

## RAPPORTUTKAST

Bygningsteknisk gjennomgang

### OLE MESSELTS VEI 62 A, 0676 OSLO

Gnr: 167 Bnr: 184 Seksjon: 1

0301 Oslo kommune.

Rekkehus

Dato befaring: 16/04/2026

Utskriftsdato: 29/04/2026

Oppdragsnummer: 99305

Referansenr:

*Magnus Karim Rokke*

MAGNUS ROKKE

97281675

mr@tyder.no

Uavhengig takstmann

## Rapporten

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

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

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

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### **Bebyggelse**

Bolig over tre etasjeplan med henholdsvis underetasje 1.- og 2. etasje.

Garasjerom i felles garasjerekke.

### **Standard**

Velholdt bolig med normal og noe eldre standard.

### **Oppgraderinger**

*Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2017-2018:

- Rehabilitering av avløpsrør.

2017:

- Oppussing i stue, med ny skyvedør, nye gulvoverflater og ny ovn.

2016:

- Ny entrèdør.

2013:

- Oppussing av bad i 2. etasje.
- Oppussing av WC-rom.

2008:

- Støttemur ved kjøkkenet.

2005:

- Oppussing av kjeller, smøremembran og nye flislagte overflater.

2003:

- Ny verandadør.

2000:

- Oppussing av kjøkken.

## **Referansenivå**

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

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## **Om vurderinger**

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

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

## **Tilstandsgrad 2:**

- Våtromsgulv (Vaskerom / Underetasje)
- Våtromsvegger (Vaskerom / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Vaskerom / Underetasje)
- Overflater på innvendige gulv (Gang / Underetasje)
- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Radon
- Drenering
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Taktekking og membraner
- Utvendig beslag
- Ytterdører
- Vinduer
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Etasjeskiller
- Kjøkkeninnredning

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Roar Lüthcke  
 Takstmenn: Magnus Rokke  
 Befaring/tilstede: Eier: Roar Lüthcke ,Takstmann: Magnus Rokke

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Rekkehus  
 Tilknytning vann: Offentlig, via privat stikkledning.  
 Tilknytning avløp: Offentlig, via privat stikkledning.

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 167 Bnr: 184 Seksjon: 1  
 Eiet/festet: Eiet  
 Hjemmelshaver: Roar Lüthcke og Randi Olgunn Lüthcke  
 Adresse: Ole Messelts vei 62 A, 0676 OSLO

### Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	17/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	29/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	21/04/2026		Godkjente plantegninger er tilsendt av megler		

## Bygninger på eiendommen

### Bolig

#### Bygningsdata

Byggeår 1973

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	24	0	0	0
1. etasje	61	3	0	14
2. etasje	61	0	0	12
Sum bolig:	146	3	0	26
Sum BRA:	149			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Vaskerom, Gang, Bod		
1. etasje	Wc, Entré, Gang, Stue, KjøkkenUtebod		
2. etasje	Bad, Gang, Fire soverom, Kott		

#### Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

### Garasje

#### Bygningsdata

#### Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	16	0	0
Sum bolig:	0	16	0	0
Sum BRA:	16			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Garasjerom		

## Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

---

## Bolig

---

### Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom seksjonene ved oppføringen av bygningen. Det er ikke mulig å inspisere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.

---

### Lovlighet

Beskrivelse: Det foreligger ikke tegninger for seksjonering av underetasjen. Disponibelt rom i underetasjen fremstår idag som et vaskerom. Øvrige etasjer stemmer overens med godkjente plantegninger. Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

Krav til rømning: (Branntekniske forskrifter). Innredet areal i kjeller skal ha min. to rømningsveier. Trappeadkomst til første etasje er eneste rømningsvei. Branntekniske forskrifter er derfor ikke oppfylt.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### *Ordrett fra forskriften:*

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

### Dokumentasjon

Beskrivelse: Ferdigattest - Ole Messelts vei 62  
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for vindu i gavlvegg, mottatt 14.04.2024.

Det er fremvist faktura for innkjøp av kjøkken, datert 17.08.2000 og tilsendt fra Bomiljø AS.  
Det er fremvist faktura for utskiftelse av vinduer i kjøkken, og to soverom, datert 21.06.2000 og tilsendt fra Bygg Team Romerike AS.

Det er fremvist faktura for innkjøp av sluk, membran etc i forbindelse med oppussing av vaskerom i 2005, samt faktura fra Rør og kjøkken AS.

