



# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Heimdalsgata 2 A, 0561 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 229, bnr. 15, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m<sup>2</sup> BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.06.2025

Rapportdato: 07.07.2025

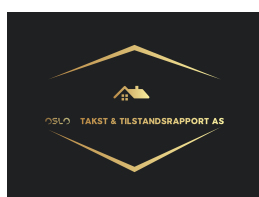
Oppdragsnr.: 12641-1170

Referansenummer: TV1727

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

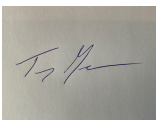
## Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørliggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i 2.etasje i et bygg fra 1898. Leiligheten fremstår i tidsmessig stand, men flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppusing/oppgraderinger på sikt. Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte eiendommer. Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportens sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsøk, stikktaginger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

## Leilighet - Byggeår: 1898

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/30dB. Boligen har balkong på ca 2,5m<sup>2</sup> med utgang fra stue, via balkongdør. Stål/betongdekke og rekkverk i stål.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er:

Gulv:  
-Slipte furugulv i oppholdsrom  
-Fliser på bad, kjøkken og entre

Vegger:  
-Malte slette flater  
-Malt strie, strukturmaling  
-Fliser på bad

Himling:  
-Sparklet/malt tak  
-Malt panel

Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet. Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår. Det er utført piperehabilitering, nye stålrør i pipe i regi av borettslaget i 2022. Heltrukket pipehatt over tak.

Innvendig er det malte eldre 3-speils fyllingdører i trekarm.

Oppvarming av boligen:  
Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad, entre og kjøkken. I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Boligen har et flislagt bad fra 2012. Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for våtrommet. Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak. Downlights i taket. Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:  
-Veggmontert toalett  
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass  
-Servant, skap, speil og belysning

Våtrommet har elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap og frittstående vaskemaskin. Laminat benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:

-Stekeovn  
-Platetopp  
-Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og kobber, og synlige avløpsrør i plast. Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av plast og kobber. Noe oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken. Det er synlige avløpsrør av plast. Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken. Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Naturlig ventilasjon i boligen i henhold til forskrifter på byggetidspunktet. Elektrisk avtrekksvifte på bad.

Boligen har en 120-liters varmtvannstank. Varmtvannstank er plassert i himling over baderom og har tilgang via luke på kjøkken.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg. Automatsikringer i sikringssskap med hovedsikring/lastbryter på 32 Amp. Sikringssskap er montert i trappeløp.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger. Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen. Det er et brannslukningsapparat i boligen.

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Leilighet

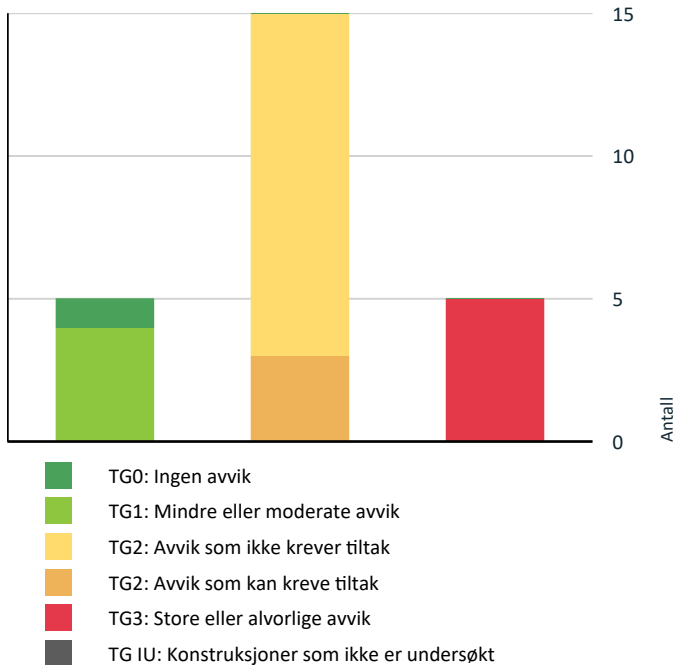
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det anbefales å innhente godkjente byggesakstegninger fra kommunen for å avklare om nåværende bruk og utforming er i tråd med godkjent byggesak og gjeldende regelverk.

