


# Tilstandsrapport

 Enebolig (m/hybel/sokkelleil)

 Lundåsveien 1, 1089 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 102, bnr. 212, snr. 1

## Markedsverdi

**23 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 378 m<sup>2</sup> BRA-i: 378 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.10.2024

Rapportdato: 02.12.2024

Oppdragsnr.: 15291-1228

Referansenummer: CH1039

Autorisert foretak: Takstmann Bernt Ivar Thorsen

Sertifisert Takstingeniør: Bernt Ivar Thorsen

Vår ref:



# Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Bernt Ivar Thorsen



### Rapportansvarlig

Bernt Ivar Thorsen  
Uavhengig Takstingeniør  
bit@online.no  
+47 9008 2098



# 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsanalysen er utført i forbindelse med salg. Det er i tilstandsanalysen er lagt til grunn, at den er utført på en eldre eiendom.

Normal slitasje og utidsmessighet er ikke spesielt bemerket. Takteking fra byggeåret.

Drenering og fuksikring fra byggeåret. Noe endringer er utført i 2024.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Balkongdør. Terrassedør. Heve/skyvedør.

En del glass er stemplet med produksjonsår 84 -en del 09, noen er fra 2019.

Det er bestilt nye glass til noen vinduer. Det oppfordres til å sette seg inn i hvilke glass som er under utskifting.

Det er en del gjenstående innredningsarbeider. Gjenstående arbeider omfattes ikke av denne rapporten og er kun beskrevet stikkordmessig. Hvis det ønskes en detaljert gjennomgang av hvilke arbeider som ikke er utført så må dette rekvireres i egen rapport. Innvendig har boligen god standard.

Overflater, innredninger og utstyr i U etasje og 2 etg har normal bruksslitasje.

Overflater i 1 etg har høy standard. Noen avsluttende detaljer gjenstår.

Bad i 1 etasje har ikke ferdigstillet montasje av utstyr. Konstruksjoner er ferdigstilt.

Våtroms konstruksjoner er regulert av 1997 kravene og tilfredsstillende ikke dagens normer og krav.

Kjøkken etasje 1:

Hvitevarer er levert.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Motorspjellvifte levert, ikke montert.

Anlegg er vurdert som tilfredsstillende avtrekk for kjøkken.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap har drenering til bad.

Innvendige vannrør er hovedsakelig fra 2001 med enkelte endringer. Røranlegg er hovedsakelig innebygget i bygningens konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlige rør i kjøkken. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

Hovedstengekran i teknisk rom. Rørkurser er ikke merket.

Det vurderes til et TG 1 avvik.

Det er avløpsrør av plast. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder.

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk med varmeveksler. Aggregat i teknisk rom 2 etg. Anlegget er ikke vurdert. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder og opplysninger fra rekvirent.

Det anbefales kontroll og service på anlegget.

Det er sentralanlegg for varmt vann via bergvarmeanlegg. Bergvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme via el. pumpe. 4 x

200 l. dobbetmantlede elkjeler, via bergvarmeanlegg. Anlegget er ikke vurdert. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder og opplysninger fra rekvirent. Det anbefales kontroll og service på anlegget.

El. anlegg inkl. varmekabler og downlights. Fordelingstavle med automatiske vippebrytere, jordfeilbryter og jordfeilvarsler. 4 skap med målere. 1 fellesmåler. Kun underetasje og 2 etasje er ferdig. Uferdig anlegg. Ikke vurdert.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr. Avhendingsloven.

Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Ytterligere undersøkelser vil være nødvendige for:

- Det anbefales gjennomgang av branntekniske forhold.

- Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget av fagmann autorisert på området.

- Det anbefales gjennomgang av røranlegg av fagmann autorisert på området.

- Pipe bør kontrolleres.

-På generelt grunnlag anbefales det alltid å utføre radonmålinger.

-Stikkledninger til offentlig anlegg bør jevnlig kontrolleres. Det anbefales service på pumpeanlegget.

## Enebolig (m/hybel/sokkelleil) - Byggeår: 1971

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/wc

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997. Våtrommet er påbegynt for ca 20 år siden. Ikke ferdigstilt. Ingen dokumentasjon.

Fliser på vegg. Nedforet malt himling med downlights.

Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Rommet har elektriske varmekabler. Støpt betong med fliser. Nedsenket gulv i dusjsonen.

