Norsk takst

Tilstandsrapport

Kaptein Oppegaards vei 31 A, 1152 OSLO

OSLO kommune

gnr. 181, bnr. 275

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 18.02.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 16520-26045 **Eiendomsverdi ref nr:** QG4437

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn H. Bjørntvedt

taksator

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt
Uavhengig Takstingeniør
fhb@taksator.no
920 25 670

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

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 strakstiltak 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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Romslig og innholdsrik enebolig over i alt 3 plan.
Fra spisestuen er det utgang til terrasse på i alt ca 40 m² og videre til hage.

Nåværende eiere overtok boligen i 2013 og har fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

I 2021–2022:
* Det elektriske sprede-/fordelernettet ble fornyet/lagt nytt og det ble montert ny innmat i sikringsskapet. Det ble samtidig installert smartlyssystem.
* Det ble lagt gulvvarme i hele kjelleretasjen.
* Det ble lagt nye vannrør av plastrør, rør-i-rør og som er lagt med fordelerskap i separat toalett i kjeller.
* Det ble montert ny 200 l varmtvannsbereder, som er montert i vaskerommet.
* Det ble montert nye vinduer montert, øvrige vinduer i boligen ble skiftet i 2011.
* Det ble lagt ny taktekking, falsede plater på underlagspapp.
* Det ble redrenert rundt hele huset. Grunnmuren ble samtidig utvendig isolert, med 10 cm under terreng og 5 cm over terreng.
* Det ble montert ny kjøkkeninnredning fra Norema og med integrerte hvitevarer. Det ble samtidig montert waterguard/aquastop i kjøkken.
* Det ble bygget ny terrasse av royalimpregnerte gulvbord med skjult innfestning.
* Det ble anlagt ny plen.
* Utvendige kledning ble malt.
* En del innvendige overflater i kjeller ble malt.

I 2014:
* Innvendige overflater i stuen og spisestuen samt begge soverommene ble malt.

I 2011 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

* Gulv-/etasjeskillere i trebjelkelag i mellom etasjene, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet. Støpt kjellergulv på komprimerte masser.
* Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning. Yttervegger vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.
* Vinduer og terrassedør med isolerglass som alle er fra 2011 og 2022 samt takvinduer i kjøkken fra 2022.
* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med falset båndtekking. I 2022 ble det lagt båndtekking, underlagspapp, sløyfer og lekter + at det samtidig ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag.
* Fra spisestuen er det utgang til terrasseplatting på ca 40 m² og videre til hage

INNVENDIG Gå til side

Innvendige flater er ok.

VÅTROM Gå til side

1. etasje:
* Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2011 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av foliemembran, synlig ved klemringen. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Badet er 15 år og tilstandsgrader for badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for bad/våtrom.

Kjeller:
* Vaskerom med flislagt gulv med varmekabel.

Et eldre vaskerommet som trolig har støpejerns sluk, ikke mulig å åpne slukristen. Vaskerommet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 3.
Rommet fungerer normalt som vaskerom og det er sluk i gulvet, som sikring bør gulvet m/sluk oppgraderes - eller i det minste montere waterguard/aquastop.

KJØKKEN Gå til side

I 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning fra Norema og med integrerte hvitevarer.
Det er montert waterguard/aquastop samt komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Kjeller:
Separat toalett med servant og veggmontert wc.
Naturlig avtrekk via veggventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i bad og kjøkken - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
* 200 l varmtvannsbereder i vaskerommet, som fra 2020.
* Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i separat toalett i kjeller. Det er overløpsrør i fordelerskapet og gulvsluk i separat toalett.
* Avløpsrør i plastrør samt at det antas at det er noe støpejernsrør under kjellergulvet i vaskerommet.
* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre/hall og bad samt i vaskerom og separat toalett + varmefolie under laminat i følgende kjellergulv: Trappegang, aktivitetsrom og kjellerstue. Varmepumpe i stue/spisestue. Forøvrig panelovner.
* Elementpeis m/innsats i stue/spisestue. Teglsteinspipe, som er helbeslått over tak.
* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede -/fordelernett er i jordet anlegg som ble oppgradert/fornyet i 2022 + at det ble montert ny innmat i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

* Grunnmur av betong samt konstruksjonsblokker i tilbygd del. Det antas at det er støpte såler på komprimerte steinmasser på leire. Det er ingen observerbare sprekker eller skader i grunnmur.
* I 2021 ble det redrenert rundt hele huset. Grunnmuren ble samtidig utvendig isolert, med 10 cm under terreng og 5 cm over

Beskrivelse av eiendommen

terreng. Det er synlig grunnmursplast, med topplist.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

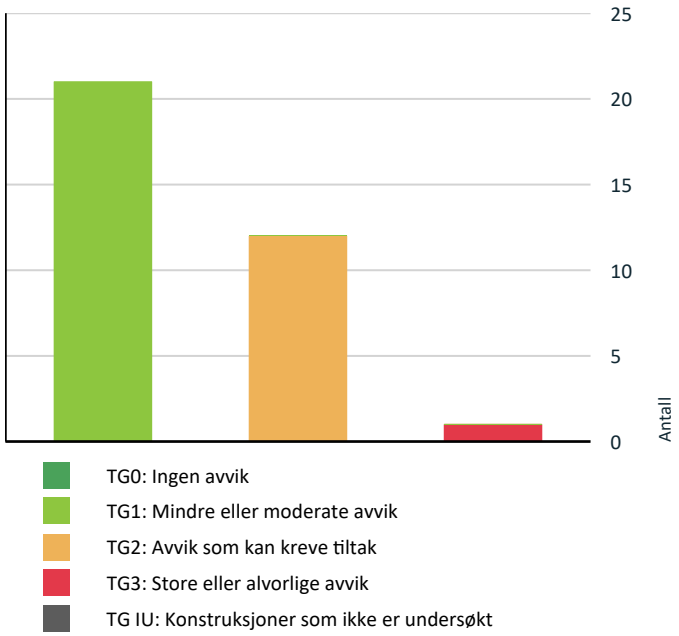
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* I kjeller er del av Aktivitetsrommet byggemeldt og godkjent som Bod samt at Kjellerstuen er byggemeldt og godkjent som Hobbyrom. Bod og Hobbyrom er Tilleggsdel.
Rommene/arealene er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Aktivitetsrom og Kjellerstue. Rommene er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

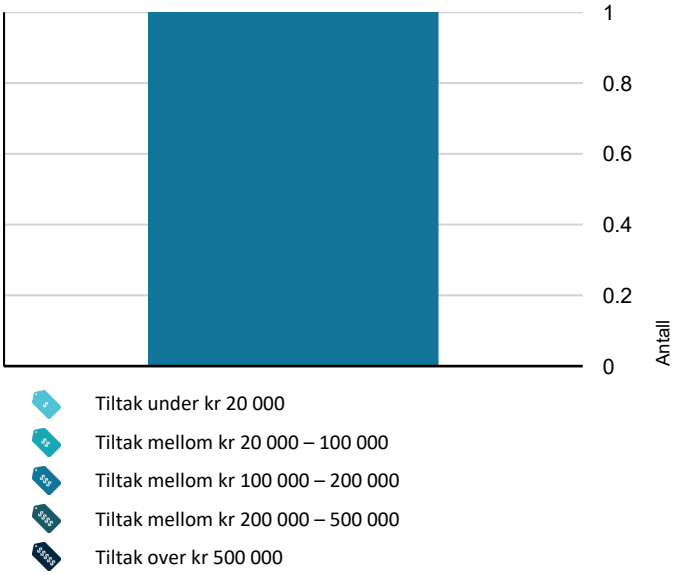
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved omsetning av boliger/eiendommer, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Det lå snø på terreng, terrasser og tak ved befaringen.

Boligen er oppført etter den skikk som var vanlig på oppføringstidspunktet og tilfredstiller av den grunn ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt isolering. Boligen har stort sett komponenter fra byggetiden. Kommenterte forhold skyldes for det meste som følge av alder og slitasje på grunn av normal bruk. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Kjeller > vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > Kjeller > separat toalett > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1958

Kommentar
Iflg Norges Eiendommer.

Standard
Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Til-/påbygg	Boligen ble tilbygget i 1. etasje og kjeller. Det er utstedt ferdigattest for tilbygg i 1. etasje og kjeller samt bruksendring i kjeller, datert 4.4.2022

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra 2. etasje/loft.
Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med falset båndtekking.

I 2022 ble det lagt båndtekking, underlagspapp, sløyfer og lekter + at det samtidig ble montert nye takrenner, -nedløp og beslag.

Taktekking ser ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.
Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

I 2022 og i forbindelse med legging av ny taktekking ble det montert nye takrenner, -nedløp og beslag.

Det er montert snøfangere.
Det er ikke montert stigetrinn til pipe, det antas at pipe feies innenifra - via luke i 2. etasje/loft.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur i bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.
Yttervegger over grunnmur antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Det antas at opprinnelige vegger er etterisolert, og at veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.
Tilstandsgrad er vurdert med tanke på ytre, visuelle observasjoner, isoleringsevne og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det antas at veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Det er ikke observert sprekker eller skader i ytterveggene, men utvendig kledning fremstår noe slitt og har naturlig alderspreg. Veggene antas oppført etter de forskjellige byggeårenes krav og har lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag, noe som kan gi økt varmetap uten at det nødvendigvis foreligger konstruktiv svikt.

Tiltak:
Det anbefales vedlikehold av kledningen etter behov, herunder overflatebehandling og eventuell utskifting av enkeltbord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken og innvendig fra 2. etasje/loft.
Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med falset båndtekking.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner og mindre isolasjon. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad for takkonstruksjonen er vurdert med tanke på alder og isoleringsevne.

Konsekvens:
Taket er trolig oppført etter byggeårets standard, med slankere trekonstruksjoner og lavere isolasjonsnivå enn det som er vanlig i dag. Dette kan gi økt varmetap og gjøre konstruksjonen mer følsom for kondensering mot kaldt loft. Det er etablert lufting via splittpanel i gesims, noe som bidrar til å redusere fuktbelastning.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom konstruksjonen fremstår tørr og uten skader. Det anbefales å opprettholde god lufting på lagringsplass bak knevegg og jevnlig kontrollere forholdene.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med isolerglass som alle er fra 2011 og 2022 samt takvinduer i kjøkken fra 2022.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt stikkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

* Nyere inngangsdør, som er ok.

* Terrassedør med trekarm og isolerglass og trekarmer, som er fra 2011.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.
Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av dører.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

1. etasje:
* Fra spisestuen er det utgang til terrasse på i alt ca 40 m², inkl trapp opp til inngangsdør.

I 2021-22 ble det bygget ny terrasse av royalimpregnerte gulvbord med skjult innfestning.

Det er ikke krav til rekkverk på terrasser som er lavere enn 50 cm over terreng.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Motorisert markise ved terrassen.
Reflektorovn ved terrassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Gulv med 1-stavs parkett, laminat, malte gulvbord og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Vegger:
Vegger med malt panel, malte panelplater, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:
Himlinger med malt panel, malte panelplater og malte flater.
Ecophon-plater i kjellerstue, lydabsorberende plater.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag mellom etasjene og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.
Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Støpt plate på komprimerte steinmasser som kjellergulv.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje/loft) Begge soverom.
1. etasje) Stue/spisestue og kjøkken.
Kjeller) Aktivitetsrom og kjellerstue.

2. etasje/loft)
* I soverom mot vest ble det målt høydeavvik på 10 mm gjennom hele rommet.
* I soverom mot øst ble det målt høydeavvik på 14 mm gjennom hele rommet.

1. etasje)
* I stue/spisestue og kjøkken ble det målt høydeavvik på 10 mm gjennom hele rommet.

Kjeller)
* I aktivitetsrom og kjellerstuen ble det målt høydeavvik på 10 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpeis m/innsats i stue/spisestue.

Teglsteinspipe, som er helbeslått over tak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendig utforing og mulig isolering av vegger under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon i den grad man ikke får inspisert bakenforliggende materialer og deres tilstand.
Rommene i kjeller ligger mot grunnmur, og er således Rom under terreng.

Synlig grunnmur i vaskerommet. Øvrige vegger ble i 2021-22 innvendig foret ut og det ble samtidig redrenert og grunnmuren ble utvendig isolert med 10 cm under terreng og 5 cm over terreng.
Det er ingen observerbare tegn til problemer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rom under terreng, ansees å være en utsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Rom under terreng er generelt mer utsatt for fuktpåvirkning enn øvrige rom. Dette gir økt usikkerhet knyttet til fuktforhold og inneklima over tid, selv om det ikke nødvendigvis er registrert fuktproblemer på befaringstidspunktet.

Tiltak:
Det anbefales å være oppmerksom på tegn til fukt og sørge for god ventilasjon i rommene.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malte tretrapper i mellom etasjene.

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp: Rekkverkshøyden på kjøkkengulvet er 90 cm. Det er ikke montert håndløpere på begge sider av trappene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.
Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober i hall og ett soverom.
Lagringsplass bak knevegger i 2. etasje/loft.
Lagringsplass under trappen i 1. etasje.

Elektronisk dørlås på inngangsdør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2011 og i regi av tidligere eier ble badet modernisert/flislagt. Arbeidet omfattet skifte av sluk samt påstøp med nye varmekabler og bruk av foliemembran, synlig ved klemringen. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.
Badet er 15 år og tilstandsgrader for badet er vurdert til TG 2 med tanke på alder og forventet levetid for bad/våtrom.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling av malte panelplater, med downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vegger og himling i flislagt bad fra 2011 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Overflater kan fremstå funksjonelle i dag, men alder gir noe økt usikkerhet knyttet til tetthet, særlig i overganger og gjennomføringer.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke nødvendig dersom det ikke er registrert tegn til fukt eller svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av fuger, overganger og himling.

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad med denne konstruksjon/oppbygging.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Badet ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Flislagt bad fra 2011 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Badet kan fungere tilfredsstillende i dag, men gir noe økt usikkerhet knyttet til videre levetid og fuktsikring etter hvert som det eldes.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd så lenge badet er i normal bruk og uten tegn til svikt. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk m/klemring og foliemembran, som begge ble skiftet/lagt i 2011.
Det er synlig foliemembran ved klemringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Membran i flislagt bad fra 2011 er vurdert med utgangspunkt i alder og forventet brukstid. Selv om badet kan fungere tilfredsstillende i dag, gir alderen økt usikkerhet knyttet til videre tetthet og fuktsikring over tid.

Tiltak:
Tiltak er ikke påkrevd så lenge det ikke er tegn til svikt eller fuktpåvirkning. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater, fuger og sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, speilskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ved befaringen tatt hull i veggen fra hall bak dusjhjørnet. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vaskerom med flislagt gulv med varmekabel.

Et eldre vaskerommet som trolig har støpejerns sluk, ikke mulig å åpne slukristen. Det er ukjent om gulvet har noen form for fuktsikring/tettesjikt.
Vaskerommet har på grunn av alder en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. Tilstandsgrad for punktet "Sluk, membran og tettesjikt" er av den grunn vurdert til TG 3.
Rommet fungerer normalt som vaskerom og det er sluk i gulvet, som sikring bør gulvet m/sluk oppgraderes - eller i det minste montere waterguard/aquastop.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er malte, med sokkelfliser.
Himling er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vaskerommet er ser ut til å fungere greit. Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for et vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad er vurdert på grunn av alder og i forhold til forventet levetid for vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt vaskeromsgulv med varmekabel.

AVVIK :
Det ble målt høydeforskjell på 20 mm fra topp slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

AVVIK :
Det ble målt høydeforskjell på 20 mm fra topp slukrist til topp flis ved vaskeromsdør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Vaskerommet ser ut til å fungere greit, tilstandsgraden er vurdert på grunn av alder og kommentert avvik vedrørende høydeforskjell.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Høydeforskjell på 20 mm mellom gulvflis ved dør og sluk er lavere enn anbefalt nivåforskjell. Dette gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av våtrommet ved vannsøl eller lekkasje, og kan over tid medføre økt risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende rom.

Tiltak:
Etablering av tilstrekkelig høydeforskjell vurderes normalt i forbindelse med større oppgradering av rommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det antas at vaskerommet har støpejernsluk, som på grunn av alder og generelt grunnlag vurderes til TG 3.
Det er generelt vanskelig å få til tette overganger mellom membran/fuktsikring og støpejernsluk.

Det er i praksis lite gjennomførbart å etablere tettesjikt med tette overganger til gammelt sluk.

Tilstandsrapport

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må gulvet m/sokkelflis moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Det anførte kostnadsestimat gjelder derfor en modernisering av gulvet m/sokkelflis og gulvsluk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Det antas at vaskerommet har støpejernssluk og mangler fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Konsekvens:
Det antas at vaskerommet har støpejernssluk og mangler fuktsikring. Løsningen gir høy risiko for at vann kan trenge ned i konstruksjonen. Dette kan føre til fuktskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales oppgradering av vaskerommet med etablering av egnet sluk og fuktsikring. Tiltaket innebærer normalt ombygging av gulvkonstruksjonen og bør utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekum og skapinnredning samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig avtrekk via ventil og tilluftsspalte ved døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvens:
Naturlig avtrekk i vaskerom gir varierende luftutskifting avhengig av temperatur- og trykkforhold. Dette kan medføre perioder med mindre effektiv fjerning av fukt og lukt, uten at det nødvendigvis gir problemer ved normal bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at avtrekksventilen er åpen og at avtrekket fungerer som forutsatt.

Naturlig avtrekksventilasjon fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til vaskerommet er ikke utført av på grunn av at rommet ligger mot etasjens omsluttende vegger/yttervegger + at det er murvegger rundt rommet.

Det er ikke gjort fuktsøk i vaskerommet, normal bruk av et vaskerom innebærer ikke særlig fuktpåkjenning på vegger.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med lakkerte fronter. Underlimt kjøkkenbeslag i benkeplate av stein. Avtrekksvifte og fliser over benken. Integrert induksjonstopp (bred modell), stekeovn og oppvaskmaskin.
Side-by-side kjøleskap m/is, skapet medfølger.

I 2022 ble det montert ny kjøkkeninnredning fra Norema og med integrerte hvitevarer.
Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken og under kjøleskapet.
Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte hvor avtrekkskanal er ført ut.

SPESIALROM

KJELLER > SEPARAT TOALETT

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert wc.
Rommet har naturlig avtrekk.

Separat toalett med tilhørende utstyr ser ut til å fungere greit og uten observerbare svakheter eller tegn til problemer.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvens:
Separat toalettrom med kun naturlig ventilasjon gir luftutskifting som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan gi varierende og tidvis begrenset ventilasjon, noe som kan påvirke luftkvalitet og lukt i rommet. Naturlig ventilasjon var vanlig i eldre boliger, men gir mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske løsninger.

Tiltak:
Det anbefales å sikre god tilluft til rommet, for eksempel via spalte under dør. Ved behov kan det vurderes montering av mekanisk avtrekk for å oppnå mer stabil ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i separat toalett i kjeller. Fordelerskapet har overløpsrør og det er gulvsluk i separat toalett.
Nye vannrør ble lagt i forbindelse med modernisering av badet i 2011 samt i kjøkken og separat toalett i 2021-22.

Tilstandsrapport

Det er stoppekran i fordelerskapet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 2 Avløpsrør - 1

Beskrivelse

Det antas at det ligger eldre avløpsrør av støpejernsrør under gulvet i vaskerommet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Konsekvens:
Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom/vaskerom, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med avtrekksvifter i bad og kjøkken - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Det er generelt lite tilluft/avtrekk i boliger med denne alder.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller, og ventilasjonen kan derfor variere gjennom året. Dette kan gi perioder med redusert luftutskifting, særlig i rom med høy fuktbelastning, uten at det nødvendigvis medfører problemer i daglig bruk.

Tiltak:
Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon. Ved behov kan forbedret ventilasjon vurderes, for eksempel ved etablering av mekanisk avtrekk

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder som er merket produksjonsår 2020 og montert i vaskerom.

Varmtvannsbereder er montert med strømtilførsel via stikkontakt.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

* Downlights i entre/hall, bad og stue/spisestue i 1. etasje samt i aktivitetsrom og separat toalett, lamper fungerer.
* Led-striper i aktivitetsrom og kjellerstue, farget lys som fungerer.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i entre/hall og bad samt i vaskerom og separat toalett + varmefolie under laminat i følgende kjellergulv: Trappegang, aktivitetsrom og kjellerstue. Varmepumpe i stue/spisestue. Forøvrig panelovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Beskrivelse

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernett er i jordet anlegg som ble oppgradert/fornyet i 2021-2022. Det ble montert nytt panelskap for kjeller + at det ble montert ny innmat i sikringsskapet.
Ladepunkt for el-bil på husveggen.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for montering av ny innmat i sikringsskapet.
* Det er utstedt Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i 2021 i kjøkken og hall samt i kjeller, datert 20.12.2021

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

*** Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for montering av ny innmat i sikringsskapet.**
*** Det er utstedt Samsvarserklæring for div el-arbeid som er utført i 2021 i kjøkken og hall samt i kjeller, datert 20.12.2021**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I 2021 ble det redrenert rundt hele huset. Grunnmuren ble samtidig utvendig isolert, med 10 cm under terreng og 5 cm over terreng.
Det er synlig grunnmursplast, med topplist.
Takvann er i rør ført bort fra grunnmuren.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra denne. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt sett bør det i en avstand på 3 m være god helling vekk fra husets grunnmur.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Grunnmur av betong samt konstruksjonsblokker i tilbygd del.
Det antas at det er støpte såler på komprimerte steinmasser på leire.

Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil. Det presiseres at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Det er ingen observerbare tegn til problemer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.
Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.
HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

* Det er ikke montert rekkverk ved trapp til inngangsdøren. Nivåforskjell er større enn 50 cm.
Konsekvens:
Manglende rekkverk ved trapp med nivåforskjell over 50 cm innebærer økt fallrisiko. Dette kan ha betydning for sikkerheten ved bruk av inngangspartiet, særlig ved glatt føre eller for barn og eldre.

Tiltak:
Det anbefales montering av rekkverk for å bedre sikkerheten. Tiltaket kan gjennomføres som et forebyggende sikkerhetstiltak ved oppgradering av inngangspartiet.

* Det mangler håndløper på vegg i innvendige trappeløp.
Konsekvens:
Manglende håndløper på vegg i innvendige trappeløp gir redusert støtte ved bruk av trappene. Dette kan øke risikoen for fall, særlig for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Tiltak:
Det anbefales montering av håndløper på vegg for å bedre sikkerheten og brukervennligheten i trappene.

* Romhøyde og rømmingsmuligheter fra kjeller.
Konsekvens:
Romhøyde på 2,03 m i kjeller er lavere enn det som anbefales i dag. Dette kan påvirke opplevd komfort og brukskvalitet, men høyden er tilstrekkelig til at arealet er målbart. At rømningsvei kun går via intern trapp gir begrensede alternative rømningsmuligheter fra kjelleren.

Tiltak:
Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom rommet benyttes slik det er i dag. Ved bruksendring eller ombygging bør rømningsforhold og takhøyde vurderes nærmere.

* Kjellergulvet er i opprinnelig del bygget uten radonsperre samt at det ikke er fremlagt måleresultat av eventuell radonmåling.
Konsekvens:
Det er ikke dokumentert radonmålinger, og bygget er ikke kjent utført med radonsperre. Dette gir usikkerhet knyttet til radonnivå i inneluften, særlig i rom mot terreng, da radon ikke kan vurderes uten måling.

Tiltak:
Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å avklare nivåene. Dersom måling viser forhøyede verdier, bør egnede tiltak vurderes, som for eksempel tetting mot grunnen eller etablering av radonreduserende løsninger.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
2022

Kommentar
Antar byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Utebod i trekonstruksjoner, som har enkel fundamentering på terreng. Trebjelkelag som gulv. Vegger i bindingsverk, som utvendig er kledd med stående kledning. Saltak i trekonstruksjoner som er takket med plater. Uteboden er isolert.

Uteboden er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

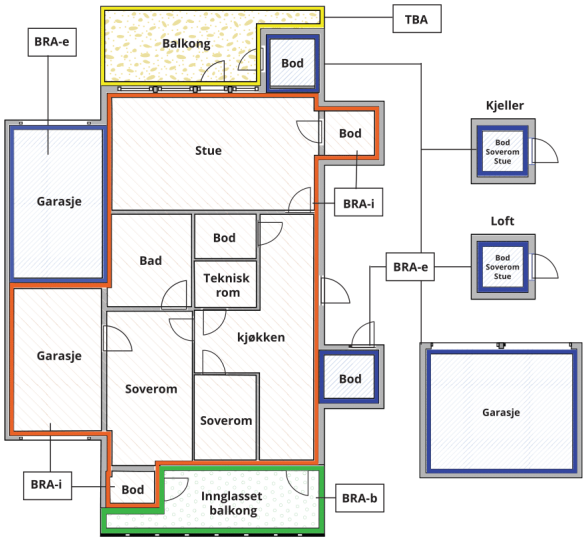
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje / loft	28			28	
1. etasje	70			70	40
Kjeller	68			68	
SUM	**166**				**40**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje / loft	Trappegang, 2 soverom		
1. etasje	Entre/hall m/trapp, bad, kjøkken, gang m/trapp, spisestue, stue		
Kjeller	Trappegang, vaskerom, aktivitetsrom, kjellerstue, separat toalett		

Kommentar

Eneboligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:`

2. etasje/loft:
Trappegang og 2 soverom.
Romhøyde i soverommene er 2,47 cm.

1. etasje:
Entre/hall m/trapp, bad, kjøkken, gang m/trapp til kjeller, stue og spisestue.
Romhøyde i stuen er 2,41 m og i kjøkken opptil 3,15 m.

Fra spisestuen er det utgang til terrasse på i alt ca 40 m², inkl trapp opp til inngangsdør.

Kjeller:
Trappegang, vaskerom, aktivitetsrom, kjellerstue og separat toalett.

Romhøyde i kjellerstue er 2,02 cm.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:
Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
* I kjeller er del av Aktivitetsrommet byggemeldt og godkjent som Bod samt at Kjellerstuen er byggemeldt og godkjent som Hobbyrom. Bod og Hobbyrom er Tilleggsdel. Rommene/arealene er i dag innredet til boligstandard/-formål og benevnes som: Aktivitetsrom og Kjellerstue. Rommene er ikke bruksendret/omsøkt fra Tilleggsdel til Hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Utebod		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
18.2.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Lars Ingolf Dregler Norland, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	181	275		0	799.8 m²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

Adresse
Kaptein Oppegaards vei 31 A

Hjemmelshaver
Line Cecilie Stenberg og Lars Ingolf Dregler Norland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Nordstrand med kort vei til barnehager, barne-/ungdomsskoler og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Sæter.
Kort vei til tennisbaner samt idrettshaller med blant annet "Niffen" hvor det også er kunstgressbaner.
Kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i marka eller ved fjorden.
Parkering på egen grunn, i innkjørsel. Det er montert ladepunkt for el-bil på husveggen.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by.
Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Flat tomt/hage, som er pent opparbeidet og beplantet.
Asfaltert innkjørsel, hvor det ved tilbygging/redrenering ble noe fjernet langs huset.

Tinglyste/andre forhold

Det stod en eldre hytte på tomten, som i 1958 ble til-, om- og påbygget til enebolig. Det finnes ikke tegninger av opprinnelig hytte og det regnes med at det meste av av denne ble fjernet, slik at byggeåret for eneboligen settes til 1958.
Eneboligen ble ferdigstillet i 1958 og er oppført på eiet tomt, som er 799,8 m².
Boligen ble i 2022 tilbygget i 1. etasje og kjeller.

Uteboden ble bygget i 2022.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av eneboligen, datert 1.12.1959

* Det er utstedt ferdigattest for tilbygg i 1. etasje og kjeller samt bruksendring i kjeller, datert 4.4.2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	26462087			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver, gnr., bnr., tomtestørrelse og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av eneboligen, datert 1.12.1959	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for tilbygg i 1. etasje og kjeller samt bruksendring i kjeller, datert 4.4.2022	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for div el -arbeid som er utført i 2021 i kjøkken og hall samt i kjeller, datert 20.12.2021	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/QG4437

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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