

Tilstandsrapport

📍 Eiriks Gate 11 B,

📖 Oslo kommune

gnr. 231, bnr. 106, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 25.11.2025

Rapportdato: 05.12.2025

Oppdragsnr.: 22486-1044

Referansenummer: MS9694

Foretak: BUILTBY AS



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

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@builtby.no
920 59 064

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 fuktøk.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 strakstiltak 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.



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

Eiendommen er oppført med byggeår 1989 og er opprinnelig en stallbygning som ble ombygget til næringsformål. Bygningen har normal teknisk standard sett i forhold til alder, byggemåte og gjennomførte tiltak.

Det er registrert avvik på flere bygningsdeler. Utvendig er det påvist skader i pussede fasader, samt behov for vedlikehold av yttertak. Det er også registrert mangler knyttet til snøfangere og tilkomst for feier.

Innvendig er det registrert slitasje, fuktrelaterte symptomer, skjevheter i etasjeskillere og sikkerhetsavvik ved innvendig trapp. Badet har avvik knyttet til slukløsning, tettesjikt, ventilasjon og manglende dokumentasjon.

Samlet sett er flere forhold vurdert til TG2 og enkelte forhold til TG3 etter NS 3600:2018. Eiendommen krever oppfølging av registrerte avvik i henhold til tilstandsgrader og anbefalte tiltak.

Oppvarming

Varmekabel i gulv og vedovn i 1. etg, panelovner i 2. etg.

Parkering:

Parkering skjer i gate etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området, med årlig parkeringsavgift etter søknad hos kommunen.

Byggemåte

Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Stallbygning - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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 kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble det i 2014 etablert nytt yttertak med ny bærekonstruksjon. Det ble samtidig lagt inn ca. 40 cm mineralull (glassull) som isolasjon.

Nedløpsrør og beslag antas å være fra 2014, samtidig med omlegging av taket.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

I 1. etasje er det montert vinduer med 2-lags isolerglass. Alder er ukjent. I 2. etasje er det takvinduer av typen Velux, med oppgitt alder fra 2014. Ytterdøren er utført i stål.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:

Gulv: Slipt betonggulv.

Vegger: Pusset teglsteinsvegger og enkelte flater med stålplater.

Himling: Malte plater.

2. etasje:

Gulv: Parkett og teppe.

Vegger: Teglsteinsvegger og malte plater.

Himling: Malte plater.

Etasjeskilleren i 1. etasje er utført som betongdekke. I 2. etasje er det etasjeskiller i trebjelkelag.

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

Boligen har mursteinspipe.

Boligen har pipeløp med tilkoblet vedovn. Pipeløpet er pusset innvendig.

Innvendig trapp til 2. etasje er utført i stål.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er innredet med servant med ettgreps blandebatteri, montert på benk i kombinasjon av tre og stål. Under servanten er det plassert vaskemaskin. Badekar er av stål, og det vegghengt toalett. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt eller utførelsestidspunkt.

Vegger på badet er kledd med stålplater. Himlingen er kledd med trebord.

Gulvet er bygget opp med treremmer. Det er ikke etablert sluk i gulvet.

Det er ikke registrert synlig gulvsluk i rommet ved befaring. Kun avløp tilknyttet badekar er observert. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller tilstedeværelse av tettesjikt eller membran.

Det er ingen ventilerings.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med skapfronter og benkeplate i stål, montert som ytre lag utenpå underliggende treplater. Det er nedfelt oppvaskkum i stål samt integrerte hvitevarer, inkludert kjøll/frys, platetopp og komfyr. Det er ingen ventilerings fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger i plast (rør-i-rør-system). Det er registrert samlestokk for rør-i-rør inne i baderomsskapet under servanten. Stoppekran ble ikke lokalisert ved befaring. Det er synlige avløpsrør av plast under vask på kjøkken og bad. På kjøkkenet er det installert en avløpspumpe, tilknyttet

Beskrivelse av eiendommen

avløpssystemet.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannsberederen er plassert i utvendig bod og har en kapasitet på 300 liter med en effekt på 3 kW.

Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet, og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget fremstår med moderne vern og oversiktlig kursoppsett. Det er ikke registrert synlige avvik eller tegn til overbelastning i sikringsskapet. Anlegget består av nyere installasjoner, men det er ikke gjennomført kontroll av skjulte føringer eller teknisk tilstand utover visuell befarings. Det bemerkes at enkelte installasjoner kan være uten dokumentasjon dersom det ikke foreligger samsvarserklæring.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Stallbygning

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger søknad om bruksendring av eiendommen. Eiendommen fikk i 2013 innvilget rammetillatelse for omgjøring til boligformål.