Det er 07 mm fall mellom dør og nedsenk i dusjsonen. Ca 13 mm fall i nedslagsfeltet. Totalt

# Beskrivelse av eiendommen

20 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm).

Dør er feilmontert. Terskel ligger under ferdig gulv.

Det er plastsluk og banemembran uten dokumentert utførelse.

Ikke montert

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt. Badet har aldri vært i bruk.

Ref. I forskriftens paragraf 2-2 . "Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, (... eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert..)

## Bad 1a

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra1997. Våtrommet er påbegynt for ca 20 år siden. Ikke ferdigstilt. Ingen dokumentasjon.

Fliser på vegg.

Nedforet malt himling med downlights.

Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Rommet har elektriske varmekabler. Støpt betong med fliser. Nedsenket gulv i dusjsonen.

Det er 20 mm fall mellom dør og nedsenk i dusjsonen. Ca 13 mm fall i nedslagsfeltet. Totalt 33 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm).

∓Terskelhøyde er 10 mm.

--Det lot seg ikke konstantere at membranen er etablert med oppbrett opp på terskel.

Det lot seg ikke konstantere at overkant av membranen er etablert min 15 mm over ferdig gulv ved døråpningen.

(Dagens forskrifts krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen pvc sluk for badekar og banemembran uten dokumentert utførelse. TG 1 med bakgrunn i ikke dokumentert utførelse.

Rommet har veggmontert toalett. 2x dusarmatur. (Ikke montert resterende utstyr).

Kun montert utstyr er vurdert,

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk.- Hulltaking er ikke foretatt. Badet har aldri vært i bruk.

Ref. I forskriftens paragraf 2-2 . "Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, (... eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert..)

## Bad 1b

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra1997. Våtrommet er påbegynt for ca 20 år siden. Ikke

ferdigstilt. Ingen dokumentasjon.

Fliser på vegg.

Nedforet malt himling med downlights.

Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Støpt betong med fliser. Nedsenket gulv i dusjsonen.

Det er 11 mm fall mellom dør og nedsenk i dusjsonen. Ca 020 mm fall i nedslagsfeltet. Totalt 31 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm).

∓Terskel er ikke montert. Tilstrekkelig membran oppbrett for 15 mm opp på terskel (Dagens forskrifts krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen. Det er plastsluk og banemembran uten dokumentert utførelse.

TG 1 med bakgrunn i ikke dokumentert utførelse.

Rommet har veggmontert toalett. Ikke montert dusjarmatur og servant.

Kun montert utstyr er vurdert.

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk

Hulltaking er ikke foretatt. Badet har aldri vært i bruk.

Ref. I forskriftens paragraf 2-2 . "Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, (... eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert..)

## Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra1997.

Våtrommet er påbegynt for ca 20 år siden. Ikke ferdigstilt. Ingen dokumentasjon.

Fliser på vegg.

Nedforet malt himling med downlights.

Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Rommet har elektriske varmekabler. Støpt betong med fliser.

Totalt 24 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm). Dette er innenfor normalavvik.

∓Terskelhøyde er 10 mm.

--Det lot seg ikke konstantere at membranen er etablert med oppbrett opp på terskel.

(Dagens forskrifts krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen. Dette var ikke avvik på byggetidspunktet.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

TG 1 med bakgrunn i ikke dokumentert utførelse.

Servant er levert, ikke montert. Kun montert utstyr er vurdert,

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk

# Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet har aldri vært i bruk.

Ref. I forskriftens paragraf 2-2 . "Hulltaking kan også unnlates når den bygnings sakkyndige vurderer det som unødvendig, (... eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret..)

## Bad 2 a

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997. Våtrommet er bygget for ca 20 år siden. Ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Rommet har elektriske varmekabler. Støpt betong med fliser.

Noe fall ca. 12 mm fra gulv ved terskel til sluk.

Forskriftenes anbefaling/krav er 25 mm.

⌘Terskelhøyde er 10 mm.

--Det lot seg ikke konstantere at membranen er etablert med oppbrett opp på terskel.

Dagens forskrifts krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen.

Det er plastsluk og banemembran uten dokumentert utførelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegg og kryploft uten adkomst.

## Bad 2 b

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997. Våtrommet er bygget for ca 20 år siden. Ingen dokumentasjon.

Fliser på vegg.

Nedforet malt himling med downlights.

Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Det er etablert rørskap i våtsonen.

Støpt betong med fliser.

Totalt 18 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm).

Gulvet har ingen avslutning ved terskel.

Det lot seg konstantere at overkant av membranen er etablert min 15 mm over ferdig gulv ved døråpningen.

(Forskriftenes krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen.

Det er plastsluk og banemembran uten dokumentert utførelse

Rommet har servant og toalett. Dusjarmatur.

Opplegg vaskemaskin.

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende bad og kryploft uten adkomst/trapperom.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	378 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	378 m <sup>2</sup>
Totalpris	23 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 25 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

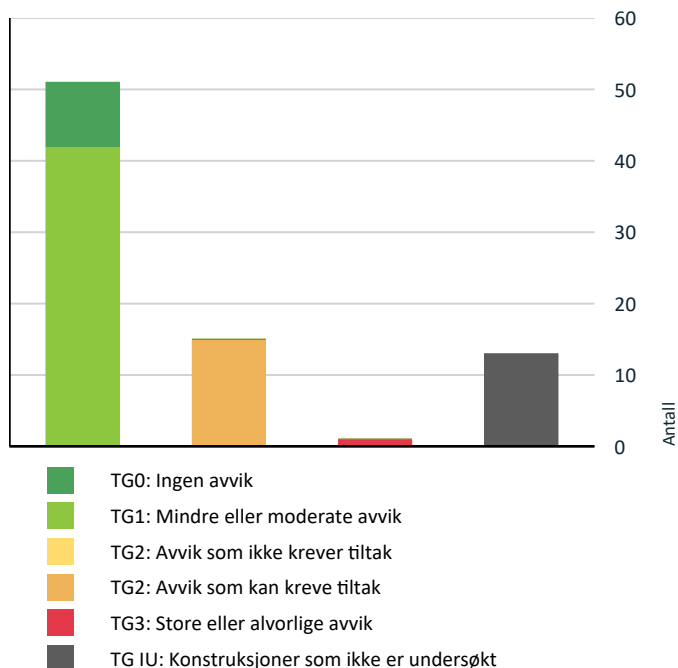
## Enebolig (m/hybel/sokkelleil)

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

Romløsninger er endret.

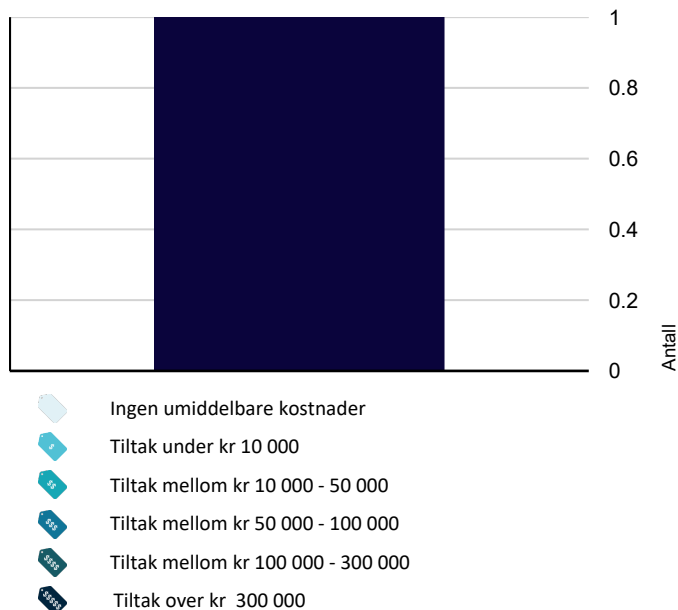
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Opplysninger om årstall for utskiftninger/fornyelse av bygningsdeler er gitt av rekvirent.

Gjenstående arbeider:

Rapporten omhandler kun utførte arbeider. Det er en del gjenstående innredningsarbeider, særlig i etasje 1. Beskrivelse av gjenstående arbeider er kun beskrevet stikkordmessig. Hvis det er ønskelig med en detaljert gjennomgang av omfang og hvilke arbeider som ikke er utført så må dette rekvireres i egen rapport.

Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet. Tg 2 er ikke kostnadsberegnet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig (m/hybel/sokkelleil)

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 a > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 b > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad Ua > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1a > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)


! Våtrom > Etasje 1 > Bad 1b > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand


 **Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

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

## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


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


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


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)


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


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

 **Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 a > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 a > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 b > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


 **Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 b > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Etasje 2 > Bad 2 b > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad Ua > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Underetasje > Bad Ua > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Etasje 1 > Bad/wc > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Etasje 1 > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Etasje 2 > Stue/kjøkken- hybel > Avtrekk** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG (M/HYBEL/SOKKELLEIL)

### Byggeår

1971

### Kommentar

Ombygget og tilbygget i 2000.  
Hovedetasje er under innredning.  
Ferdigattest er ikke registrert i Norges  
eiendommer. Gjeldende  
byggeforskrift er TEK -97.

### Anvendelse

1 stk leilighet i u etg. er seksjonert ut og solgt (snr2). Denne  
omfattes ikke i denne rapporten.

### Standard

Bygningarbeidene er utført med meget god håndverksmessig  
standard og med høy energispareprofil.

### Tilbygg / modernisering

Hovedombygging i mellom 2000 og 2012 og fram til i dag	Leilighet i u etg. er ferdigstillet. Leilighet i 1 etasje gjenstår det en del innredningsarbeider. Leilighet i 2 etg + hybelleilighet i 2 etg er ferdigstillet og bebodd av eier. Utvendige arbeider er ferdigstillet.
---	---

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå, fotos og  
kikkert.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål. Beslag i plastbelagt stål.  
Besiktiget fra bakkenivå, fotos og kikkert.

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Liggende bordkledning.  
Ombygget og etterisolert i ca 2000. Ekstre innvendig isolert enkelte  
vegger i 1 etasje i 2020.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har isolert sperrekonstruksjon med 25 cm isolasjon.

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer  
med 3-lags glass. Balkongdør. Terrassedør. Heve/skyvedør.  
En del glass er stemplet med produksjonsår 84 -en del 09, noen er fra  
2019.

Det er bestilt nye glass til noen vinduer. Det oppfordres til å sette seg  
inn i hvilke glass som er under utskifting.

### Dører

Laminert lakkert ytterdør.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 etg: Terrasse i betongkonstruksjon beliggende over varmt rom. Ca 52  
kvm. Ifølge eier bygget i 2000. Membransystem, isolasjonsprinsipp og  
vindtetting fra 2000.

Konstruksjonene er ikke besiktiget da kontroll krever inngrep i  
konstruksjonene.

Rekkverk i trekonstruksjon 92 cm.

2 etg:

2 stk inntrukne balkonger i betongkonstruksjon beliggende over varmt  
rom. Ca 13- og 18 kvm. Ifølge eier bygget i 2000. Membransystem,  
isolasjonsprinsipp og vindtetting fra 2000.

Konstruksjonene er ikke besiktiget da kontroll krever inngrep i  
konstruksjonene.

Rekkverk i trekonstruksjon 92 cm.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på  
tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra  
alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens  
forskriftskrav.

### Terrasser

Betongheller på mark utenfor underetasje ca 9 kvm.

Treplattung ved inngangsparti etablert delvis på grunn, delvis på pilerer.  
Ca 60 kvm udefinerte vinkler gjør nøyaktig oppmåling usikker.

### Utvendige trapper

Tre og steintrapp.

# Tilstandsrapport

## TG IU Andre utvendige forhold

Opplegg for 7 el. bil ladere.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, noe laminat og fliser. Veggene har malte plater, noe malt betong. Innvendige tak har hovedsakelig malte flater.

1 stavs parkett i 1 etg. Ikke tatt i bruk. Ikke gulvlister. Noen mindre arbeider gjenstår. TG 2 grunnet dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 etg: Ikke gulvlister. Noen mindre arbeider gjenstår. TG 2 grunnet dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstille.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Ekstra lydisolering.

### TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhente dokumentasjon om mulig. Foreta radon måling.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Det er pipe fra fyrrom med keramisk røykrør. Pipen er utstyrt med svovel og kondens utskiller. Det gjelder egne forskriftskrav til denne pipa. Denne er ikke i drift og er ikke tilstandsvurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluker lokalisert i leilighet i U etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Zanda pipe fra fyrrom med keramisk røykrør.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har betongtrapp med heller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på vegg på en side i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere håndløpere på begge sider i trappeløp

### TG 1 Innvendige dører

Dører i varierende utførelse. Ingen betydelige avvik. Dette gjelder de dører som er montert.

Det er B30 - DB40 inngangsdører til leilighetene.

En del dørbblad er ikke montert. Kun ferdig monterte dører er vurdert.

### TG IU Andre innvendige forhold

Det er en del gjenstående innredningsarbeider. Gjenstående arbeider omfattes ikke av denne rapporten og er kun beskrevet stikkordmessig. Hvis det ønskes en detaljert gjennomgang av hvilke arbeider som ikke er utført så må dette rekvireres i egen rapport.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD 2 A

# Tilstandsrapport

## Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997.  
Våtrommet er bygget for ca 20 år siden. Ingen dokumentasjon.

## ETASJE 2 > BAD 2 A

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

## ETASJE 2 > BAD 2 A

### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Støpt betong med fliser.  
Noe fall ca. 12 mm fra gulv ved terskel til sluk.  
Forskriftenes anbefaling/krav er 25 mm.

⌘Terskelhøyde er 10 mm.

--Det lot seg ikke konstantere at membranen er etablert med oppbrett opp på terskel.

Dagens forskrifts krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## ETASJE 2 > BAD 2 A

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran uten dokumentert utførelse

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrommet har vært i bruk siden tidlig 2000 tallet.

#### 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.

## ETASJE 2 > BAD 2 A

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## ETASJE 2 > BAD 2 A

### TG 1 Ventilasjon

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk

## ETASJE 2 > BAD 2 A

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegg og kryploft uten adkomst.

## ETASJE 2 > BAD 2 B

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997.  
Våtrommet er bygget for ca 20 år siden. Ingen dokumentasjon.

## ETASJE 2 > BAD 2 B

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.

Nedforet malt himling med downlights.

Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Det er etablert rørskap i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert rørskap i våtsonen. TG 2 med bakgrunn i dette.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Holdes under observasjon. Det bør vurderes annen løsning i våtsonen.

## ETASJE 2 > BAD 2 B

### TG 2 Overflater Gulv

Støpt betong med fliser.

Totalt 18 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm).

Gulvet har ingen avslutning ved terskel.

Det lot seg konstantere at overkant av membranen er etablert min 15 mm over ferdig gulv ved døråpningen.

(Forskriftenes krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen.

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet har ingen avslutning ved terskel.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Etablere avslutning ved terskel.

## ETASJE 2 > BAD 2 B

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran uten dokumentert utførelse

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrommet har vært i bruk siden tidlig 2000 tallet.

## 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.

## ETASJE 2 > BAD 2 B

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og toalett. Dusjarmatur. Opplegg vaskemaskin.

## ETASJE 2 > BAD 2 B

### ! TG 1 Ventilasjon

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk

## ETASJE 2 > BAD 2 B

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilliggende bad og kryploft uten adkomst/trapperom.

## UNDERETASJE > BAD UA

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997.  
Våtrommet er bygget for ca 20 år siden. Ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > BAD UA

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

## UNDERETASJE > BAD UA

### ! TG 2 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Støpt betong med fliser. Totalt 14 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm).

⌘Terskelhøyde er 30 mm.

--Det lot seg ikke konstantere at membranen er etablert med oppbrett opp på terskel.

Det lot seg ikke konstantere at overkant av membranen er etablert min 15 mm over ferdig gulv ved døråpningen.

Dagens forskrifts krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tilstrekkelig membran høyde opp på vegg ved stakeluke.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



Stakeluke

## UNDERETASJE > BAD UA

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## 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.

## UNDERETASJE > BAD UA

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

## UNDERETASJE > BAD UA

### TG 1 Ventilasjon

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk

## UNDERETASJE > BAD UA

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## ETASJE 1 > BAD/WC

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997. Våtrommet er påbegynt for ca 20 år siden. Ikke ferdigstilt. Ingen dokumentasjon.

## ETASJE 1 > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Nedforet malt himling med downlights. Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

## ETASJE 1 > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Støpt betong med fliser. Nedsenket gulv i dusjsonen.

Det er 07 mm fall mellom dør og nedsenk i dusjsonen. Ca 13 mm fall i nedslagsfeltet. Totalt 20 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm).

Dør er feilmontert. Terskel ligger under ferdig gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Totalt 20 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist. Dagens forskrifts krav til høydeforskjell mellom dørterskel og topp slukrist på 25 mm er IKKE oppfylt.

Dette skal iht forskriften gis TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## ETASJE 1 > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran uten dokumentert utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen er etablert med uten oppbrett opp på terskel hvis dørterskel monteres over ferdig gulv..

(Dagens forskrifts krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membranen må skjøtes ved dør.



