppas 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DR1785>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon