

Tilstandsrapport



Enebolig



Stovnerveien 74 D, 0982 OSLO



OSLO kommune



gnr. 102, bnr. 724

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 22396-1495

Referansenummer: LY5373

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Larsen

Vår ref: 75250019



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.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100



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 byggregler

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 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 • tilleggssbygg 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 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 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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor familiebolig med innredet leilighet i kjelleren. Huset er bygget av mur i kjelleren og bindingsverks konstruksjon med liggende malt kledning og saltak med betog takstein. Boligen har også frittstående garasje fra 1998.

Boligen holder normal standard for byggeåret med 2 bl.a. bad med varmekabler og vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Parkett og laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med store vindusflater sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sørvest vendt balkong. Kjøkkenløsning med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer i både. Boligen har oppgraderings behov, mindre og større avvik som vi har gitt TG2-TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er av betong takstein fra byggeår og er vurdert etter alder. Takstein har brukt opp mesteparten av sin levetid. Det er ikke fagmessig arbeider i overgang tak og takrenne. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Beslag på pipe. Mesteparten av levetiden er oppbrukt, blikk er ikke inspisert på taket på grunn av manglende sikker adkomst.

Bindingsverks konstruksjon med liggende kledning. kledning og utvendige bord.

Kledning og utvendige ord er generelt værslitt og sprukket. Det er spredte råteskader som bør utbedres.

A-takstoler fra byggeåret, teknet med undertak og takstein. Det er ikke målt fukt i takverket.

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmen av tre med isolerglass. Vinduer er slitt og oppsprukket. Det mangler stedvis blikk over vinduer som kan føre til at vann kommer inn i overkant av vinduer.

Bygningen har malt hovedytterdør inn til 1 etg og under etg, malt bod dør fra vaskerom.

Ytterdør inn til hybel i kjeller. På utsiden av dør fra vaskerom mangler det trapp eller annen sikring. Døren bør plomberes eller stenges for gjennomgang.

Bygningen har malt balkongdør i tre i begge etasjer. Levetid er nær oppbrukt det er sprekker i treverk og reparasjoner eller utskiftninger må påregnes.

Belisting har stedvis råteskader.

Veranda av betong med flis foran inngangsdøren, rekkverk av tre. Det er rom for varig opphold under veranda. Flis ligger for høyt og det er ikke opp kant til døren/underkant av vegg, fliser har bom og er stedvis løse. Vann kan komme inn ved dør/vegg da det ikke er

opp kant med membran inne ved vegg/dør. Det er brukt innvendig eike list som er uegnet til formåler i overgang flis og yttervegg. Eier opplyser at det har vært observert fuktighet i taket under veranda. Om det kommer av kondens eller lekkasje vites ikke. Verandaen ligger vendt mot sørøst.

Balkong av tre med teppe, rekkverk av tre. Balkong har store skjelheter og bord er avskallet. Balkong ligger vendt mot sørvest.

Platting av tre med tredekke.32m2. Plattingen er avskallet og det er råte i levegg. Plattingen ligger vendt mot sørvest.

Trapper av betong med flis. Og trapp av belegningsstein. Belegningsstein ligger uryddig og skifer har skader. Fliser er løse og sprukket.

Trapper mangler håndløper.

Dør fra vaskerom ut mot garasje mangler trapp eller sikring.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av parkett og laminat, flis på bad og i gang

Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.

Himlinger har overflater av malte plater. Panel på bad

Overflater har bruk slitasje. Det er gjennomgående sprekker mellom list og vegg. Laminat gulv har skader etter vann.

List på dør i kjeller er løs. Det er sprukne flis på gulv i kjeller.

Tregulv som skille ned mot underliggende areal. Betong gulv i kjeller. Det er målt skjelheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjelheter når rommet er tømt for møbler.

Det ble målt 15mm skjelheter i stue og 5mm på kjøkken i 1 etg.

Eier opplyser følgende: Radon måling 14.04.2014 - 14.07.2014.

Måling viste lave verdier.

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Det er avskalninger i pipe og brannmur i kjeller. Årsak bør undersøkes nærmere. Feieluke mangler ubrennbar plate under. Feieluke står for nær brennbar vegg.

Det ble ikke målt skadelige fukt verdier inne i på foret yttervegg. 9%. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Måling i denne vegg utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv i huset.

Det ble målt fuktighet i vegg mellom bad og stue, entreprenør som har bygget badet i 2022 har kontrollert badet og gir følgende tilbakemelding: Entreprenøren vil utbedre feilen.

Min vurdering er at fuktighet i vegg inne i veggen til bad kommer av manglende sluk mansjett i sluket. Da det ikke ble målt fuktighet i svill ved yttervegg 2 steder.

Beskrivelse av eiendommen

Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på, kjeller er bygget som boder uten fukt sperre mot grunnen og fukt kan variere med årstidene.

Boligen har lakkerte tretrapper.
Trapp mangler håndløper.

Boligen har malte profilerte innvendige dører, dører har normal bruk slitasje. Dører bør stedvis justeres.

Tak over entre i underetasjen, som er platting foran inngangsdør har tidligere hatt fukt i taket. Årsak er ukjent og det måles ikke fut på befaringen dagen. Opplysning er gitt av eier. Forholdet bør undersøkes nærmere, årsak og om det er skader i taket. Se og beskrivelse av veranda av betong foran ytterdør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom med plater og flis på vegg og flis på gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvanns tank.

Rommet har ikke forskriftsmessig fall til sluk 1-100 eller rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er ikke synlig i sluket. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist.

Bunnlist på dusj hindrer mulig lekkasje vann fra å renne til sluk. Det er bom i flis. Fuger i dusj er slitt og har misfarging. Bryter til lys er plassert helt inntil dusjvegg, det er fare for at vann treffer bryter. Det er uegnede materialer i våtsoner.

Bad 2 etg

Bad med flis på vegg og gulv, panel i taket.

Rommet er innredet med badekar, dusjhjørne, servant i innredning og toalett.

Badet har stedvis flatt gulv, stedvis mot fall på gulv utenfor dusj. Gulvet i dusj har 1-100 fall. Høydeforskjell mellom flis ved dør og topp sluk 20mm.

Det er plast sluk med mulighet for rengjøring i dusj og under badekar. Det er ikke synlig membran på badet.

Det er boret hull og målt etter fukt selv om det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ingen fukt ble påvist. Måling i denne vegg mot soverom utelukker ikke fukt andre steder i rommet.

Fliser og fuger er løse i dusj. Vinduene i våtsone av uegnede materialer. Betong kant er synlig i sluket til badekar, ingen membran TG3 er gitt på bakgrunn av alder og påviste avvik.

Bad kjeller.

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.

Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket men ligger ikke under klemringen, manglende klemring er antagelig årsaken til fuktighet målt inne i vagg bak dusjen. Fukt

trekker inn i kjeller gulv via sluket.

Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, fuktighet inne i vegg ble påvist.

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, til luft under døren.

Det er bom/hulrom under flis. Det er i følge entreprenøren HA Bygg as garanti på badet.

Forhold med manglende sluk mansjett, bom i flis og fukt i vegg bør reklameres på til entreprenør. Entreprenøren som har bygget badet vil utbedre forholdet i følge eier. Utbedringer bør kontrolleres og dokumenteres av takstmann eller annen bygningskyndig 3 part.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjeller. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.

Kjøkkenet har skader på innredning.

Kjøkkenventilator montert i overskap med avkast i skapet.

1 etg. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og granitt stein benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader. Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til yttervegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Naturlig ventilasjon med ventiler på vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

2 stk Luft-Luft varmepumpe. Eier har ikke opplyst om alder eller når anlegget sist hadde service.

2 stk varmtvanns tanker er på ca. 200 liter. Plassert i teknisk bod i kjeller og i vaskerom. I teknisk bod er det ikke sluk eller annen kompenserende tiltak.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

På grunn av elde på anlegget samt avvik anbefales full el kontroll Nek 405-2-3.

Avvik: El anlegg i våtsone, varmtvanns tankene bør ha direkte tilkobling til strøm, ikke stikk kontakt, det er løse ledninger inne i skap og utenfor skap i teknisk bod i kjelleren.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal men eier sier at de fungerer etter hensikten.

Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Leiligheten har brannalarm og brannslukker.
Utstyr er ikke testet.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.
Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var knotteplast og perforerte plastrør.
Knotteplast over terreng har stedvis skader.

Bygningen er fundamentert med såler på masser. Grunnmur i murte blokker. Vegger som er synlig er pusset utvendig.
Kjellergulv i støpt betong uten fuktsperre i følge byggeårets byggeskikk.
Mur yttervegger er i kjeller på foret, isolert og bekledd med plater, dette er en risiko konstruksjon som må følges nøye med på.
Det er mindre sprekker i muren.

Forstøtningsmurer er av betong.
Det er sprekk i betongen og mur har skjevheter. Årsak er ukjent.
Terreng faller stedvis mot bygningen, terrengforhold bør utbedres slik at vann renner bort fra bygningen i en avstand på 3 meter med et fall på 1-50.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

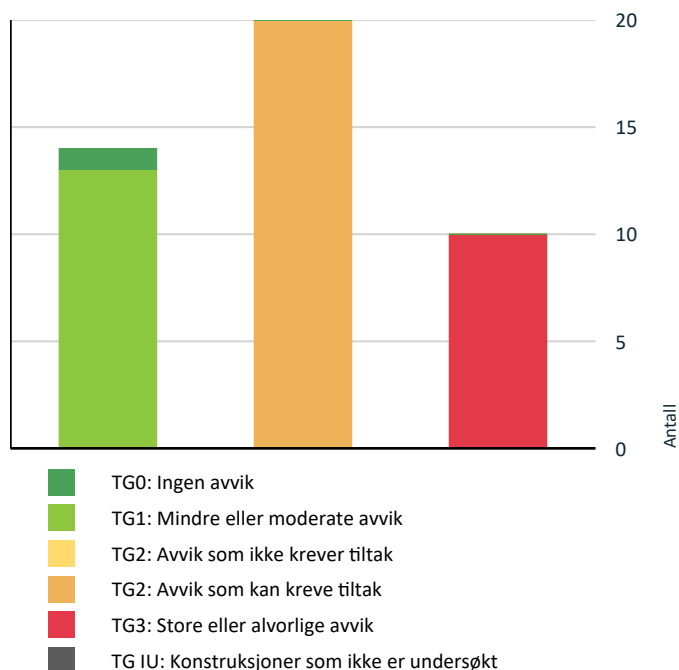
Hybel i kjelleren er ikke omsøkt til varig opphold. Rom i kjeller er kun godkjent som boder. Inngangsparti i kjeller er ikke på originale tegninger. Det er ikke lovlig å bruke kjelleren som bolig uten å søke om endring fra boder til oppholdsrom.
Vinduer, utvendig trapp og inngangsdør i kjelleren er ikke omsøkt og kan kreve søknad om fasadeendring.

Nåværende eller tidligere eier har endret planløsninger i 1 og 2 etasjen og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknads pliktig.

Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk i huset, rom i huset er definert etter dagens bruk uavhengig om de faktisk er godkjent for dagens bruk.
Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da da boligen ikke stemmer overens med godkjente og bygge meldte tegninger.
Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger, denne kostnaden kan bli belastet en eventuell kjøper.

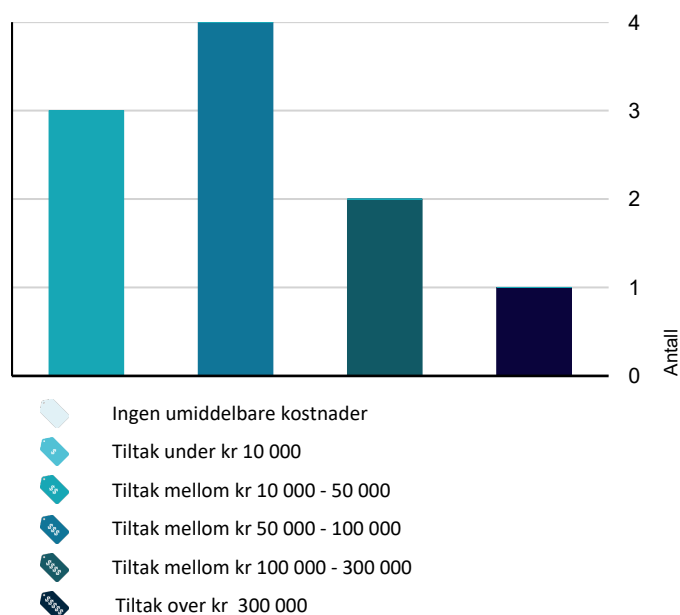
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeni

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Konstruksjonene har omfattende skjevheter.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er avvik: Belegningsstein og skifer har skader. Fliser er løse og sprukket. Det mangler håndløper.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik: Dør ut mot garasje mangler trapp eller sikring.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Det er påvist skader på overflater.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

På grunn av elde på anlegget samt avvik anbefales full el kontroll Nek 405-2-3.

Avvik: El anlegg i våtsone, varmtvanns tankene bør ha direkte tilkobling til strøm, ikke stikk kontakt, det er løse ledninger inne i skap og utenfor skap i teknisk bod i kjelleren.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal men eier sier at de fungerer etter hensikten.

Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Bakongdører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er avvik:

Det er fukt i pipe og feieluke.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble målt fuktighet i vegg mellom bad og stue. Fukt kommer mest sannsynlig i fra manglende sluk mansjett på bad. Fukt trekker inn i kjeller gulv via sluket.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Knotteplast over terreng har stedvis skader.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

! **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

! **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

! **Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1995

Anvendelse

Benyttes som bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Boligen har vedlikeholdsetterslep både ute og inne, deler av huset har brukt opp sin levetid

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er av betong takstein fra byggeår og er vurdert etter alder. Takstein har brukt opp mesteparten av sin levetid. Det er ikke fagmessig arbeider i overgang tak og takrenne.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket bør utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Beslag på pipe.

Mesteparten av levetiden er oppbrukt, blikk er ikke inspisert på taket på grunn av manglende sikker adkomst.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverks konstruksjon med liggende kledning, kledning og utvendige bord.

Kledning og utvendige ord er generelt værslitt og sprukket. Det er spredte råteskader som bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

A-takstoler fra byggeåret, tekket med undertak og takstein. Det er ikke målt fukt i takverket.



TG 2 Vinduer

Toppsving og fastkarm vinduer. Malte karmene av tre med isolerglass.

Vinduer er slitt og oppsprukket. Det mangler stedvis blikk over vinduer som kan føre til at vann kommer inn i overkant av vinduer..

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

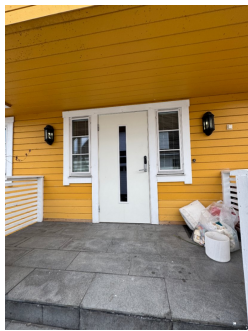
Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør inn til 1 etg og under etg, malt bod dør fra vaskerom.

Ytterdør inn til hybel i kjeller. På utsiden av dør fra vaskerom mangler det trapp eller annen sikring. Døren bør plomberes eller stenges for gjennomgang.



TG 2 Bakongdører

Bygningen har malt balkongdør i tre i begge etasjer. Levetid er nær oppbrukt det er sprekker i treverk og reparasjoner eller utskiftninger må påregnes. Belistning har stedvis råteskader.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda av betong med flis foran inngangsdøren, rekkverk av tre. Det er rom for varig opphold under veranda. Flis ligger for høyt og det er ikke opp kant til døren/underkant av vegg, fliser har bom og er stedvis løse. Vann kan komme inn ved dør/vegg da det ikke er opp kant med membran inne ved vegg/dør. Det er brukt innvendig eike list som er uegnet til formålet i overgang flis og yttervegg. Eier opplyser at det har vært observert fuktighet i taket under veranda. Om det kommer av kondens eller lekkasje vites ikke. Verandaen ligger vendt mot sørøst.

Tilstandsrapport

Balkong av tre med teppe, rekkverk av tre. Balkong har store skjevheter og bord er avskallet. Balkong ligger vendt mot sørvest.

Platting av tre med tredekke. 32m². Plattingen er avskallet og det er råte i levegg. Plattingen ligger vendt mot sørvest.

Vurdering av avvik:

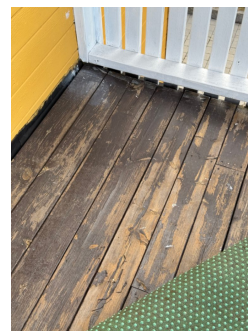
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.

Veranda, platting og balkong bør utbedres. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke årsak og konsekvens.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendige trapper

Trapper av betong med flis. Og trapp av belegningsstein.
Belegningsstein ligger uryddig og skifer har skader. Fliser er løse og sprukket.
Trapper mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Belegningsstein og skifer har skader. Fliser er løse og sprukket. Det mangler håndløper.

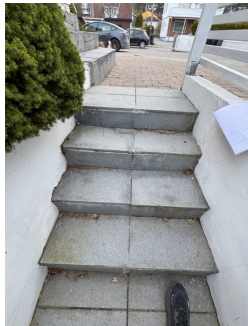
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Fliser/belegningsstein må utbedres og hånd løper/rekkverk monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Andre utvendige forhold

Dør fra vaskerom ut mot garasje mangler trapp eller sikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør ut mot garasje mangler trapp eller sikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulv har overflater av parkett og laminat, flis på bad og i gang

Vegger har overflater av malte plater, flis på bad.

Himlinger har overflater av malte plater. Panel på bad

Overflater har bruk slitasje. Det er gjennomgående sprekker mellom list og vegg. Laminat gulv har skader etter vann.

List på dør i kjeller er løs. Det er sprukne flis på gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

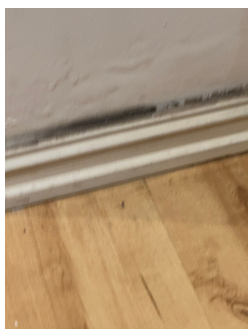
Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tregulv som skille ned mot underliggende areal. Betong gulv i kjeller. Det er målt skjevheter i gulvet. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.

Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Det ble målt 15mm skjevhet i stue og 5mm på kjøkken i 1 etg.

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.

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.

TG 2 Radon

Eier opplyser følgende: Radon måling 14.04.2014 - 14.07.2014. Måling viste lave verdier.

Ifølge NGU sitt aktomhetskart ligger eiendommen i et sikkert området med tanke på radonholdig grunn. Det er ikke fremlagt radonmålinger, det er ikke lagt radonmembran eller andre tiltak. Det var ikke påkrevd i byggeåret. Det anbefales måling og evt tiltak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Det er avskallinger i pipe og brannmur i kjeller. Årsak bør undersøkes nærmere. Feieluke mangler ubrennbar plate under. Feieluke står for nær brennbar vegg.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Det er avvik:

Det er fukt i pipe og feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble ikke målt skadelige fukt verdier inne i på foret yttervegg. 9%. Måleresultat er angitt i vektprosent målt i konstruksjons virke inne i vegg. Måling i denne vegg utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv i huset.

Det ble målt fuktighet i vegg mellom bad og stue, entreprenør som har bygget badet i 2022 har kontrollert badet og gir følgende tilbakemelding: Entreprenøren vil utbedre feilen.

Min vurdering er at fuktighet i vegg inne i vegg til bad kommer av manglende sluk mansjett i sluket. Da det ikke ble målt fuktighet i svill ved yttervegg 2 steder.

Underetasjen er bygget av murvegger som er på foret og isolert på innsiden. Det påpekes at denne type konstruksjoner er en risiko konstruksjon som bør følges nøye med på, kjeller er bygget som boder uten fukt sperre mot grunnen og fukt kan variere med årstidene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt fuktighet i vegg mellom bad og stue. Fukt kommer mest sannsynlig i fra manglende sluk mansjett på bad. Fukt trekker inn i kjeller gulv via sluket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Årsak bør avdekkes med ytterligere undersøkelser og avvik utbedres.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

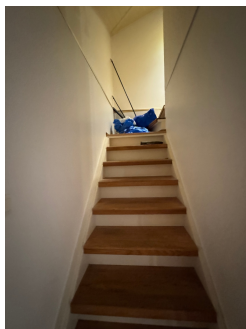
Boligen har lakkerte tretrapper.
Trapp mangler håndløper.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte profilerte innvendige dører, dører har normal bruk slitasje. Dører bør stedvis justeres.



TG 2 Andre innvendige forhold

Tak over entre i underetasjen, som er platting foran inngangsdør har tidligere hatt fukt i taket. Årsak er ukjent og det måles ikke fut på befarings dagen. Opplysning er gitt av eier. Forholdet bør undersøkes nærmere, årsak og om det er skader i taket. Se og beskrivelse av veranda av betong foran ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere. årsak til tidligere observert fukt og om det er skader i taket.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom med plater og flis på vegg og flis på gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvanns tank.

Rommet har ikke forskriftsmessig fall til sluk 1-100 eller rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er ikke synlig i sluket.

Tilstandsrapport

Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist.

Bunnlist på dusj hindrer mulig lekkasje vann fra å renne til sluk. Det er bom i flis. Fuger i dusj er slitt og har misfarging. Bryter til lys er plassert helt inntil dusjvegg, det er fare for at vann treffer bryter. Det er uegnede materialer i våtsoner.

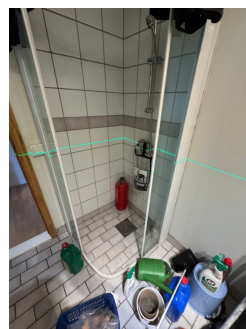
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med flis på vegg og gulv, panel i taket.

Rommet er innredet med badekar, dusjhjørne, servant i innredning og toalett.

Badet har stedvis flatt gulv, stedvis mot fall på gulv utenfor dusj.

Gulvet i dusj har 1-100 fall. Høydeforskjell mellom flis ved dør og topp sluk 20mm.

Det er plast sluk med mulighet for rengjøring i dusj og under badekar. Det er ikke synlig membran på badet.

Det er boret hull og målt etter fukt selv om det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ingen fukt ble påvist. Måling i denne vegg mot soverom utelukker ikke fukt andre steder i rommet.

Fliser og fuger er løse i dusj. Vinduene i våtsone av uegnede materialer. Betong kant er synlig i sluket til badekar, ingen membran.

TG3 er gitt på bakgrunn av alder og påviste avvik.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vegg mellom bad og soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJELLER > BAD

Generell

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.

Badet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm. Membran er synlig i sluket men ligger ikke under klemringen, manglende klemring er antagelig årsaken til fuktighet målt inne i vegg bak dusjen. Fukt trekker inn i kjeller gulv via sluket.

Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er boret hull og målt etter fukt, fuktighet inne i vegg ble påvist.

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, til luft under døren.

Det er bom/hulrom under flis. Det er i følge entreprenøren HA Bygg as garanti på badet.

Forhold med manglende sluk mansjett, bom i flis og fukt i vegg bør reklameres på til entreprenør. Entreprenøren som har bygget badet vil utbedre forholdet i følge eier. Utbedringer bør kontrolleres og dokumenteres av takstmann eller annen bygningskyndig 3 part.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak, overflater er i god stand.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varme.

Rommet har forskriftsmessig fall til sluk 1-100 og rett høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,5cm.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket men ikke under klemring. Mangelen er en reklamasjon sak mot entreprenør som har bygget badet.

Vurdering av avvik:

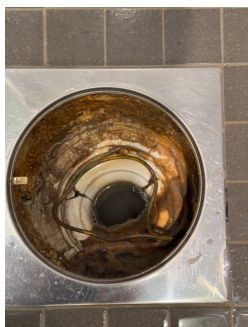
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kostnads kalkyle gjelder kun ytterligere undersøkelser og utbedring av membran/sluk mansjett lokalt rundt sluket. Det kan ikke utelukkes ytterligere utbedringer og kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via mekanisk vifte, til luft under døren.



KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg mellom stue og bad.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25. Min vurdering er at fuktighet i vegg kommer av manglende sluk mansjett i sluket.

Det ble målt fuktighet i vegg mellom bad og stue, entreprenør som har bygget badet i 2022 har kontrollert badet og gir følgende Tilbakemelding fra entreprenør er at de vil utbedre feilen.

Vurdering av avvik:

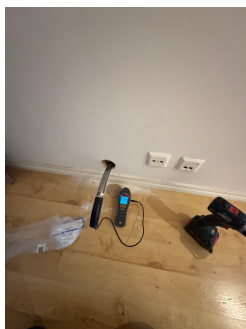
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kalkyle gjelder kun ytterligere undersøkelser av fukt i veggen mellom bad og stuen. Kostnader med en eventuell utbedring vil komme i tillegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og granitt stein benkeplate, delvis integrerte hvitevarer som kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator i stål med rør til yttervegg.



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate, frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper, det var ikke et krav i byggeåret men bør monteres for å forhindre større vannskader. Kjøkkenet har skader på innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport



KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i overskap med avkast i skapet.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med toalett og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

2 stk Luft-Luft varmepumpe. Eier har ikke opplyst om alder eller når anlegget sist hadde service.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

2 stk varmtvanns tanker er på ca. 200 liter. Plassert i teknisk bod i kjeller og i vaskerom. I teknisk bod er det ikke sluk eller annen kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

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

Ved lekkasje i tank kan vann skade bygget.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

På grunn av elde på anlegget samt avvik anbefales full el kontroll Nek 405-2-3.

Avvik: El anlegg i våtsone, varmtvanns tankene bør ha direkte tilkobling til strøm, ikke stikk kontakt, det er løse ledninger inne i skap og utenfor skap i teknisk bod i kjelleren.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal men eier sier at de fungerer etter hensikten.

Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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.

1995 Deler av anlegget ble rehabilitert i 2010 i følge eier.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser at han har samsvarserklæring fra 2010 da Bravida utbedret sikringsskap. Samsvarserklæring for hele anlegget fra byggeår og endringer utført i senere tid er ikke mottatt.

Det bør fremlegges ved før et eventuelt salg.

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?

Nei

7. Har det vært brann, brannpill 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

10. 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

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?

Tilstandsrapport

Ja På grunn av elde på deler av anlegget og avvik som er avdekket bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet men eier sier de fungerer etter hensikten.

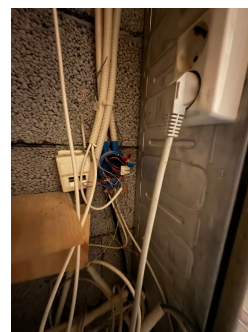
Generell kommentar

Kostnadsestimat er kun for el kontroll Nek 405-2-3. Kostnader for eventuelle utbedringer kommer i tillegg.
Pris for kontroll er vanligvis rundt kr 20 000,-

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Løse ledninger og åpne koblinger



Løse ledninger og åpne koblinger

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 forenklede 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.

Leiligheten har brannalarm og brannslukker.

Utstyr er ikke testet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent og er ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er ikke synlig og derfor ikke inspisert. Byggetidens standard var knotteplast og perforerte plastrør.
Knotteplast over terreng har stedvis skader.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knotteplast over terreng har stedvis skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser og utbedre forhold med skader på synlig knotteplast.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med såler på masser. Grunnmur i murte blokker. Vegger som er synlig er pusset utvendig.

Kjellergulv i støpt betong uten fuktsperre i følge byggeårets byggeskikk.

Mur yttervegger er i kjeller på foret, isolert og bekledd med plater, dette er en risiko konstruksjon som må følges nøye med på.

Det er mindre sprekker i muren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Det er sprekk i betongen og mur har skjevheter. Årsak er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Terrengforhold

Terreng faller stedvis mot bygningen, terrengforhold bør utbedres slik at vann renner bort fra bygningen i en avstand på 3 meter med et fall på 1-50.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

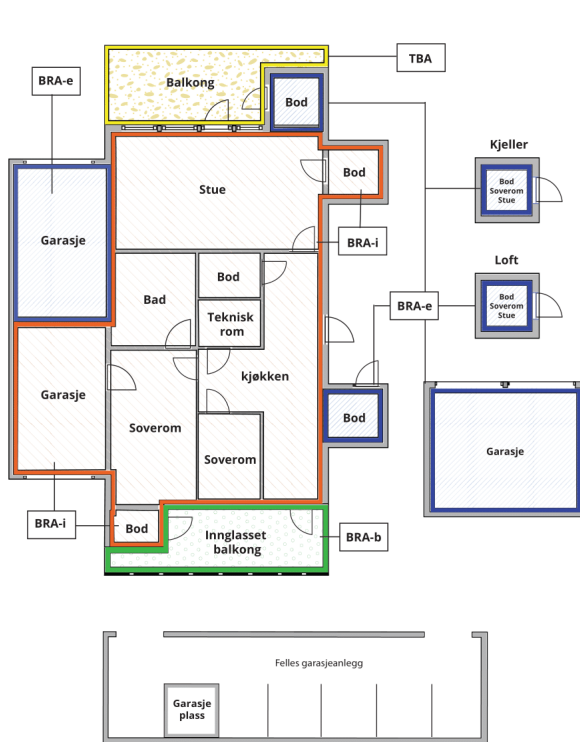
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige 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 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	89	28		117	32
2. Etasje	62			62	7
Kjeller	88			88	
SUM	239	28			39
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Soverom, Vaskerom, Toalettrom, Entré, Kjøkken	Garasje	
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Bad, Kott, Gang		
Kjeller	Entré, Kjellerstue, Kjellerstue 2, Soverom, Kjøkken, Bad, Bod/teknisk rom		

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal.

Platting på mark 32m² og balkong 7m² er medtatt som TBA.

Garasjen 28m² er kun oppmålt, ikke tilstands vurdert etter kundens ønske- Garasjen har innredet 2 etg som ikke er medtatt i arealberegningen på grunn av lav takhøyde.

Rom i kjelleren er medtatt som BRA-I da det er bruken på befaringsdagen som er styrende for hvordan vi beskriver og forholder oss til de forskjellige rommene i huset. Rom i kjeller brukes som gang, bod, kjøkken, 2 stuer, soverom og bad. Alle rom i kjelleren er på originale tegninger bod. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygning sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan godkjenne boligen ved en eventuell søknad om bruksendring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Hybel i kjelleren er ikke omsøkt til varig opphold. Rom i kjeller er kun godkjent som boder. Inngangsparti i kjeller er ikke på originale tegninger. Det er ikke lovlig å bruke kjelleren som bolig uten å søke om endring fra boder til oppholdsrom. Vinduer, utvendig trapp og inngangsdør i kjelleren er ikke omsøkt og kan kreve søknad om fasadeendring.

Nåværende eller tidligere eier har endret planløsninger i 1 og 2 etasjen og flyttet på og fjernet delevegger. Endringen kan være melde/søknads pliktig.

Plantegninger stemmer ikke med dagens bruk i huset, rom i huset er definert etter dagens bruk uavhengig om de faktisk er godkjent for dagens bruk.

Det tas spesifikt forbehold om ikke godkjente rom. Dette er en risiko da da boligen ikke stemmer overens med godkjente og bygge meldte tegninger.

Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger, denne kostnaden kan bli belastet en eventuell kjøper.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller: 234cm

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	230	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2025	Rune Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	724		0	518.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stovnerveien 74 D

Hjemmelshaver

Chopra Arun, Chopra Neelam

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert, attraktivt og barnevennlig boligområde på Stovner. Det er kort avstand til barneskole, butikker, offentlig kommunikasjon, kjøpesenter med alt av fasiliteter og andre offentlige kultur attraksjoner. Det er også nærhet til marka med Liastua skihytte/café, løype og skileik samt nærliggende ridesenter, og flere andre idrettsanlegg.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Fv4 til Jens Bjelkes gate i Gamle Oslo. Ta Økernveien til Østre Aker vei/Rv163. Følg Østre Aker vei/Rv163 til Fossumveien i Stovner. Ta avkjøringen mot Rv4/Stovner/Oldtidsveien fra Østre Aker vei/Rv163. Ta Stovnerbakken til Stovnerveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2025	
2	13.04.2025	Endret etter opplysninger fra eier.
3	13.04.2025	Endret i følge eier opplysninger vedr elektrisk anlegg.
4	16.04.2025	
5	16.04.2025	
6	25.04.2025	

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 dampsperrer 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 fukttinnhold 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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/LY5373>

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