## ETASJE 1 > BAD/WC

### TG IU Sanitærutstyr og innredning

Ikke montert

## ETASJE 1 > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk.

## ETASJE 1 > BAD/WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet har aldri vært i bruk.

Ref. I forskriftens paragraf 2-2. "Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, (... eller fordi boligen er nylig oppført eller renovert..)

# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 > BAD 1A

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997.  
Våtrommet er påbegynt for ca 20 år siden. Ikke ferdigstilt. Ingen dokumentasjon.

## ETASJE 1 > BAD 1A

### TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.  
Nedforet malt himling med downlights.  
Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

## ETASJE 1 > BAD 1A

### TG 0 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Støpt betong med fliser. Nedsenket gulv i dusjsonen.  
Det er 20 mm fall mellom dør og nedsenk i dusjsonen. Ca 13 mm fall i nedslagsfeltet. Totalt 33 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm).  
Terskelhøyde er 10 mm.  
--Det lot seg ikke konstantere at membranen er etablert med oppbrett opp på terskel.  
Det lot seg ikke konstantere at overkant av membranen er etablert min 15 mm over ferdig gulv ved døråpningen.  
(Dagens forskrifts krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen.

## ETASJE 1 > BAD 1A

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen pvc sluk for badekar og banemembran uten dokumentert utførelse. TG 1 med bakgrunn i ikke dokumentert utførelse.

## ETASJE 1 > BAD 1A

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett. 2x dusarmatur. (Ikke montert resterende utstyr).  
Kun montert utstyr er vurdert,

## ETASJE 1 > BAD 1A

### TG 1 Ventilasjon

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk.-

## ETASJE 1 > BAD 1A

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet har aldri vært i bruk.  
Ref. I forskriftens paragraf 2-2 . "Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, (... eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret..)

## ETASJE 1 > BAD 1B

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997.  
Våtrommet er påbegynt for ca 20 år siden. Ikke ferdigstilt. Ingen dokumentasjon.

## ETASJE 1 > BAD 1B

### TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg.  
Nedforet malt himling med downlights.  
Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

## ETASJE 1 > BAD 1B

### TG 0 Overflater Gulv

Støpt betong med fliser. Nedsenket gulv i dusjsonen.  
Det er 11 mm fall mellom dør og nedsenk i dusjsonen. Ca 020 mm fall i nedslagsfeltet. Totalt 31 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm).

Terskel er ikke montert. Tilstrekkelig membran oppbrett for 15 mm opp på terskel  
(Dagens forskrifts krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen.

## ETASJE 1 > BAD 1B

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran uten dokumentert utførelse.  
TG 1 med bakgrunn i ikke dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport

## ETASJE 1 > BAD 1B

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har veggmontert toalett. Ikke montert dusjarmatur og servant. Kun montert utstyr er vurdert.

## ETASJE 1 > BAD 1B

### ! TG 1 Ventilasjon

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk

## ETASJE 1 > BAD 1B

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Badet har aldri vært i bruk. Ref. I forskriftens paragraf 2-2 . "Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, (... eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret..)

## ETASJE 1 > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra 1997. Våtrommet er påbegynt for ca 20 år siden. Ikke ferdigstilt. Ingen dokumentasjon.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Nedforet malt himling med downlights. Det lot seg ikke konstatere hvordan veggmembraner er anlagt, da dette krever inngrep i konstruksjonene.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### ! TG 1 Overflater Gulv

Rommet har elektriske varmekabler. Støpt betong med fliser. Totalt 24 mm høydeforskjell mellom gulvoverflate ved terskel og topp slukrist, (Forskriftenes krav er min. 25 mm). Dette er innenfor normalavvik.

⌘Terskelhøyde er 10 mm.  
--Det lot seg ikke konstatere at membranen er etablert med oppbrett opp på terskel.  
(Dagens forskrifts krav er at det skal være minst 15 mm oppkant på membran over det ferdige gulvet ved døråpning) ved denne gulvløsningen. Dette var ikke avvik på byggetidspunktet.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. TG 1 med bakgrunn i ikke dokumentert utførelse.

## ETASJE 1 > VASKEROM

### ! TG IU Sanitærutstyr og innredning

Servant er levert, ikke montert. Kun montert utstyr er vurdert,

## ETASJE 1 > VASKEROM

### ! TG 1 Ventilasjon

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk

## ETASJE 1 > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet har aldri vært i bruk. Ref. I forskriftens paragraf 2-2 . "Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, (... eller fordi boligen er nylig oppført eller renoveret..)