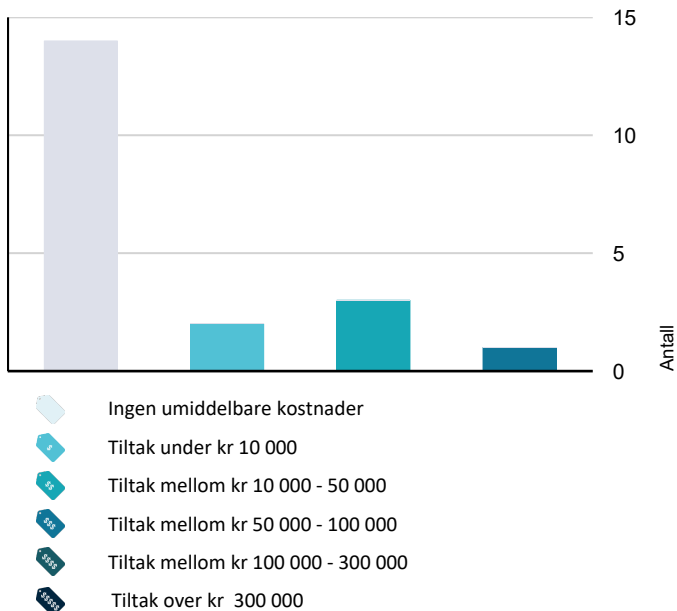
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:  
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

---

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

---

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

---

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

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

---

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

---

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

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

---



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1898

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene, men det må påregnes noe oppgraderinger og vedlikehold i boligen. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

### Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Nytt våtrom
2018	Modernisering	Nytt kjøkken
2022	Modernisering	Piperehabilitering. Nye stålrør i pipe i regi av borettslaget

## UTVENDIG

### TG2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 1981

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Mer enn halvparten av vinduenes forventede tekniske levetid er overskredet.

Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav.

Det er i tillegg større risiko for punktering.

Det er påvist utetthet/åpning mellom vindu og karm på enkelte vinduer. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.

Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG2 Dører

# Tilstandsrapport

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/30dB.  
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.  
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døra fungerer idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.  
Karmene i dører er slitte og det er sprekker/skader i trevirket.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.  
TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet, og registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.

Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.

Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.

Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.  
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.  
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 2,5m<sup>2</sup> med utgang fra kjøkken, via balkongdør.  
Stål/betongdekke og rekkverk i stål.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 5,1 m  
Rekkverkshøyde er målt til 1,0 m.

TEK 17 og TEK10:

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

# Tilstandsrapport

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket  
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## INNVENDIG

### TG2 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:

- Slipte furugulv i oppholdsrom
- Fliser på bad, kjøkken og entre

Vegger:

- Malte slette flater
- Malt strie, strukturmaling
- Fliser på bad

Himling:

- Sparklet/malt tak
- Malt panel

Det er utført gulvsliping i boligen og lakkert i 2023  
Utført av Algros AS Arild Larsen Tlf 913 16 300

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.  
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.  
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.  
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.  
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.  
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er bruksslitasje på overflater i boligen og flere bygningsdeler har utløpt normal levealder, og det er registrert sprekker og slitasje.  
I en eldre bygning som dette kan det være bevegelse slik at det vil komme sprekker fra tid til annen.  
Det mangler fugemasse i fuger på kjøkken og i entre og det er registrert bomlyd som indikerer manglende flislim under flisene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 er gitt som en helhetsvurdering, alder, bruksslitasje, og at det må påregnes noe overflateoppussing i boligen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Fuktskader i taket på badet etter lekkasje fra berederen.

## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.

I stue er det er målt ca.20mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.26mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m. Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader.

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

**Årstall:** 1898

**Kilde:** Eier

### **Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

De fleste eldre bygg vil i en eller annen fase av byggingen sette seg i terrenget.

Dette vil normalt medføre visse sprekkdannelse og skjevheter slik som det er målt her.

### **Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG3 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## **TG 2** Radon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på radonmålinger, og det er heller ikke dokumentert at bygget er oppført med radonsperre.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Kontaktperson

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel.