Det er fremvist avtale om håndverkertjenester, kontrakten omhandler oppussing av bad, toalett, gang og soverom, datert 09.12.2012 og tilsendt fra Mellem & Martinsen AS.

Det er fremvist arbeidsbeskrivelse for oppussing av bad, toalett, gang og soverom.

Det er fremvist faktura for elektriske arbeid i tilknytning til oppussing i 2012, tilsendt fra Elektriker Gruppen AS.

Det er fremvist faktura for bytte av innmat i sikringsskap, datert 20.02.2014 og tilsendt fra Atom Elektro AS.

Det er fremvist faktura for ny entrèdør, datert 29.11.2017 og tilsendt fra Harper Bygg AS.

Det er fremvist arbeidsbeskrivelse for oppussing av stue i 2017.

Det er fremvist faktura for ny parkett, datert 25.09.2017 og tilsendt fra Harper Bygg AS.

Det er fremvist faktura for ny skyvedør, malerarbeider, ny peis og snekkerarbeider, datert 01.11.2016 og tilsendt fra Harper Bygg AS.

Det er fremvist faktura for nye rekkverk på verandaer, datert 17.10.2013 og tilsendt fra PKS interiør og industri as.

Det er fremvist faktura for tetting rundt soilhatt på tak, samt nytt nedløp, datert 01.07.2010.

Det er fremvist faktura for skifting av bordkledning (øvre del), datert 15.10.2013

Samsvarserklæring er nevnt i punkt "elektrisk anlegg"

---

### Grunnforhold og fundamenter

*Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.*

## Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG:  
IU

## Radonmåling

*Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.*

*I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling. Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.*

*Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helseisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.*

## Radon

Beskrivelse:	Det er fremvist rapport for måling av radon, datert 13.06.2022. Høyeste årsmiddelverdi 104 Bq/m <sup>3</sup>
Tilstandsvurdering:	Ved radonmåling har det blitt påvist årsmiddelverdier mellom 100 - 200 Bq/m <sup>3</sup> . Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSA) har satt en tiltaksgrense for årsmiddelverdier over 100 Bq/m <sup>3</sup> . Årsaken til forhøyde verdier er at det siver radongass inn i bygningen, fordi bygningen ikke er tilstrekkelig tettet/sikret mot radonpåkjenning. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) har satt en tiltaksgrense for årsmiddelverdier over 100 Bq/m <sup>3</sup> . I bygninger med oppholdsrom hvor radonnivåer ligger mellom 100 og 200 Bq/m <sup>3</sup> anbefaler DSA at effektive radontiltak iverksettes. Dersom sluttverdien etter tiltak fremdeles ligger over 100 Bq/m <sup>3</sup> (og under 200 Bq/m <sup>3</sup> ), men ansees som så lav som mulig for den gitte bygningen, kan resultatet anses som tilfredsstillende for det tilfellet.

TG: 2

## Utvendig drenering og terrengforhold

*Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.*

*Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.*

*Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.*

## Drenering

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår. Terreng bestående av noe skrående masser.
Tilstandsvurdering:	<p>Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.</p> <p>Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.</p> <p>Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.</p> <p>Det er manglende topplister på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplister på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplister er montert.</p> <p>TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.</p>

TG: 2

## Yttervegger og utvendige fasader

*Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.*

*Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.*

*Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.*

*Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.*

## Yttervegger

Beskrivelse:	Grunnmur i lettklinkerbetong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Kjøkkenvegg er etterisolert i følge eier.
Tilstandsvurdering:	<p>Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.</p> <p>Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.</p> <p>Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen, og det er derfor gitt TG 2.</p>

TG: 2

## Utvendig kledning

Beskrivelse:	Pusset og malte overflater. Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen.  Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder.  TG 2 er gitt på grunn av normal slitasje og noe sprekkdannelser på panelet, samt nevnt forhold. Forholdet medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen.

TG: 2

## Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekking med. Dersom boligen har krype loft, er dette besikket i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.*

*Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

## Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Pulttak. Lufting i gesimser.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

TG: 1

## Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er tekking med takpapp. Det er utført repressjoner rundt soilhatt i 2010 ifølge fremvist dokumentasjon, for øvrig er tekkingen av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besikket fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.  I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn forventet levetid og blitt vurdert til TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.

TG: 2

## Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i plast. Nedløpsrørene har utkast på tomten.
Tilstandsvurdering:	Nedløpsrør har utkast på tomt og er ikke ført til drenerør, dette kan øke fuktbelastningen i grunnmuren. Det anbefales på generelt grunnlag å lede overvann bort fra grunnmur.  I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av forventet levetid og derfor vurdert til TG 2.