## KJØKKEN

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Fronter i kirebærfinér. Benkeplaten er av laminat. Hvitevarer er ikke vurdert. Anbefaler etablering av Waterguard ((automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) i kjøkkenbenk.

# Tilstandsrapport

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN- HYBEL

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte eikefinèr fronter. Benkeplaten er av laminat. Hvitevarer er ikke vurdert. Anbefaler etablering av Waterguard ((automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) i kjøkkenbenk.

## ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN- HYBEL

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Laminat benkeskrog. Lakkerte/folierte fronter. Laminat benkeplate. Integreerte hvitevarer. Hvitevarer er ikke vurdert. Anbefaler etablering av Waterguard ((automatisk lekkasjestopper/lekkasjevarsler med automatisk stengeventil) i kjøkkenbenk. Anbefaler etablering av komfyvakt.

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk

## ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG IU Overflater og innredning

Innredning ikke montert. Hvitevarer er levert.

## ETASJE 1 > KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Motorspjellvifte levert, ikke montert. Anlegg er vurdert som tilfredstillende avtrekk for kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap har drenering til bad. Innvendige vannrør er hovedsakelig fra byggeåret, med enkelte fornyelser. Røranlegg er hovedsakelig innebygget i bygningens konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Synlige rør i kjøkkenbenk. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder. Hovedstengekran i teknisk rom. Rørkurser er ikke merket. Dette vurderes til et TG 1 avvik.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Sentralt mekanisk ventilasjonsanlegg/avtrekk med varmeveksler. Aggregat i teknisk rom 2 etg. Anlegget er ikke vurdert. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder og opplysninger fra rekvirent.

### TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann via bergvarmeanlegg.

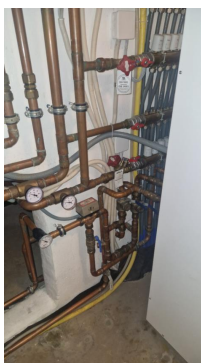
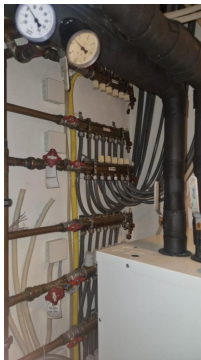
### TG IU Andre installasjoner

Sentralstøvsuger Ikke funksjonstestet.

### TG 1 Vannbåren varme

# Tilstandsrapport

Bergvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme via el. pumpe. 4 x 200 l. dobbeltmantlede elkjeler, via bergvarmeanlegg. Anlegget er ikke vurdert. Tilstandsgrad med bakgrunn i alder og opplysninger fra rekvisit. Det anbefales kontroll og service på anlegget.



## 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.*

El. anlegg inkl. varmekabler og downlights.  
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere, jordfeilbryter og jordfeilvarsler. 4 skap med målere. 1 fellesmåler.  
Kun underetasje og 2 etasje er ferdig.  
Uferdig anlegg. Ikke vurdert.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**20001**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Anlegget må ferdigstilles.**  
**Anlegget er ikke vurdert da takstmannen ikke har den nødvendige kompetanse på området.**  
**En kontroll må utføres av fagmann autorisert iht. NEK 405-20 eller NEK 405-2-3.**  
**Grunnet anleggets beskaffenhet vurderes anlegget til TG 3.**

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000

## TG 1 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.*

Private batteri røykvarslere. Håndslukkerapparater. Det anbefales avtale med forsikringsgodkjent selskap. § 7. Brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsbolig Eierne av boliger og fritidsboliger skal sørge for at bygverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.. Eierne skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

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

Dreneringen er fra 2000. Utbedringer utført på forsiden ved inngangsparti i 2024.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

## TG IU Forstøtningsmurer

Ikke vurdert.

## TG 0 Terrenghold

Skrånende, terrassert tomt. opparbeidet med gressplen og beplantning.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Private stikkledninger til offentlig anlegg er nye i 2000.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Tvangssalg/konkurssalg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**378 m<sup>2</sup>/378 m<sup>2</sup>**

*Enebolig (m/hybel/sokkelleil):* 3 Entré, Bod, 6 Bad, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 8 Soverom, 3 Trapperom, 2 Teknisk rom, Vaskerom, Gang, 2 Stue/kjøkken, Nisje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 23 000 000**

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 25 050 000**

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**23 000 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**23 000 000**

## Markedsvurdering

Bra beliggenhet i veletablert boligområde med jevn etterspørsel. Det er beregnet et ekstra fradrag for at 1 etg ikke er ferdistillet. Det er få sammemnlignbare eiendommer i området. Verdiene er basert på takstmannens skjønn.

U er beregnet til 5,3 mill

1 er beregnet til 10,5 mill

2 er beregnet til 7 mill

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader Offentlige avgifter. Stipulert.	Kr.	50 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>50 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig (m/hybel/sokkelleil)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	19 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 950 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig (m/hybel/sokkelleil)</b>	<b>Kr.</b>	<b>13 050 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 13 050 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	12 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>12 000 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>25 050 000</b>
--	------------	-------------------

# 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

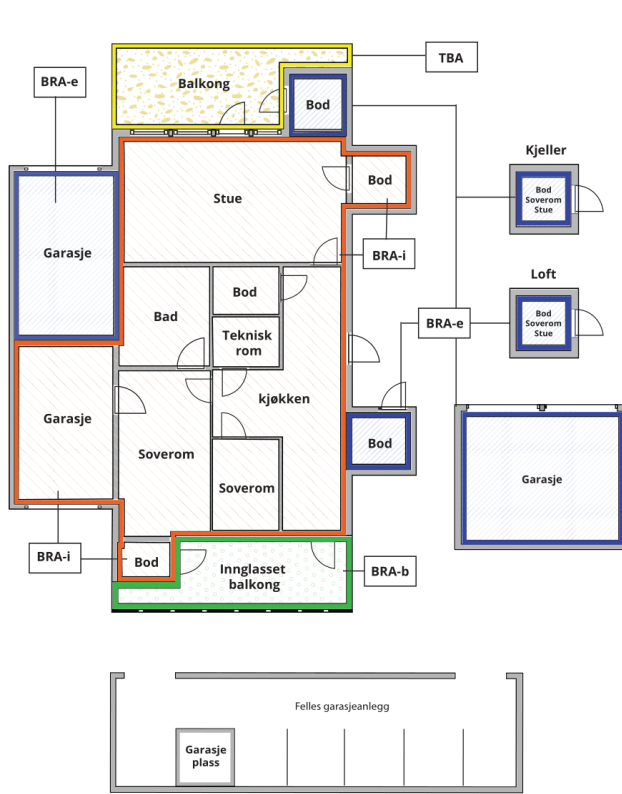
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern 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 (m/hybel/sokkelleil)

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	81			81	9
Underetasje b	17			17	
Etasje 1	158			158	53
Etasje 1 b	11			11	
Etasje 2	100			100	31
Etasje 2 b	11			11	
<b>SUM</b>	<b>378</b>				<b>93</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>378</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, Bod , Bad Ua, Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		
Underetasje b	Trapperom , Teknisk rom		
Etasje 1	Entré , Bad/wc, Bad 1a, Bad 1b, Vaskerom , Kjøkken , Stue , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Etasje 1 b	Trapperom		
Etasje 2	Entré/gang, Nisje, Bad 2 a, Bad 2 b, Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken- hybel, Soverom -hybel		
Etasje 2 b	Trapperom , Teknisk rom		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Romløsninger er endret.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Innredningsarbeider. Utvendige arbeider under terreng på forsiden av huset. Div vedlikehold. Etablering av treterrasse.

### 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 (m/hybel/sokkelleil)	95	283

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2024	Bernt Ivar Thorsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	212		1	1392.8 m <sup>2</sup>	Iht. Norges Eiendommer.	Eiet

### Adresse

Lundåsveien 1

### Hjemmelshaver

Myrland Halvar Tønder

### Eierandel

379 / 463

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Totalombygget enebolig med to sokelleiligheter. 1 etg. med en leilighet. 2 etg en leilighet og en hybelleilighet.

Sentral beliggenhet, med gangavstand til offentlig kommunikasjon, butikker, skoler, barnehaver og servicetilbud. Ligger i populært boligområde, hovedsakelig bestående av småhusbebyggelse, eneboliger og rekkehus. Kort vei til tur og friområder. Meget barnevennlig i området. Ligger i stille, lite trafikkert vei.

Usjenert terrassert tomt, opparbeidet med gressplener, trær og beplantning.

7 biloppstillingsplasser.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 000 000	2012	Opphør av samboerskap

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke ferdig utarbeidet.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, snr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registeret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Generelle opplysninger om eiendommen oppgitt på befaringen	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/CH1039>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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