

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

GREGERS GRAMS VEI 18, 0382 OSLO

Gnr: 28 Bnr: 773 Seksjon: 20

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon



Dato befaring: 07/07/2025

Utskriftsdato: 01/08/2025

Oppdragsnummer: 97882

Referansenr:

MICHAEL MOE ASKAUTRUD

972 83 652

ma@tyder.no

Uavhengig Takstmann

Rapporten

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

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

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

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

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Fireroms eierseksjon i boligblokk med tre eksterne boder i kjeller.

Endeleilighet i høy 1. etasje med balkong og egen utgang til felles tomt.

Leiligheten disponerer garasjeplass for én bil i felles garasjeanlegg.

Standard

Leilighet holder normal og noe eldre standard. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold bør påregnes på flere bygningsdeler.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Ny regulator og slange til gasskøketopp.

2023: Nye panelovner med wifi styring. Nye downlights i bad ved hovedsoverom.

ca. 2020, i regi av sameiet: Oppussing av oppganger og ny entrédør.

ca. 2015, i regi av sameiet: Oppussing av balkonger, med membran- og malerarbeider.

2011: Rehabilitering av bad ved hovedsoverom.

ca. 2010: Nytt laminatgulv i hovedsoverom.

Eier opplyser om at hun kjøpte leiligheten i 2003, og den var oppusset med bl.a. ny kjøkkeninnredning like før dette. 1990- tallet, i regi av tidligere eier: Rehabilitering av bad med adkomst fra tv-stue.

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

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1973, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

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

Se forøvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Overflater på innvendige gulv (Bad 2 / 1. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad 2 / 1. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad 2 / 1. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad 2 / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad 2 / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad 2 / 1. etasje)
- Generelle opplysninger (Vaskerom / 1. etasje)
- Trapper
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Rekkverk og annen fallsikring
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Fast inventar

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Nina Solvang Bjerke
 Takstmenn: Michael Moe Askautrud
 Befaring/tilstede: Eier: Nina Solvang Bjerke, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 28 Bnr: 773 Seksjon: 20
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 13199.6 m²
 Eierbrøk seksjon: 250 / 10007
 Hjemmelshaver: Nina Solvang Bjerke
 Adresse: Gregers Grams vei 18, 0382 OSLO
 Sameiets navn: Boligsameiet Gregers Grams vei
 Regnskapsfører: SOLIBO AS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/07/2025	Opplysninger gitt av eier under befaring.			
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.			
Ambita infoland	07/07/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 1973

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	159	159	0
Sum bolig:	159	159	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Tre eksterne boder
1. etasje	Bad, Bad 2, Vaskerom, Entré, Stue/spisestue/kjøkken, TV-stue, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	28	0	0
1. etasje	159	0	0	13
Sum bolig:	159	28	0	13
Sum BRA:	187			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Tre eksterne boder	
1. etasje	Bad, Bad 2, Vaskerom, Entré, Stue/spisestue/kjøkken, TV-stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Eier opplyser om at vedlikehold av vinduer og balkongdør er eget ansvar, og at sameiet står for vedlikehold av øvrige felles bygningsdeler, konstruksjonen, samt vann- og avløp til leiligheten.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i med bærende konstruksjoner i betong med pusset og malte overflater.
- Utfyllende bindingsverksvegger kledd med trepanel mot balkonger og ved vindusfelter.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Felles fasiliteter:

- Sykkelpod.
- Utstyrsbod med felles hageredskaper, samt flere stoler og bord for utlån.
- Felles plenarealer med sittegrupper og noe lekeapparater.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:

Rettløps trapp i tre fra balkongdør i tv-stue.

Tilstandsvurdering:

Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det ingen håndløpere.

Trapper skal sikres med rekkverk når det er mer enn 0,5 m til underliggende terreng. I dette tilfellet er det ikke etablert rekkverk, som gir noe økt risiko for fall med personskader. Det er relativt lav høyde og kort trapp, men rekkverk bør uansett etableres.

Trappen er også brattere enn anbefalt.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse: Enkelte vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1994.
Enkelte vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1972.
Enkelte vinduer med tolags isolerglass. Glass produsert i 2008. Karm, rammer og tettetdetaljer er av eldre dato.

Tilstandsvurdering: Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, og noe sprekkdannelser.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Balkongdør i stue/kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 1972.
Balkongdør i tv-stue med tolags isolerglass, produsert i 1981.