TG: 2

## Vinduer og dører

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

### Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: - Skyvedør med tolags isolerglass, produsert i 2017. - Entrédør.  2. etasje: - Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2012.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

### Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: - Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2000.
Tilstandsvurdering:	Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

### Vinduer

Beskrivelse:	1. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2000.  2. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1989 (to soverom)
Tilstandsvurdering:	Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

### Vinduer

Beskrivelse:	Øvrige vinduer i 2. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

### Innvendige dører

Beskrivelse:	Kjeller: - Glatte innvendige dører.  1. etasje: - Profilerte innvendige dører.  2. etasje: - Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

### Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

## Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra kjøkken, ca.2 m <sup>2</sup> Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon.  Veranda betongkonstruksjon, med adkomst fra stue i 1.etasje, ca. 12 m <sup>2</sup> . Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm. Fliser på dekke, og rekkverk i stålkonstruksjon med frostede glassfelt.  Veranda betongkonstruksjon, med adkomst fra soverom i 2.etasje, ca.12 m <sup>2</sup> . Rekkverkshøyden er målt til ca. 100 cm. Fliser på dekke, og rekkverk i stålkonstruksjon med frostede glassfelt.
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.  Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

## Gulv på grunn/plate på mark

*Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.*

## Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Gang.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fuktrett sjikt mellom grunnen og bygningen.  Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i gang. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Rom under terreng

*Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.*

*I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppførede betonggulv.*

*For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppførede betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.*

*Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.*

## Rom under terreng

Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Nevnte forhold medfører økt risiko for fukt- og råteskader i rom under terreng.  TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

## Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

### Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt elementpipe.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Det er krav til at elementpiper skal ha min. to synlige sider, som er kledd med puss, fliser eller lignende materialer for å kunne avdekke sprekke-dannelser.

TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

### Ildsteder

Beskrivelse: 1. etasje:  
- Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

TG: 1

### Ventilasjon, varme og sanitær

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

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

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

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern.  
Avløpsrør i plast.  
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.  
Ledningsnett for i plast tilhørende kjøkken.  
Stakeluke er lokalisert i kjeller.  
Hovedstoppekrane er lokalisert i vaskerom. Hovedstoppekrane er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.  
Eier informerer om at stoppekranen er felles for begge seksjoner i Ole Messelts Vei 62.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Det er observert rørisolasjon i kjeller som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøpletet har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøpletet har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i WC.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan medføre forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

## Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2004, montert i vaskerom. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Tilstandsvurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.
	TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

## Ventilasjon

Beskrivelse:	Underetasje: Vaskerom: <ul style="list-style-type: none"><li>- Elektrisk avtrekksvifte.</li><li>- Friskluftsventil på yttervegg.</li><li>- Manglende luftespalte under dør.</li></ul> Bod: <ul style="list-style-type: none"><li>- Manglende ventilasjon.</li></ul> 1.etasje: WC-rom: <ul style="list-style-type: none"><li>- Oppdriftsventilasjon.</li><li>- Luftespalte under dør.</li></ul> Kjøkken <ul style="list-style-type: none"><li>- Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg.</li></ul> For øvrig friskluftsventiler i yttervegg i stue.
	2.etasje: Bad: <ul style="list-style-type: none"><li>- Elektrisk avtrekksvifte.</li><li>- Manglende luftespalte under dør.</li></ul> For øvrig friskluft via spalteventiler i vinduer.
Tilstandsvurdering:	Det mangler luftespalte under dører til vaskerom og bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon. Det mangler friskluftsventil i bod, det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten. Det er oppdriftsventilasjon i WC, ns 3600 krever mekanisk avtrekk fra WC-rom. Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.
	TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan medføre noe redusert luftsirkulasjon.
	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

## Etasjeskiller

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

## Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Stue og kjøkken. 2. etasje: Tre soverom
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 i ett soverom i 2.etasje, og 20 mm i stue i 1.etasje, samt at det stedvis er målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m. Det fremstår som det er ett søkk i 2.etasje mellom soverommene tilstøtende verandaen.  TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

## Trapper

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

## Trapper

Beskrivelse:	U- trapp i tre i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	

TG: 1

## Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.
--------------	--

## Kjøkken

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

## Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Heltre benkeplate med planlimt benkebeslag i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Ventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredning. Frittstående kjølfrys og stekeovn med keramisk topp. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.  Kjøkkeninnredning fra 2002.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.  Det er svellingsskader på underside av benkeplaten. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

## Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*

*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

## Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. etasje: - Flislagte overflater i kjøkken, entré/gang og WC. - For øvrig er innvendige overflater belagt med parkett.
	2. etasje: - Innvendige gulvoverflater i 2.etasje er belagt med laminat og parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

## Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: - Trepanel - Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
	1. etasje: - Trepanel. - Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
	2. etasje: - Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. - Tapetserte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Underetasje: - Eksponert betong.
	1. etasje: - Sparklet og malte plater. - Takessplater.
	2. etasje: - Sparklet og malte plater.
	Himlingshøyder: ca. 2,27 m målt i underetasjen, ca. 2,37 m målt i stue i 1.etasje. ca. 2,38 m målt i ett soverom i 2.etasje.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Elektrisk anlegg

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

*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*

*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

*I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.*

## Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	<p>Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.</p> <p>Sikringstavle med jordfeilautomater.</p> <p>Samsvarserklæring signert og datert 02.02.2005 er fremvist for følgende arbeider:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Innstallasjoner i vaskerom.</li></ul> <p>Samsvarserklæring signert og datert 07.09.2014 er fremvist for følgende arbeider:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bytte av innmat i skap.</li></ul> <p>Samsvarserklæring signert og datert 07.09.2014 er fremvist for følgende arbeider:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Utestikk, lys balkong og regulator til varme kjøkken.</li></ul> <p>I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: gang, wc, kjøkken og våtrom.</p> <p>Følgende spørsmål er stilt eier:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Oppgradert sikringsskap i senere tid, samt gjort enkelte oppgraderinger under oppussing.</li><li>- Løses sikringene ofte ut? Nei.</li><li>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.</li><li>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.</li><li>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2014.</li></ul>
Tilstandsvurdering:	<p>Eier opplyser om følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Montert lys selv i bod i 2.etasje.</li><li>- Det er ikke varmekabler helt innerst mot kjøkkeninnredningen.</li><li>- Sikringen kan gå når man starter varmekabler i kjøkkenet.</li><li>- Lys på veggskap med glassfelt i kjøkken er defekt.</li></ul> <p>Deler av anlegget er av eldre dato, samt at det mangler samsvarserklæring for elektriske arbeider i forbindelse med oppussing med unntak av overliggende samsvarserklæringer, det foreligger dog fakturaer og arbeidsbeskrivelser for arbeidet.</p> <p>Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann på bakgrunn av nevnte forhold.</p>

---

## Våtrom - vaskerom

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

*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

## Dokumentasjon - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	<p>Vaskerommet er i følge eier pusset opp i 2005 med smøremembran og nye fliser.</p> <p>Faktura fra rør og kjøkken AS er fremvist for rørleggerarbeider, for øvrig er det fremvist kvittering for innkjøp av materialer.</p>
--------------	--

---

## Våtromsgulv - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Smøremembran direkte ned i sluk uten klemring. Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.  I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.  Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fukt påkjenning på konstruksjonen.  Sluket/avløpsrør har overgått forventet levetid, samt at det er registrert rustdannelser i sluket. Sluket mangler vannlås.  TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

## Våtromsvegger - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater, og sparklet og malte plater.
Tilstandsvurdering:	Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Dusj på gulv, skulle kum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

TG: 2

## Hulltaking bad - Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegger og naboseksjon. Det er utført fuktsøk med fuktindikator på overflater, det er funnet noe indikasjoner på fukt, forholdet må sees i sammenheng med punkt "drenering, og rom under terreng"
Tilstandsvurdering:	

TG:  
IU

## **Gang, Underetasje**

### Overflater på innvendige gulv - Gang, Underetasje

Beskrivelse:	Gulvoverflater i gang er belagt med belegg.
Tilstandsvurdering:	Det er sprekke-dannelser i belegget. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

## Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Fast inventar, generelt - Wc, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Våtrom - Bad

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

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

## Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2013.  
Det er fremvist en bekreftelse fra Mellem & Martinsen AS som beskriver følgende "Det bekreftes med dette at rehabilitering av bad i 2.etg er utført i henhold til våtromsnormen"  
Det er ikke fremvist FDV-dokumentasjon.

## Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

TG: 2

## Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

TG: 2

## Fast inventar - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter i høyglanset utførelse.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Hulltaking bad - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

---

## Garasje

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Garasjerom i felles garasjerekke.

Tilstandsvurdering: Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.

TG:  
IU

---

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

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

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

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

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

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

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

## **Areal:**

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

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

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

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

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

## **Erfaring- og kompetansekrav:**

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

## **Gyldighet:**

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

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

## **Rettigheter:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.