





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Sveiva 11, 0988 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 97, bnr. 125

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 17.11.2024

Oppdragsnr.: 13350-2781

Referansenummer: QV4910

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



**Takstkonsulent1**
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no



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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektiger.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Bygningen ble bygget i 1973. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2003. Det er gjort flere oppgraderinger under nåværende eiers tid som eier.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Enebolig bygget i 1973. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong, utvendig isolert med åpen isopor. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

Kjeller: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,41 m.

Kjeller (hybel): Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

Bad kjeller: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Bad kjeller (hybel): Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

1. etasje: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integret platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

Kjeller (hybel): Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integret platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kjeller:

- Det er lukket mellom hybel og hoveddel.
- Bod i hoveddel er ikke etablert på tegningene.
- Teknisk rom hybel brukes i dag som dusjhjørne.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

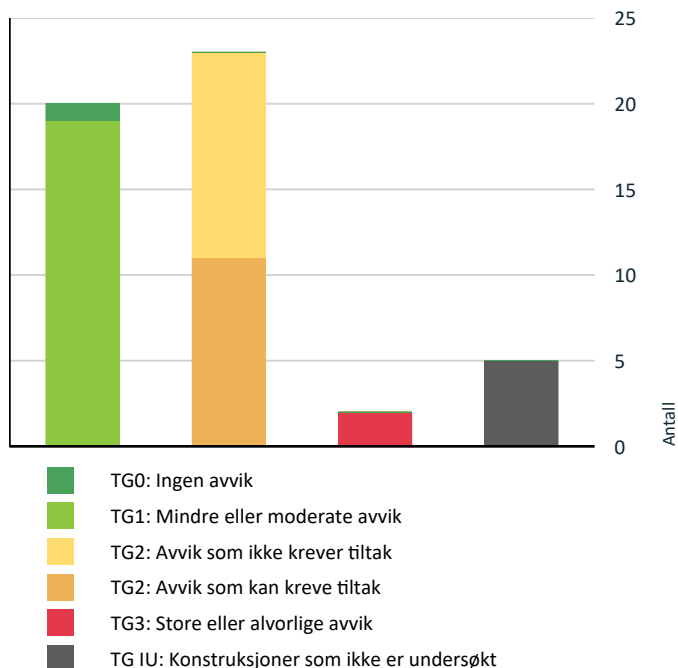
Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

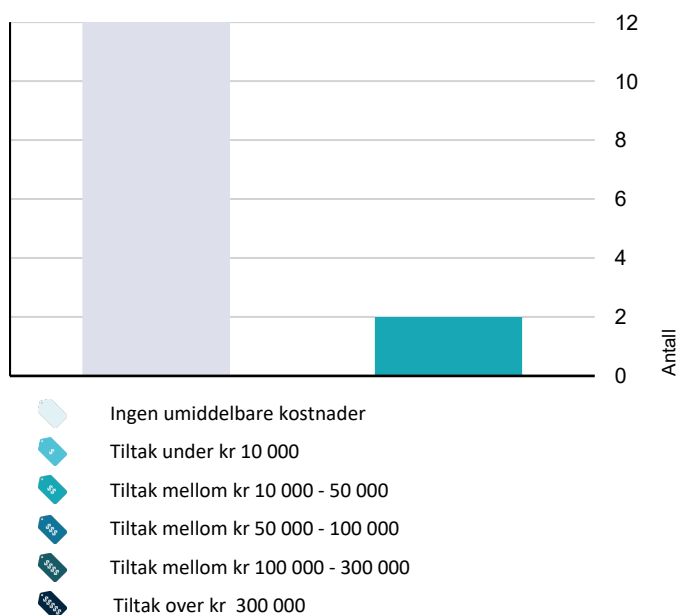
Sammendrag av boligens tilstand

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

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Våtrom > Kjeller (hybel) > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller (hybel) > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller (hybel) > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Terrasse [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > Kjeller (hybel) > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges
Eiendommer.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen er visuelt befart og stikktakninger er tatt sporadisk. Det observeres generelt kuvinger og tørkesprekker i kledningsbord, dette er normalt med tanke på alder. Det er påregnelig med utskiftninger på sikt. Tilstandsgraden settes grunnet alder. Type/mengde isolasjon er ikke kjent, men antas å være oppført etter byggeårets normer og krav. Dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn de kravene som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Ytterveggene er visuelt befart uten inngrep i konstruksjonen.