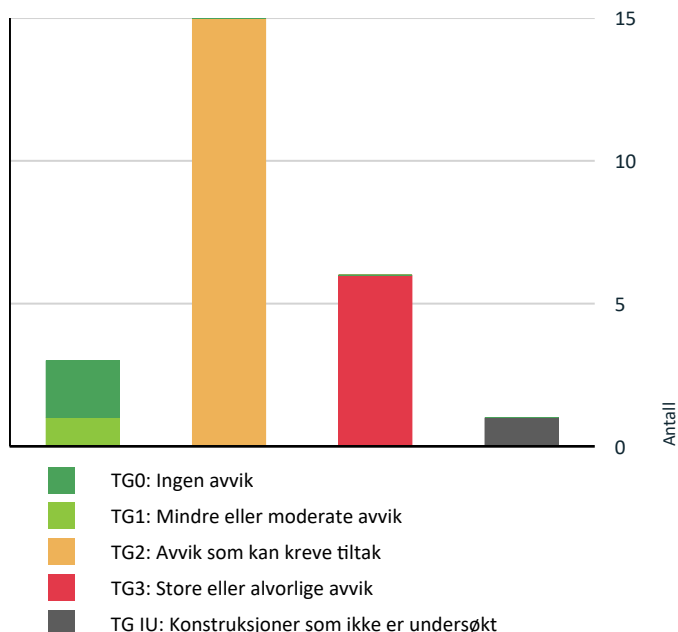
Tekst hentet fra søknad til kommune:

Bruksendringen som nå omsøkes ble søkt om tilbake i 2013, i saksnr: 2013/07293 ble det søkt om å sette inn takvinduer, nytt tak, og fasadeendringer med formål å gjøre eiendommen om til bolig.

Riksantikvaren godkjente endringene. Tiltaket ble utført, og ferdigattest foreligger. Ved en feil ble det imidlertid ikke søkt om bruksendring, og derfor søkes dette nå.

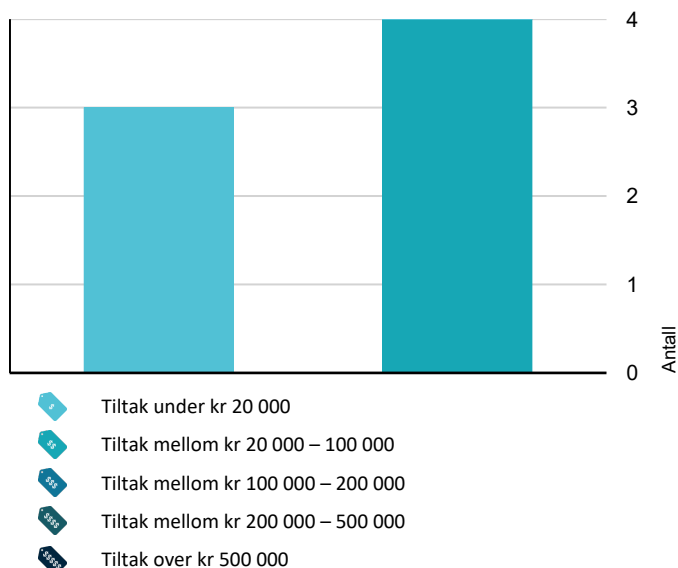
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Stallbygning

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

STALLBYGNING

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Tilbygg / modernisering

2014	Ombygging	Opprinnelig stallbygning regulert til næringsformål. Oppgraderingen i 2014.
------	-----------	---

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking 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 kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble det i 2014 etablert nytt yttertak med ny bærekonstruksjon. Det ble samtidig lagt inn ca. 40 cm mineralull (glassull) som isolasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taket fremstår generelt i god teknisk stand. Det er imidlertid registrert mosevekst på deler av takflaten. Mose kan holde på fuktighet og på sikt føre til redusert levetid for taktekkingen dersom det ikke fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På bakgrunn av registrert mose vurderes yttertaket til TG2 etter NS 3600:2018, grunnet behov for vedlikehold.



Nedløp og beslag

Nedløpsrør og beslag antas å være fra 2014, samtidig med omlegging av taket.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Nedløpsrør og beslag fremstår som intakte uten synlige deformasjoner eller lekkasjer. Det er imidlertid registrert manglende snøfangere, noe som kan medføre fare for nedfall av snø og is ved takfot. Det er ikke etablert tilkomst for feier, noe som er et krav i henhold til forskrift om brannforebygging. Manglende tilkomst kan hindre nødvendig tilsyn og feiing av skorstein, og bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Tilstandsrapport

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

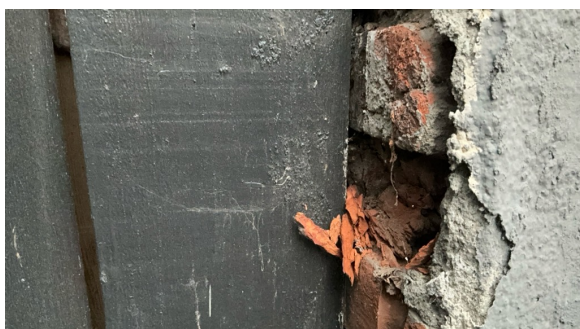
Ved befaring er det registrert omfattende sprekker og avskallinger i pusslaget, samt områder der teglsteinen er eksponert uten pussdekke. Åpen tegl vil kunne trekke til seg fuktighet, som igjen kan gi forvitring og redusert bestandighet over tid. Skadeomfanget er betydelig og bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av fasaden og underliggende murverk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

På grunn av utstrakte pusskader, eksponert tegl og risiko for vanninntrengning vurderes ytterveggen til TG3 etter NS 3600:2018.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

I følge tidligere salgsoppgave ble taket i sin helhet skiftet ut i 2014. Det ble opplyst at bærekonstruksjonen ble byttet, og at det ble etablert ca. 40 cm isolasjon (glassull). Konstruksjonen er nå bygget inn, og det er derfor ikke mulig å kontrollere den visuelle utførelsen eller isolasjonsmengden. Det er registrert sprekker i innvendig platekledning i himlingen.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Opplysningene fra tidligere salgsoppgave tilsier at taket ble oppgradert med ny bærekonstruksjon og isolasjon. Siden konstruksjonen er kledd inn, er vurderingen basert på eierinformasjon og visuell observasjon av himlingsflater. Registrerte sprekker i platekledning kan skyldes bevegelser i underliggende konstruksjon eller naturlige setninger. Det anbefales oppfølging dersom sprekken utvikler seg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

I 1. etasje er det montert vinduer med 2-lags isolerglass. Alder er ukjent. I 2. etasje er det takvinduer av typen Velux, med oppgitt alder fra 2014. Takvinduene er ikke tilgjengelige for inspeksjon på nært hold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert sprukket karm på ett av vinduene i 1. etasje. Det er ikke registrert punkterte glass. Takvinduene antas å være i teknisk god stand basert på alder og eieropplysninger, men det understrekes at disse ikke er nærinspisert grunnet plassering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av skade på karm i 1. etasje vurderes vinduene samlet til TG2 etter NS 3600:2018.



TG 2 Dører

Ytterdøren er utført i stål.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert rustdannelser og skader på dørkarmen, samt en knekt hengsle som følge av rust. Døren mangler tettelist, noe som fører til trekk og kan påvirke både komfort og energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

INNENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje:

Gulv: Slipt betonggulv.

Vegger: Pusset teglsteinsvegger og enkelte flater med stålplater.

Himling: Malte plater.

2. etasje:

Gulv: Parkett og teppe.

Vegger: Teglsteinsvegger og malte plater.

Himling: Malte plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Tilstandsrapport

1. etasje:

Det er registrert sprekker i betonggulvet, trolig som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen. Flere veggflater har fuktskjolder, synlige sprekker i pusslaget og lokale avskallinger, noe som tyder på tidligere eller pågående fuktpåkjenning. Himlingen har generelt jevne overflater, men lokale ujevnheter er observert.