Det anbefales allikevel da radon kan ha negative konsekvenser for helsen.

DSA anbefaler at effektive radonreducerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis års-middelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m<sup>3</sup>.

Boligen ligger i et område med moderat til lave verdier i følge kartet til NGU over området boligen ligger.

TG2 settes for å belyse avvik og risiko.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må dokumentasjon på radonmålinger/radontiltak/radonsperre foreligge.

Dette er anbefalt jf. Statens Strålevern.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.

Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.

Det er utført piperehabilitering, nye stålrør i pipe i regi av borettslaget i 2022, i følge tidligere salgsoppgaver.

Heltrukket pipehatt over tak.

Pipe er kun visuelt vurdert fra innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Pipeløp og teglsteinpipe er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.

Normal levetid for teglsteinspipe er 50-100 år.

Normal levetid for stålpipes er 15-30 år.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er noe sprekke/riss i teglstein. Anses som kun kosmetisk da pipeløpet er rehabilitert i 2022.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 3 Innvendige trapper

Det er etablert en hems på soverommet med adkomst via en enkel hjemmelaget trapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappa og hems mangler rekkverk, noe som innebærer økt risiko for fall. Utførelsen fremstår som ikke-fagmessig og av enkel konstruksjon.

Manglende rekkverk utgjør en sikkerhetsrisiko, særlig ved bruk av hems av barn eller om natten. Uten fagmessig utførelse og sikring kan det også være usikkerhet rundt konstruksjonens bæreevne og brukssikkerhet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales av sikkerhetsmessige forhold å etablere rekkverk på hems og på trappa.

TG3 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig er det malte eldre 3-speils fyllingdører i trekarm.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dører er overskredet.

Det mangler dør mellom stue og entre, samt mellom kjøkken og entre.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere utskifting av dørene.

Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvidere skiftes ut.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:

Boligen er oppvarmet med stedvis panelovner og elektriske varmekabler på bad, entre og kjøkken.

I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på oppvarmingskilder i boligen.

Varmekabler på kjøkken og i entre fungerer ikke, i følge eier.

Selv om det ikke foreligger forskriftskrav om varmekilde i hvert enkelt rom, skal rom for varig opphold kunne varmes opp til en tilfredsstillende temperatur. (+22C)

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales å etablere egnet varmekilder i rom som ikke har fungerende varmekilde for å sikre tilfredsstillende bruk og komfort i rommet. Elektriske panelovner, eller lignende.

TG2 settes for å belyse risiko, og at det er registrert rom uten oppvarmingskilder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD

#### Generell

Boligen har et flislagt bad fra 2012, i følge tidligere salgsoppgaver.  
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for våtrommet.  
Badet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.  
Normal levetid for sluk er 30-60 år  
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år  
Normal levetid for armaturer er 10-30 år  
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### 2.ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.  
Downlights i taket.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Downlights på badet blinker, og trafo eller dimmer er mest sannsynlig defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.  
Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.

For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.  
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.

Det er målt fall på 26mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 120cm og ca 15 mm fall til sluk i dusjsone.

Preaksepterte ytelser TEK 17

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrommet fungerer med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Silikon og fuger er anbefalt å skiftes etter 10-15 år.

For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett. Sluket er plassert i dusjsonen.

I tillegg er det et hjelpesluk i plast under vasken.

Dokumentasjon på membranarbeider er ikke fremvist.

Dokumentasjon på sluk/rørarbeider er ikke fremvist.

Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



# Tilstandsrapport



## 2.ETASJE > BAD

### TG2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

- Veggmontert toalett
- Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
- Servant, skap, speil og belysning

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Servanten er målt til ca. 97 cm over gulv, noe som ligger over anbefalt standard høyde på 85–90 cm. Dette kan føre til redusert brukervennlighet, spesielt for barn og personer med nedsatt funksjonsevne.

Toalettskål er målt til ca. 37–38 cm sittehøyde, noe lavere enn anbefalt standardhøyde på 40–44 cm. Dette er innenfor brukbar funksjon, men kan oppleves lite komfortabelt for enkelte brukere.