- Det registreres noe råteskade på to kledningsbord i nedre kart av en hjørnekasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anses ikke å være nødvendig med utbedringer på befaringsdagen, det kan allikevel dukke opp ting på sikt som ikke oppdages ved en visuell kontroll.

Tilstandsrapport



TG2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.
- Det er registrert misfarging i en takstol, ble foretatt fuktsøk og målt til 16,3 vektprosent. Vanlig for trevirke er 8 til 10 vektprosent.
- Det er spor etter avføring av mus.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjøres tiltak for å holde mus utenfor loftkonstruksjonen.

TG1 Vinduer - 1. etasje

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2012.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG2 Vinduer

Vindu på bad kjeller hoveddel med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG1 Dører

2.stk profilerte ytterdører med glassfelt. Yale doorman installert i 1. etasje. Balkongdør med 2-lags press glass. 2-fløyet balkongdør med 3-lags press glass stuen.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasse

Østvendt terrasse i trekonstruksjoner på ca. 35 m², det er lagt terrassebord på gulv. Rekkverk av plast. Rekkverkshøyden ble målt til: 100 cm.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 87 m², det er lagt terrassebord og fliser ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Sprekk i flis ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betongkonstruksjoner med adkomst til inngangspartiet. Utvendig trapp i trekonstruksjoner med adkomst til terrasse.

Andre utvendige forhold

Enebolig bygget i 1973. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong, utvendig isolert med åpen isopor. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning. Saltak takkonstruksjon antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1. etasje: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,42 m.

Kjeller: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i gangen ble målt til: 2,41 m.

Kjeller (hybel): Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,37 m.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt i stuen 1. etasje og gang i kjeller (hybel).

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.

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger med malte plater. Gulv med fliser og laminat. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved Kontor kjeller. Fuktsøk i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utforede trevegger i underetasjen, utforede grunnmursvegger anses å være risikokonstruksjon med tanke på skjulte feil og/eller mangler. Det bør installeres inspeksjonsluker på utsatte steder for å lettere kontrollere evt. avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å kontrollere utforede og synlige grunnmursvegger hver vår og høst for å sikre at det ikke har blitt noe påbegynnede lekkasjepunkter.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har trapp i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme i alle rom.

VÅTROM

KJELLER (HYBEL) > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist svertesopp i silikolfuger.

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull silikonfuger i nedre kast på vegger/gulv.
- Sprekt flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Overflater må rengjøres.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av overnevnte avvik. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER (HYBEL) > BAD

TE 3 Overflater Gulv

Gulv med fliser, gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Svertesopp er registrert

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Overflater må rengjøres.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av overnevnte avvik. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER (HYBEL) > BAD

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av 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 risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, dobbel servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

KJELLER (HYBEL) > BAD

TE 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

KJELLER (HYBEL) > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom bak dusjhjørne. Det ble ikke utført nærmere undersøkelser rundt hulltaking grunnet vegg av murverk/betong.

1. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av 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 risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Tilstandsrapport

Det er missfaring i fliser mellom badekar og vegghengt klosett.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er missfaring i fliser mellom badekar og vegghengt klosett.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av 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 risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og badekar. Opplegg for vaskemaskin

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TE 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

KJELLER > BAD

TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

KJELLER (HYBEL) > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER (HYBEL) > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av stein med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Avtrekk over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TE 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Avløpsrør

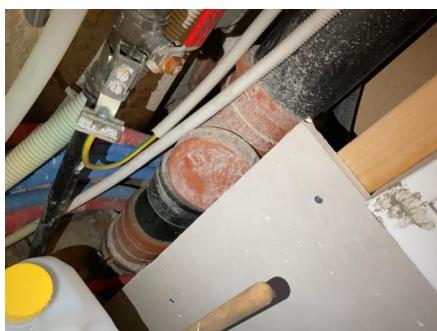
Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Stakeluke i teknisk rom (kjeller)

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventilasjonsskanalene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i hybel. Vannbåren varme fra Ekoweel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv. Tank plassert i teknisk rom med navn: Ekowell. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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)?