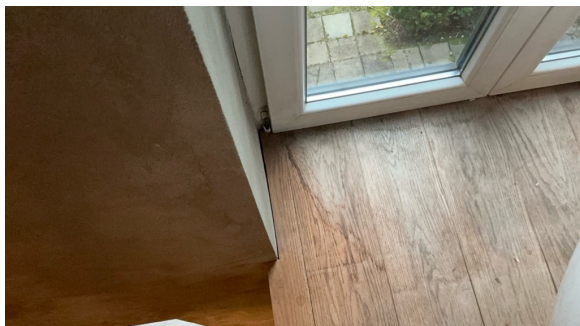
2. etasje:

Parketten har slitasje og enkelte områder med reising av bord, som kan skyldes fuktpåvirkning eller dårlig innfesting. Det er også registrert sprekker i himlingen, spesielt i plateskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

På grunn av fuktsymptomer, sprekker og synlig slitasje vurderes overflatene samlet til TG2 etter NS 3600:2018.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskilleren i 1. etasje er utført som betongdekke. I 2. etasje er det etasjeskiller i trebjelkelag.

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.

I 1. etasje er det registrert høydeforskjell på ca. 15 mm gjennom rommet, med lavpunkt mot midten. I 2. etasje er det målt skjevheter på inntil 15 mm. Avvikene vurderes som moderate og typiske for bygningens konstruksjonstype og alder.

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.

Basert på målte avvik vurderes etasjeskillerne samlet til TG2 etter NS 3600:2018.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Boligen har pipeløp med tilkoblet vedovn. Pipeløpet er pusset innvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekker i pusslaget på pipen. Slike sprekker kan være uttrykk for bevegelser i konstruksjonen, temperaturpåvirkning over tid eller aldring av puss.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp til 2. etasje er utført i stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er registrert manglende rekkverk i trappen samt åpent ned fra 2. etasje uten rekkverk eller sikring. Dette medfører økt risiko for fall og vurderes som et sikkerhetsavvik, spesielt med tanke på forskriftskrav til personsikkerhet og barnesikring i bygninger. Manglende rekkverk i både trappeløp og etasjeskiller er ikke i tråd med krav i TEK17 §12-17 og §12-15.

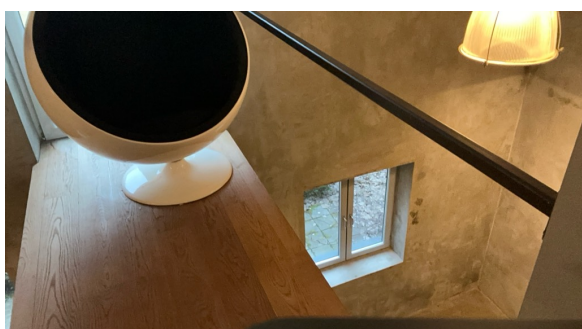
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

På bakgrunn av manglende rekkverk og sikkerhetsmessige forhold vurderes trappen og tilhørende åpning til TG3 etter NS 3600:2018.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



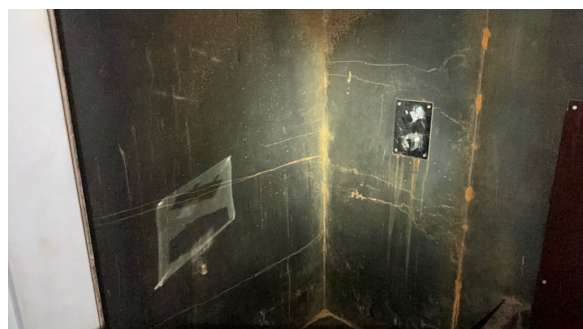
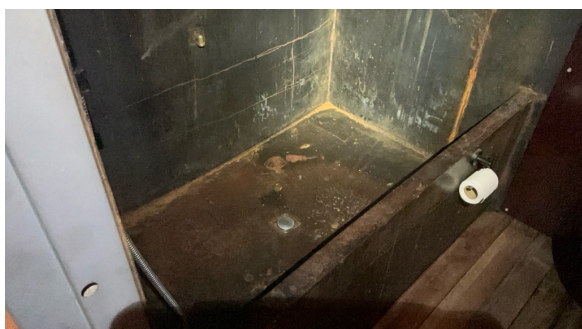
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er innredet med servant med ettgreps blandebatteri, montert på benk i kombinasjon av tre og stål. Under servanten er det plassert vaskemaskin. Badekar er av stål, og det er montert gulvstående toalett. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning, tettesjikt eller utførelsestidspunkt.

Manglende dokumentasjon gjør det ikke mulig å vurdere oppbygning, tettesjikt eller slukløsninger. Kombinasjonen av tre og stål i våtsone kan være uheldig dersom fuktbeskyttelsen ikke er tilfredsstillende.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG2 Overflater vegger og himling

Vegger på badet er kledd med stålplater. Himlingen er kledd med trebord.

Vurdering av avvik:

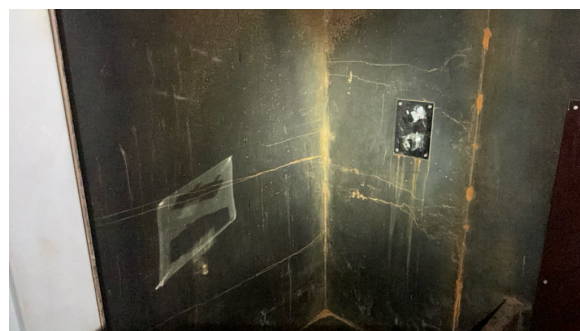
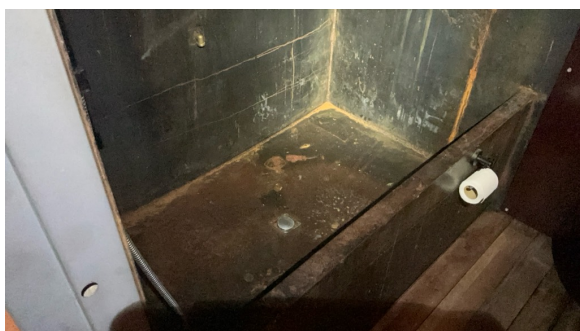
- Det er avvik:

Det er registrert rustdannelser på stålplatene, noe som kan indikere fuktpåvirkning og utilstrekkelig korrosjonsbeskyttelse. Trebord i himling er i seg selv ikke uegnet, men krever at fuktbelastningen i rommet er godt kontrollert gjennom ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På grunn av rust og potensielt fuktutsatt himling vurderes vegger og himling samlet til TG2 etter NS 3600:2018.



ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Gulvet er bygget opp med treremmer. Det er ikke etablert sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Manglende sluk utgjør et betydelig avvik fra gjeldende krav til våtrom etter teknisk forskrift. Det er ikke mulig å måle fall, da det ikke finnes synlig sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD

TG3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke registrert synlig gulvsluk i rommet ved befaring. Kun avløp tilknyttet badekar er observert. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller tilstedeværelse av membran.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Fravær av synlig sluk og manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer betydelig usikkerhet knyttet til badets evne til å motstå fuktbelastning. Et funksjonelt våtrom forutsetter at lekkasjevann fra servant, vaskemaskin eller sanitærutstyr ledes til et sluk. Når slukløsning er ukjent eller ikke etablert, og det samtidig ikke foreligger opplysninger om utført membran, vurderes løsningen som utilfredsstillende etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med benk utført i tre og stål, med nedfelt servant i stål og ettgreps blande batteri. Det er plassert vaskemaskin under servanten. Videre er badet utstyrt med badekar i sveisede stålplater og gulvstående toalett.

Vurdering av avvik:

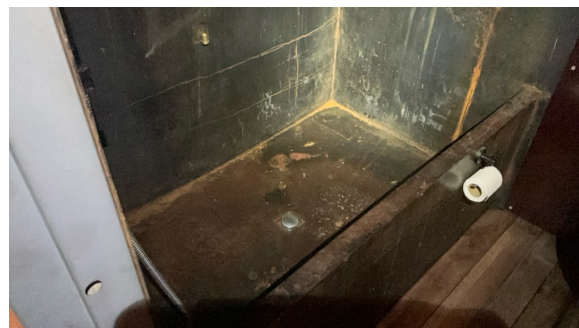
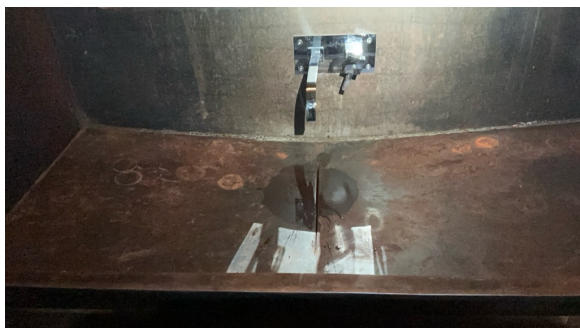
- Det er avvik:

Det er registrert rustdannelse på stålplatene, noe som indikerer fuktbelastning og utilstrekkelig korrosjonsbeskyttelse. Slike skader reduserer levetiden på innredningen og kan over tid påvirke både funksjon og hygiene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres nærmere undersøkelser av innredningens oppbygning.



ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med skapfronter og benkeplate i stål, montert som ytre lag utenpå underliggende treplater. Det er nedfelt oppvaskkum i stål samt integrerte hvitevarer, inkludert kjølfrys, platetopp og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Boligen har vannledninger i plast (rør-i-rør-system). Det er registrert samlestokk for rør-i-rør inne i baderomsskapet under servanten. Stoppekran ble ikke lokalisert ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Rør-i-rør-system gir god mulighet for vedlikehold og utskifting av enkeltkomponenter, forutsatt at skap og fordelingspunkt er korrekt montert og tilgjengelig. Samlestokken er synlig, men manglende oversikt over plassering av stoppekran er et avvik. Det anbefales at stoppekran lokaliseres og merkes tydelig for å sikre rask avstenging ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilgang til stoppekran.
- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast under vask på kjøkken og bad. På kjøkkenet er det installert en avløpspumpe, tilknyttet avløpssystemet.

Det er ikke utført funksjonstest av avløpspumpen, og tilstanden på denne er derfor ikke verifisert. Pumpeløsninger benyttes ofte der naturlig fall til avløp ikke er mulig, og korrekt drift er avgjørende for å unngå tilbakeslag og luktproblematikk.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

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 2 Varmtvannstank

Varmtvannsberederen er plassert i utvendig bod og har en kapasitet på 300 liter med en effekt på 3 kW.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkobling av varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal etter installasjonsstandarden NEK 400 utføres med fast tilkobling i nye anlegg. DSB anbefaler fast tilkobling også i eldre anlegg, da støpseltilkobling på høy effekt over tid kan føre til varmgang og brannfare. I tillegg er berederen plassert i rom uten sluk og uten lekkasjesikring, noe som utgjør en risiko for vannskader ved eventuell lekkasje eller feil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på 15–25 år.

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse:

Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet, og er utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget fremstår med moderne vern og oversiktlig kursoppsett. Det er ikke registrert synlige avvik eller tegn til overbelastning i sikringsskapet. Anlegget består av nyere installasjoner, men det er ikke gjennomført kontroll av skjulte føringer eller teknisk tilstand utover visuell befarig. Det bemerkes at enkelte installasjoner kan være uten dokumentasjon dersom det ikke foreligger samsvarserklæring.

Tilstandsrapport

Det settes ikke tilstandsgrad for elektrisk anlegg etter NS 3600:2018, da dette krever vurdering av autorisert fagperson.

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

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.

Ikke oppgitt.

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

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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?

Nei

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?

Ukjent

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

Ja

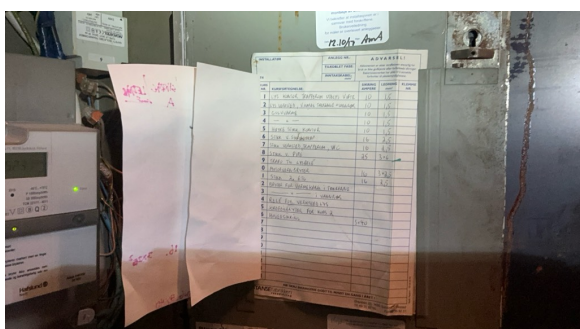
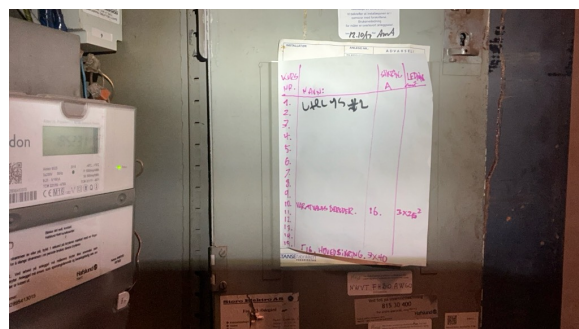
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Tilstandsrapport



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slukkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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 Det finnes røykvarsler i 2.etasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse:

Byggegrunnen er ukjent, og fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke var tilgjengelig for visuell inspeksjon.

På befaringstidspunktet ble det ikke registrert tegn til setningsskader utover det som kan anses som normalt med hensyn til bygningens alder og konstruksjonstype. Det bemerkes likevel at fravær av synlig informasjon medfører usikkerhet om tilstand på bærekonstruksjon under terrengnivå. Slike vurderinger krever ofte inngrep eller grunnundersøkelser for å kunne utføres presist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Basert på bygningens høye alder og fravær av informasjon om utførelse, settes TG2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det krever nærmere undersøkelser.

Terrengforhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

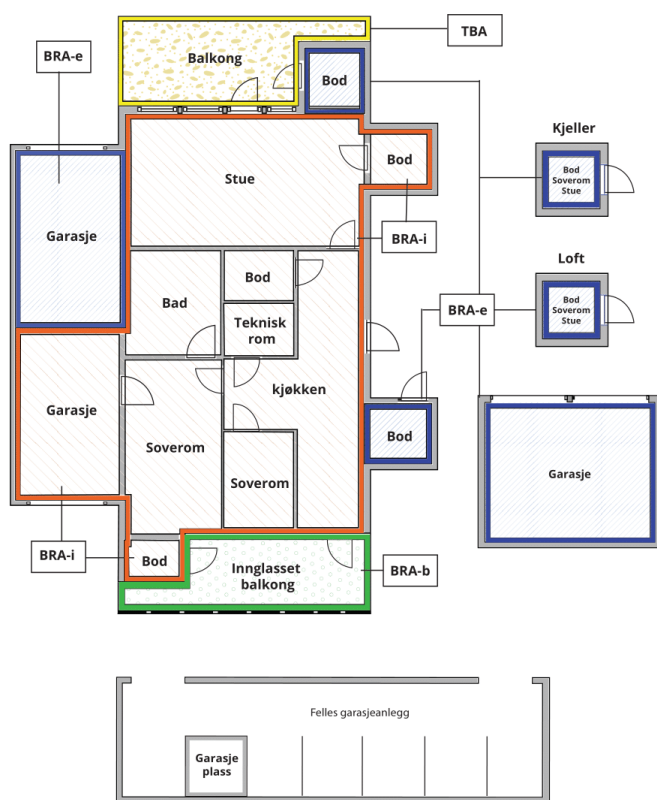
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Stallbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40	5		45	
Etasje 2	25			25	
SUM	65	5			
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue/kjøkken, bod 2	Bod	
Etasje 2	Gang, kontor, kontor 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger søknad om bruksendring av eiendommen. Eiendommen fikk i 2013 innvilget rammetillatelse for omgjøring til boligformål.

Tekst hentet fra søknad til kommune:

Bruksendringen som nå omsøkes ble søkt om tilbake i 2013, i saksnr: 2013/07293 ble det søkt om å sette inn takvinduer, nytt tak, og fasadeendringer med formål å gjøre eiendommen om til bolig.

Riksantikvaren godkjente endringene. Tiltaket ble utført, og ferdigattest foreligger. Ved en feil ble det imidlertid ikke søkt om bruksendring, og derfor søkes dette nå.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Joakim Askautrud Borgen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 Oslo	231	106		2	361 m ²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse

Eiriks Gate 11 B

Hjemmelshaver

Borgen Joakim Askautrud

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Enerhaugen/Tøyen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei eller gate, med enkel adkomst via gårdsrom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Om tomten

Tomtearealet på 361 m² gjelder hele eiendommen, inkludert borettslagets eiendom. Tomten er pent opparbeidet med heller, sittegrupper og beplantning, er ikke oppdelt, og utearealene anses som fellesområde.

Annet

Oppvarming

Varmekabel i gulv og vedovn i 1. etg, panelovner i 2. etg.

Parkering:

Parkering skjer i gate etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området, med årlig parkeringsavgift etter søknad hos kommunen.

Byggemåte

Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag.

Ferdigattest / brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men det finnes et attestert ekspedisjonsdokument for våningshus, stall m.m. fra 1899. Ekspedisjonsdokumentet er normalt forløperen til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger fra blant annet oppmålingssjef, brannsjef og helseråd er stemplet.

For eldre bygninger er det vanlig at dette dokumentet, enten attestert eller uattestert, brukes som bekreftelse på at bygningen er lovlig oppført. Ekspedisjonsdokumenter forekommer hovedsakelig i bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950. I dette tilfellet foreligger et attestert ekspedisjonsdokument.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Boligen er befart i samsvar med NS 3600. Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep. Skjulte konstruksjoner er derfor ikke vurdert. Tilstandsgradene (TG) er satt på bakgrunn av alder, materialbruk, utførelse og observerte avvik. Rapporten gir en helhetlig oversikt over bygningens tekniske tilstand på befaringstidspunktet.