Dusjdør mangler på én side av dusjveggen. Det fremstår som en delvis dusjløsning. Eier opplyser ikke om fuktskader i tilknytning til dette, men manglende dør kan medføre vannsprut og fuktpåkjenning på omkringliggende flater.

Eier opplyser at spyleknappen på WC enkelte ganger henger seg opp, og at dette kan føre til at vannet renner kontinuerlig til cisternen tømmes eller brukeren korrigerer manuelt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Våtrommet fungerer med disse avvikene.

Det er derfor ikke økonomisk endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## 2.ETASJE > BAD

### TG2 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.  
Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifta på badet responderer ikke ved test med papir under befaringen. Det er dermed ikke påvist funksjonell luftavsug. Viften fremstår som defekt eller ute av drift.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Viften bør kontrolleres og repareres eller byttes ut. Det anbefales å sikre at badet har fungerende mekanisk eller naturlig avtrekk i henhold til kravene for våtrom.

Dårlig ventilering av bad kan medføre fare for fuktskader og avtrekk bør kontrolleres og eventuelt bytte den elektrisk vifta. Minimum avtrekk ved forsert skal være 108 m<sup>3</sup>/h og 54 m<sup>3</sup>/h ved grunnventilering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak bør derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt gjennomføres.

TG2 settes for å belyse risiko med avtrekk.

For å få tilstandsgrad 1, så må avtrekk fungere tilfredsstillende ved test.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 2.ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjonene er oppført i betong mot naboleilighet, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.

Hulltaking kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er derfor gjort fuktsøk på gulvet inne på badet med Portimeter MMS3, og jeg måler litt forhøyde verdier i våtsonen.

Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser på gulvet vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett fordi det dusjes rett på flisene.

Fuktsøkeren søker ca. 2-3 cm ned i underlaget, man kan ikke si sikkert om denne fukten er oppe på eller bak membransjiktet.

Et utslag på en fuktsøker med denne metoden på denne siden av tettesjiktet er derfor bare veiledende, og det er ingen tegn på at membranen ikke er tett i dette tilfellet.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.

Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Kontaktperson



## KJØKKEN

### 2.ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap og frittstående vaskemaskin. Laminate benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandeblender.

Integrerte hvitevarer som:

- Stekeovn
- Platetopp
- Oppvaskmaskin

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og kobber, og synlige avløpsrør i plast.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

I kjøkkenskapet er det påvist mangelfull tetting mellom varerør og vannrør. Det mangler tettemuffer i overgangene mellom varerør og rør-i-rør-koblinger. Dette er et avvik fra forskriftsmessig utførelse i henhold til kravene for rør-i-rør-systemer.

Det mangler sokkellist på deler av kjøkkeninnredningen. I tillegg er det registrert fuktskjolder og synlig svelling på enkelte skapdører, trolig som følge av gjentatt fuktpåvirkning over tid.

Benkeplaten er løs og har ikke tilstrekkelig feste til underliggende skrog. Dette kan medføre bevegelse ved bruk og økt belastning på skjøter og tilkoblinger.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Uten tettemuffer vil eventuelle lekkasjer ikke bli korrekt ledet ut til synlig område eller lekkasjesensor, noe som kan medføre skjulte vannskader. Dette er spesielt kritisk i rom uten sluk, som kjøkkenet.

Det anbefales å ettermontere tettemuffer i tråd med produsentens og forskriftens krav, for å sikre lekkasjestyring og forhindre skjulte fuktskader.

Utskifting av skadde dørronter og montering av sokkellist må påregnes på sikt.

Benkeplaten bør festes forskriftsmessig til underlaget.

TG2 er gitt på grunn av registrerte avvik og observasjoner.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp.  
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er ikke etablert tilluft i rommet, og avtrekksventilen er ikke tilkoblet en avtrekkskanal.

Kjøkkenet har kun en omluftsventilator (kullfilterventilator) uten avkast til det fri. Kullfilteret mangler i ventilatoren, men kan anskaffes fra IKEA.

Ventilasjonen er dermed begrenset og tilfredsstillende ikke dagens krav til fullverdig luftutskiftning i henhold til NS 3600, da det ikke finnes mekanisk eller naturlig ventilasjon som transporterer fukt og forurenset luft ut av rommet.

## Konsekvens/tiltak

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

Redusert luftkvalitet og mangelfull fjerning av fukt, os og forurensninger fra matlaging. Økt risiko for kondens, lukt og over tid mulig fuktrelaterte skader dersom luftutskiftningen ikke forbedres.

Det anbefales å etablere en ventilasjonsløsning med avkast til det fri, og å montere nødvendig tilluft. Kullfilter bør også monteres dersom dagens løsning skal videreføres midlertidig.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av tilluft og mekanisk avtrekk i rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG3 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av plast og kobber.  
Noe oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.  
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lekkasje fra vannrør tilknyttet varmtvannsbereder (VVB) over himlingen på badet. Lekkasjen vurderes å stamme fra en rørkobling eller overgang i rørføringen, og det er risiko for videre fuktspredning.

Det er påvist mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer. Tettemuffer mellom varerør og vannrør mangler flere steder, både på bad og ved kjøkkeninstallasjon.

Dette er en feil i utførelsen av rør-i-rør-systemet.

Det er kun registrert én stoppeventil (for kaldtvann) under kjøkkenbenk. Det er ikke påvist fordelerskap eller annet hovedstopp i boligen eller tilgjengelig sjakt.

Dette gir redusert mulighet for rask stenging av vann ved lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

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

Risiko for skjulte fuktskader og oppfukning av konstruksjoner. Kan føre til muggdannelse og materialskader dersom ikke utbedret.

Lekkasjen må utbedres av rørlegger. Det anbefales også å åpne konstruksjonen for inspeksjon og eventuell uttørking dersom fuktopptak mistenkes.

Ved eventuell lekkasje vil vann kunne trenge ut av varerøret og inn i konstruksjonen eller til rom uten sluk, noe som øker risikoen for skjulte vannskader.

Tettemuffer skal sikre at lekkasjevann ledes til synlig sted (eventuelt lekkasjesensor).

Det anbefales å ettermontere tettemuffer ved alle gjennomføringer og kontrollere hele rør-i-rør-systemet for forskriftsmessig utførelse.

Det anbefales å kartlegge hovedvannstoppen og sikre at denne er tilgjengelig og merket.

Økt risiko for skade ved vannlekkasje og uheldig i tilfeller hvor rask tilgang til hovedvannstopp er nødvendig

TG3 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik lukkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.  
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,  
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.  
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.  
Elektrisk avtrekksvifte på bad.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.  
Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert at flere rom, herunder kjøkken, stue og soverom, mangler ventilasjon eller luftgjennomstrømning via ventiler. Det er ikke påvist mekanisk eller naturlig ventilasjonsanlegg. Luftutskiftning skjer i praksis kun ved åpning av vinduer.

Dette er vanlig for bygninger oppført på slutten av 1800-tallet, men tilfredsstillende ikke dagens anbefalinger for inneklime og luftkvalitet.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

# Tilstandsrapport

Det anbefales etablering av ventilasjonsløsninger med spalteventiler, veggventiler eller mekanisk avtrekk der det er mulig, for å sikre kontinuerlig luftutskiftning og bedre innelima. Tiltaket er særlig viktig i oppholdsrom og kjøkken.  
Redusert luftkvalitet, risiko for fuktproblemer og kondens, samt uheldige forhold for innelima og komfort, spesielt ved lav utetemperatur når vinduer holdes lukket.  
Forholdet er ikke å anse som avvik fra byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet (1898), men vurderes som et avvik etter dagens standard (NS 3600).

Det anbefales at det etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.  
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer etablering av ventilasjon gjennom yttervegg eller i vindu, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Varmtvannstank

Boligen har en 120-liters varmtvannstank.  
Varmtvannstank er plassert i himling over badet og har tilgang via luke på kjøkken.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert lekkasje på varmtvannsberederen. Berederen er produsert i 2004 og er dermed over 20 år gammel, hvilket overstiger forventet teknisk levetid (ca. 15–20 år). Det er påvist fuktskader på konstruksjonen under tanken, og understøttelsen fremstår som utilfredsstillende.  
Det foreligger ingen tilfredsstillende løsning for avrenning eller annen kompenserende tiltak (f.eks. lekkasjestopper eller oppsamling med varsling). Dette innebærer økt risiko for vannskade ved ytterligere lekkasje.  
Det er heller ikke påvist forskriftsmessig el-tilkobling av varmtvannsberederen. Tilkoblingen er ikke i henhold til gjeldende regelverk for fast el-installasjon av faste varmevannsberedere.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberederen bør skiftes snarlig  
Ny bereder bør installeres med korrekt understøttelse og avrenningsløsning (sluk, lekkasjestopper eller oppsamling)  
El-tilkoblingen må utføres av autorisert elektriker i henhold til gjeldende forskrifter

TG3 settes for å belyse risiko og registrerte avvik  
For å få Tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktskader etter lekkasje fra berederen i taket på badet.

## Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.*

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg.  
Automatsikringer i sikringskap med hovedsikring/lastbryter på 32 Amp

Sikringskap er montert i trappeløp.

Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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.  
**1900 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene, men ukjent årstall for alle arbeidene.**
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?  
**Nei**  
**TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samsvarserklæring på hovedanlegget.**
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 varmtvannsbereder, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### 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**

# Tilstandsrapport

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det er registrert at lys med dimmere blinker på soverommet, og på badet.**

**Det er registrert løse kabler og koblingsboks uten deksel for VVB.**

**Det er ikke fare for liv og helse, men observert avvik tilsier at det bør utføres en kontroll av faglært elektriker.**

## Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Kostnadsestimat på ca Kr. 10.000,- er kun for selve kontrollen og ikke eventuelle feil og mangler som må utbedres som følge av avvik.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger. Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.

Jeg finner et brannslukningsapparat i boligen.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

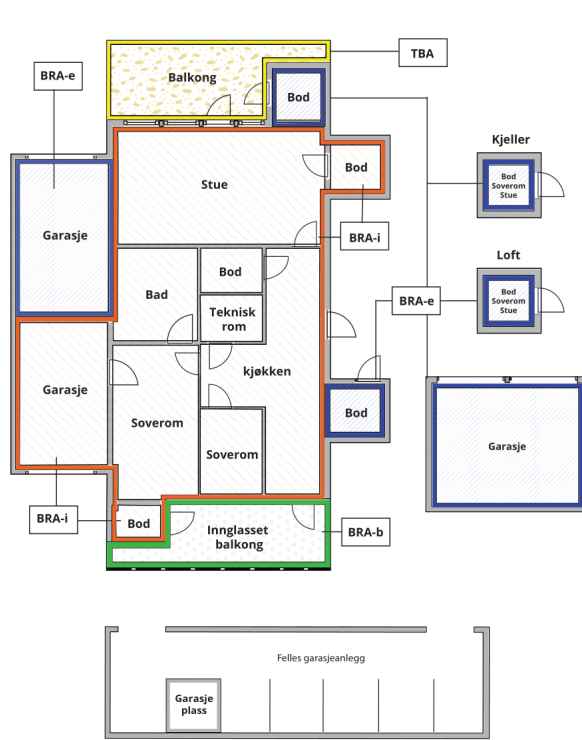
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	46	3		49	2
<b>SUM</b>	<b>46</b>	<b>3</b>			<b>2</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>49</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, Hems	Bod i kjeller	

### Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3m<sup>2</sup>.  
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det anbefales å innhente godkjente byggesakstegninger fra kommunen for å avklare om nåværende bruk og utforming er i tråd med godkjent byggesak og gjeldende regelverk.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Tony Moe	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	15		12	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Heimdalsgata 2 A

### Hjemmelshaver

Hayes Matthew William

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt boligområde på nedre del av Grünerløkka i område som er regulert til boligbebyggelse. Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd i samme tidsepoken.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og næring.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 100 000	2023

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2025		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	
2	07.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperreren bak. Dette av hensyn til bygningsesakkyndiges 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.

- Bygningsesakkyndig 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. Bygningsesakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TV1727>

## 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