Tilstandsvurdering: Ytterdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid, normal bruksslitasje, og noe sprekkdannelser.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken, tv-stue og soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i stue/kjøkken, ca. 10 mm i tv-stue og hovedsoverom og ca. 5 mm i soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue/kjøkken, ca. 10 mm i tv-stue og begge soverom.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter, og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til TG 2. Gulvet kan ha noe merkbar skjevhet.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 13 m ² . Dekke i betong.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Blomsterkasser i trekonstruksjon utgjør rekkverk på balkong. Rekkverkshøyden er målt ca. 92 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Dette gir økt risiko for fall med personskader.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Pipe

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

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Utenpåliggende teglsteinspipe fra byggeår.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Åpent ildsted i stue. Pusset og malt kappe og sokkel.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

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

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Avløpsrør i plast.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke egen hovedstoppekran i leiligheten, men det er stoppekraner for varmt- og kaldtvann lokalisert i sjakt i vaskerom og i sjakt i bad ved hovedsoverom. Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende. Hovedstoppekraner er ikke funksjonstestet da de er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting. Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten, som kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøpleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Det var ikke krav til automatisk vannstopper i rom uten sluk ved byggear. Det anbefales likevel at dette installeres for å minimere risiko for vannskader. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluftsventil på yttervegg i begge soverom og i kjøkkendel. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg i vaskerom og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til våtrom.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet noe svakt/begrenset. Det er noe begrenset med tilluft i leiligheten. Det bør være friskluftsventiler i alle oppholdsrom. Luftespalte under dører noe smale. Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon, og det er derfor gitt TG 2,

TG: 2

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med skrusikringer, montert i skap i stue. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Noe arbeider i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad. Ukjent, eldre dato forøvrig. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
Tilstandsvurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med kum i porselen. Ventilator, stekeovn, gasskoketopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra ca. 2000 ifølge eier.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med laminat i hovedsoverom, parkett i soverom, malt parkett/gulvbord forøvrig.
Tilstandsvurdering:	Det er stedvis noe knirk ved normal gange, noe fuktskader/svelling, og flere for tett lagte skjøter.
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss, og malt strietapet.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,53-2,55 m målt i stue/kjøkken og soverom.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Garderobeskap med glatte fronter i stue. Garderobeskap med glatte fronter og frostede glassfronter i hovedsoverom. Garderobeskap med glatte fronter i soverom.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Våtrom - Bad med adkomst fra hovedsoverom

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

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

Dokumentasjon - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier rehabilitert i 2011.
	Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv - Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
	Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.
	Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger. Det er et område i dusjsone som mangler flisfug. Det er funnet bom bak enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Innfliset speil og belysning over servant.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass og servant.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og kan medføre vannskader, og det er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

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

TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

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

TG:
IU

Våtrom - Bad med adkomst fra tv-stue

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

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

Generelle opplysninger – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert på 90-tallet i regi av tidligere eier. Kostnader i forbindelse med oppussing/rehabilitering bør påregnes.

Overflater på innvendige gulv – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det ca. 15 mm, som gir noe økt risiko for at overflatevann på badet kan renne ut og medføre vannskader.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

Sluk har rustdannelser, som gir økt risiko for utettheter.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt, har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er funnet bom under flere fliser, stedvis kraftig omfang. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt. Tilfellet har medført noe sprekkdannelser i flisfuger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnader i forbindelse med rehabilitering bør påregnes.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.

Det er funnet bom bak enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnader i forbindelse med rehabilitering bør påregnes.

TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder, normal bruksslitasje og noe misfarging og fuktmerker.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt noe fuktskader/svelling.	TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og skyvedører i herdet glass, servant og gulvstående klosett.	
Tilstandsvurdering:	Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad 2, 1. etasje

Beskrivelse:	Varmekabler i gulvstøp.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 2

Hulltaking – Bad 2, 1. etasje

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

Vaskerom

Rommet er ikke bygget som et våtrom, og det er derfor utført forenklet vurdering av vaskerommet.

Generelle opplysninger – Vaskerom, 1. etasje

Beskrivelse:	Rommet er opprinnelig ikke bygget som et våtrom og har ikke sluk. Eier opplyser om at rommet opprinnelig er et wc-rom. Det er servant og opplegg for vaskemaskin i rommet. Fliser på gulv og vegger.	
Tilstandsvurdering:	Det er krav om sluk i vaskerom. Rommet er ikke bygget som et våtrom og har ikke sluk eller vanntett sjikt. Rommet ble opprinnelig bygget som et wc-rom, hvor det ikke var krav om sluk eller lekkasjesikring ved byggeår. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder og normal slitasje. Grunnet dagens bruk som vaskerom, anbefales likevel oppgradering av rommet til dagens krav for våtrom, som et minimum anbefales det å etablere automatisk vannstopper for å minimere risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.	TG: 2

Rapportens forutsetninger:

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

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

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

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

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

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

Tilstandsgrader:

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

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

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

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

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimater omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimater gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

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

Areal:

NS 3940:2012

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

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

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

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

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

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

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

Erfaring- og kompetansekrav:

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

Gyldighet:

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

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