Ja

Generell kommentar

Det har blitt utført periodisk kontroll av boliginstallasjon etter NEK 405-2:2020. Utført

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll.

📍 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/utv. fuktsikring fra 2012. Grunnet skjult i byggegrunn er materialvalg ikke mulig å konstantere.

Årstall: 2012

Kilde: Andre opplysninger: Det opplyses at drenering ble utført i 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. (opplysninger gitt av eier)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert topplatt på grunnmursplast som dermed spriker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong, utvendig isolert med åpen isopor

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Fasade fliser har løsnes fra vegg flere steder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

📍 TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av anntatt betong under markterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er begrenset besikket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag og overvåke konstruksjonen jevnlig.

📍 TG 2 Terrengforhold

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2005

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje bygget i 2005. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av lettklinkerblokker. Etasjeskillere av trebjelkelag, støpt plate på mark. Yttervegger oppført med betong og bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning. Saltak takkonstruksjon antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

- Elektriske garasjeporter.

Utebod



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utebod bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med bjelker på mark til stedlige masser. Etasjeskillere av trebjelkelag. Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående og liggende kledning. Saltak takkonstruksjon antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

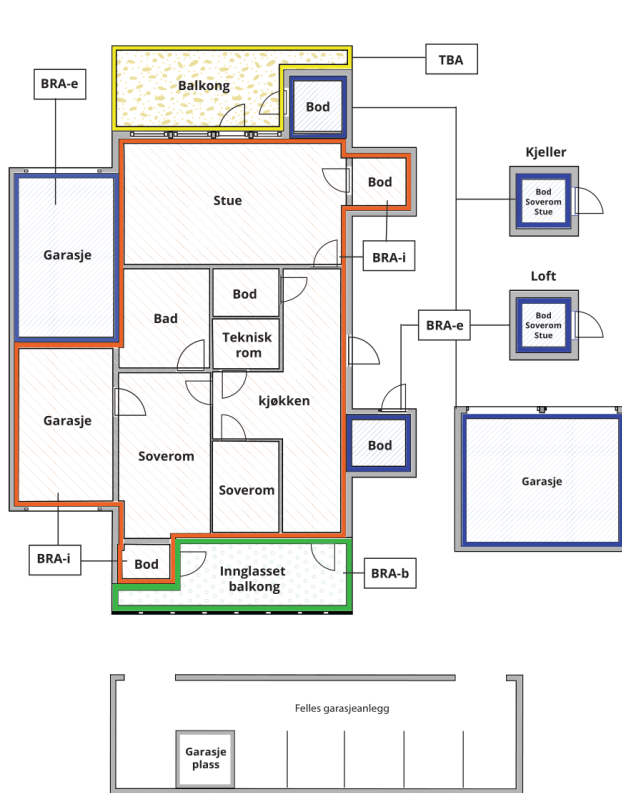
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	97			97	122
Kjeller	47			47	
Kjeller (hybel)		60		60	
SUM	144	60			122
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, 3 soverom, spisestue, toalettrom, kjøkken, og stue.		
Kjeller	Gang, bod, kontor, bad, og teknisk rom		
Kjeller (hybel)	Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue.		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjeller:
- Det er lukket mellom hybel og hoveddel.
- Bod i hoveddel er ikke etablert på tegningene.
- Teknisk rom hybel brukes i dag som dusjhjørne.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag av tilstand for mer info.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Garasje		37		37			37
Hems		19		19		19	38
SUM		56				19	75
SUM BRA	56						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	
Hems		Lagerrom	

Kommentar

- Hems over garasje med gulvflate på ca. 38 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Utebod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Utebod		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utebod		Utebod	

Kommentar

- Utebod på ca. 9 m². (Dette arealet er lagt inn under BRA-e)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det opplyses av eier at bod er bygget i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	196	8
Garasje	0	0
Utebod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Zahida Parveen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	97	125		0	1006.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sveiva 11, 0988 OSLO

Hjemmelshaver

Zahida Parveen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QV4910>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon