

Tilstandsrapport

📍 Ansgar Sørli's vei 27, 0576 OSLO

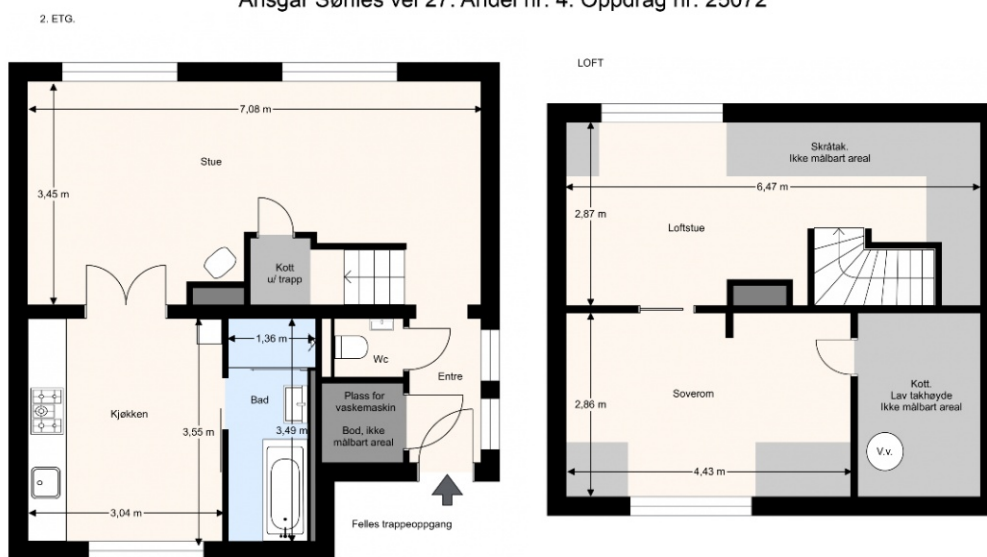
📖 OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Ansgar Sørli's vei 27. Andel nr: 4. Oppdrag nr: 25072



Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende målereglar.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 15641-25072

Referansenummer: PE1116

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

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.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet

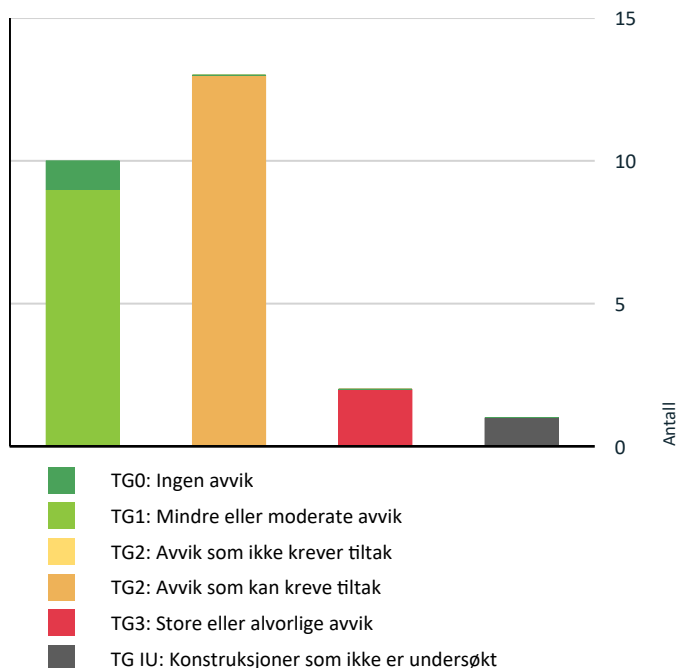
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

De originale tegningene stemmer ikke med dagens bruk.

Innredning/bruk av loftet er ikke godkjent/byggemeldt

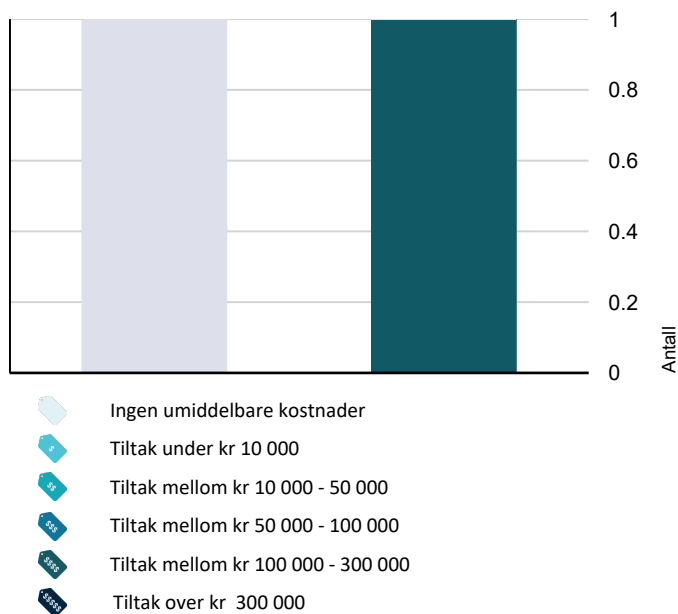
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 2. etg. > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1919

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

-Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens omsluttende vegger.

-Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, og felles tekniske installasjoner m.m

-Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1919.

-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

-Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon teknet med takstein.

-Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.

-Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden.

-Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Fra forretningsfører:

Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.

Styret vil jobbe med dette de neste årene.

Det vil også bli behov for utskifting av loftsvinduer etter hvert.

Eiere oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør.

Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene.

Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strømpner i flere av rørene.

Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.

For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.

-Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo)

-Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.

-Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.

-Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det skal gjøre en vurdering av takkonstruksjonens oppbygning.

Takkonstruksjon fra byggeåret.

Loftet ble innredet i regi av en tidligere eier.

Det er ikke kjent når dette ble gjort, men sannsynlig på 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hvordan lufting av konstruksjonen, og utførelse av plastfolie/diffusjons-sperre er utført, er ikke mulig å kontrollere da dette er innbygget.

Kommentar:

Når man bygger ut denne type loft, vil det være bærebjelker som går i gjennom innvendig takkonstruksjon.

Disse punktene er erfaringsmessig vanskelig å få tett ved montering av plastfolie/diffusjons-sperre.

Det er ikke registrert synlige avvik, men forholdet skal bemerkes i rapporten.

I bod er det kanal-føringer som er ført opp igjennom taket.

Det er ikke foretatt tilstrekkelig tetting rundt denne gjennomføringen.

Konsekvens: Åpning i diffusjons-sperre kan ført til kondensering i takkonstruksjonen.

Nærmere kontroll/utbedring anbefales.

Tilstandsrapport



Takbjelker.



Gjennomføring av kanaler i tak.

TG 2 Vinduer

Loft: Vinduer med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, karm og ramme i tre.
Vinduer fra 2019.

2. etg: Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, karm og ramme i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i 2. etg:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

Vinduene i 2. etg. er nå ca. 30 år.

Vinduene fungerer med dagens bruk, og vurderes til TG-2 da over halvparten av forventet brukstid er oversteget.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens. Man må være klar over vinduenes alder.

Borettslaget gjør vurdering på når og hvilke vinduer som evt. skal byttes.

TG 2 Dører

Brann-klassifisert entredør. B-30 klassifisert dør. Malt fyllingsdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdøren har noe brukslitasje, og vurderes til å være i grenseland mellom TG-1 og TG-2.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens for dette forholdet.

INNENDIG

TG 1 Takoverflater

Malte flater.

Skråhimlinger på loft.

Innfelte downlights i bad, wc, entre og kjøkken.

(Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.)

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet. Overflater har ingen vesentlige avvik, og blir derfor vurdert til TG-1.

TG 2 Gulvoverflater

Loft: Eldre/originale tregulv som er malt.

2. etg: Eldre/originale tregulv som er malt.

Tilstandsrapport

Fliser i bad og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tregulvene er i hovedsak fra byggeåret, og de har brukslitasje.

Stedvis noe ujevnheter i gulv.

Det er registrert stedvis noe gyng/svikt.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens. Hva som skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

TG 1 Veggoverflater

Malte flater. Malt murpuss.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet. Overflater har ingen vesentlige avvik, og blir derfor vurdert til TG-1.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.

Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

Blir det målt over 3 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-3 i rapporten.

Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

Loft:

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

I soverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 4 cm.

2. etg:

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 3,5 cm.

I kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 3 cm.

I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det settes: Ingen umiddelbar kostnad. Dette betyr ikke at det ikke koster noe å utbedre forholdet, men at omfang av hva som evt. skal gjøres, må vurderes av ny eier.

Det er ikke noe man må utbedre.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 Bq/m³. Anbefalt tiltaksgrense er 100 Bq/m³

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Et sjekkpunkt er om det er utført Radonmålinger i boligen.
Hvis dette ikke er utført skal dette bemerkes med TG-2.
Det anbefales alltid at målinger utføres.

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i denne leiligheten eller bygget.

I følge Radon-kart (https://geo.ngu.no/kart/radon_mobil/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

TG 1 Pipe og ildsted

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.
Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

Ildsted: Nyere vedovn montert i stuen.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trekonstruksjon, og malt utførelse.

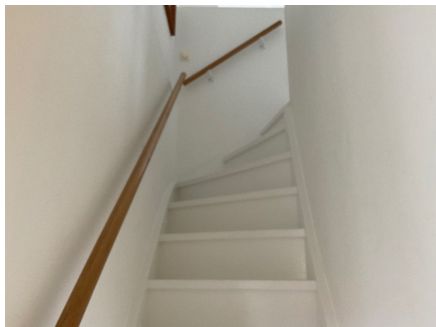
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert håndløper på den ene vegg i trappeløp. Forskriftskrav er håndløper på hver side av trappen.
Dette vurderes til TG-2.

Konsekvens: For å tilfredsstille forskriftskrav, må det monteres håndløper.

Bredde på trapp er målt til 72 cm. mellom vanger.
Det er ikke gjort vurderinger vedr. trappens bredde ved en evt. byggesøknad.
I utgangspunktet er denne trappen for smal for en internttrapp.



Trapp til loft

TG 2 Innvendige dører

Loft: Hvit malt skyvedør til soverom.
2. etg: Malt og eldre fyllingsdør til wc. Glass skyvedør til bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder den gamle døren til kjøkken.
Denne døren er eldre, og den har brukslitasje.

Konsekvens: Dette forholdet har kun kosmetisk betydning, og det er ikke behov for tiltak.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETG. > BAD

Generell

Badet ble oppusset/etablert i regi av en tidligere eier.
Berederen på loftet er fra 2002, og badet ser ut til å være fra samme tid.
Jeg går i rapporten derfor ut i fra at badet er fra ca. 2002.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon for arbeidene i badet, så nærmere om hvordan badet er oppusset, eller løsninger på rør/membraner er ikke kjent for takstmannen.
Rør/membranløsninger m.m. ligger ofte skult under fliser, og er derfor vanskelig å undersøke.

Rapporten blir gjort med en visuell befarings/vurdering.

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Makte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Keramiske fliser og malte flater, antatt fra 2002.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

Det er ingen vesentlige avvik registrert, og dette vurderes derfor til TG-1.

2. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser antatt fra 2002.

Det er ingen vesentlige avvik registrert, og dette vurderes derfor til TG-1.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 1- 1,5 cm. I tillegg dørterskel.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning for gulvmembran. Hovedsluk, samt hjelpesluk under servant.

Er det synlig klemring i sluket: ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Det ser ut til å være lagt en topp-membran. Type membran er ikke kjent.

Alder: Ukjent, men det antas at den er fra 2002.

Type veggmembraner: Ukjent. Men normalt ble det benyttet smøremembraner da dette badet ble etablert.

Alder: Ukjent, men det antas at den er fra 2002.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Avvik 1: Et sjekkpunkt i rapporten er at det skal måles og beskrive høydeforskjell fra overkant slukrist, og til overkant gulvfliser/membran ved dør.
Hvis dette er under 2,5 cm. blir dette kommentert i rapporten.
I dette badet er det målt 1-1,5 cm.

Konsekvens av for lite høyde fra slukrist og til membran ved dør:

Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inne i badet, samtidig som sluket blir tette/blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

Ukjent membranløsning og alder.

Konsekvens: Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer fra gulvet, som nå er over 20 år gammelt.
Så foreløpig er det ingen vesentlig konsekvens for dette, men man må være klar over alder på membranen.

Vegger: Vurdering basert på alder.

Anbefalt brukstid for smøremembraner er ca. 20-30 år.

Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.

Dette badet er nå ca. 23 år gammelt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

2. ETG. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnise med dusjvegg i glass.

Innfliset badekar.

Servant fra 2019.

Innbygget lite skap med glass-front.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder manglende inspeksjons-mulighet under innbygget badekar.

Det er ikke etablert inspeksjonsluke i innfliset badekar-front.

Konsekvens: For å ha kontroll på tilstanden under badekaret, bør det etableres inspeksjonsluker/lufteventiler i badekar-front.



Det er ikke inspeksjonsmulighet under badekaret,

2. ETG. > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot bærevegg og mot innkassing i wc.

Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.

Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

2. ETG. > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter.
Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum.
Integrert oppvaskmaskin. Integrert komfyr med nedfelt koketopp med gass-bluss. Integrert kjøl/frys.
Rustfri kullfilter-ventilator.

Stekeovn ble byttet i 2021.

Kjøkken montert i regi av tidligere eier.
Fronter ble byttet i 2013.
Skap med kjøl/frys montert i 2013.
Oppvaskmaskin montert i 2013.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

2. ETG. > KJØKKEN

Automatisk vannstopper

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.
Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.

2. ETG. > KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei, i dette kjøkkenet er det gass-bluss.

2. ETG. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja, kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av kullfilterventilator, skal i følge gjeldende instruks, alltid vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det kan ikke gjøres tiltak med forsert avtrekk over kokesone, da man i denne type blokker kun kan benytte kullfilterventilatorer.
(Forhold med selve avtrekket fra kjøkken, er tatt med i eget punkt om ventilasjon.)

SPESIALROM

2. ETG. > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Rommet ble oppusset i regi av en tidligere eier, sannsynlig i 2002.
Fliser på gulv.
Malte flater, og fliser på vegger.
Vegghengt klosett.
Servant.

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evnt. lekkasje.
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.
I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Tilstandsrapport

Når dette rommet ble oppusset var det ikke krav om dette.

I følge instruks, skal dette forholdet bemerkes, men det utløser ikke tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Skult opplegg med rør-i-rør opplegg.

Samlestokk for rør-i-rør opplegget er plassert i bod i gang.

Rør-koblingene er ikke plassert i rom med sluk, og vanntett gulv.

Denne løsningen var vanlig da dette anlegget ble montert.

Dette forholdet utløser ikke tilstandsgrad, men man må være klar over forholdet. Det anbefales å montere en automatisk vannstopper ved rør-koblingene.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I luke i felles trappeløp.

Rør-opplegget er fra 2002, og er å ca. 23 år gammelt.

Det er ikke opplyst om kjente lekkasjer, og vurderingen blir da gjort ut i fra alder.

Det blir da vurdert til å være i grenseland mellom TG-1 og TG-2.



Samlestokk for rør i rør opplegg i bod i entre.



Stoppekran.

Avløpsrør

Hovedavløp:

Det er felles avløps-rør for hovedavløp i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 3 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten:

Loft: Spalteventiler i vinduer for tilluft til etasjen.

2. etg: Spalteventiler i vinduer for tilluft til etasjen.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Nei.

Er det avtrekksventil fra wc: Nei.

Måling av effekt på ventilasjon, er ikke en del av denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

I denne leiligheten er det ikke avtrekksventilasjon fra bad, wc eller kjøkken.
Dette skal i følge vår instruks, vurderes til TG-3.

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.
Det er ikke avtrekk fra lofts-etasje. Lufting gjøres via vinduer.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.
Det bør etableres avtrekk fra loftsetasjen.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er kanal fra ventilator ført til denne ventilen.
Det er med denne løsningen ikke permanent avtrekk fra kjøkkenet. Det vil være avtrekk kun når ventilatoren er i drift.
Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.
Det er i denne type blokker anbefalt med åpen ventil til luftekanal i luftepipe, samt kullfilter/omluftsventilator.

Borettslaget har egne retningslinjer for ventilasjon i borettslaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende avtrekk fra bad/wc/kjøkken:
Det anbefales å utrede mulighet for bedre utlufting fra leiligheten.
Det er sannsynlig en lufte-del i pipe som muligens kan brukes. Men dette må undersøkes nærmere.

Det settes et kostnadsestimat på mellom kr. 100.000,- og kr. 300.000,-
Det er vanskelig å gi et eksakt estimat, da endelig løsning ikke er kjent.
for å få en riktig pris bør det innhentes pristilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert kott på loft.
Bereder fra 2002.
115 liter. 2000 watt.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei. Denne ble montert før dette var et krav.

Kontroller el-tilkobling: Ledning ned i gulv og til stikkontakt i kott fra entre i 2. etg.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for varmtvannsberedere er normalt ca. 20 år.
Teknisk levetid er oppgitt å være ca. 15-30 år.
Berederen er over 20 år, og vurderes til TG-2.

Konsekvens: Berederen bør vurderes byttet.

Det er ikke montert automatisk vannstopper ved berederen. Det var ikke krav om dette da berederen ble montert.
Det anbefales alltid at dette ettermonteres.
Når berederen byttes, skal dette normalt monteres.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert.
Det er ikke krav om å oppgradere dette forholdet til dagens krav, men det skal bemerkes i rapporten.
Etter dagens krav skal det ikke benyttes stikkontakt til beredere.

Andre installasjoner

Opplegg for vaskemaskin plassert i bod fra entre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det anbefales på generelt grunnlag, at man monterer automatisk vann-stopp system ved vann-installasjoner som står i rom uten sluk. f.eks. vaskemaskin, bereder eller i kjøkkenet.

TG 1 El-varme

Loft: Elektriske panelovner.

2. etg: Elektrisk gulvvarme i entre, wc og bad.
Panelovn montert i entre, stue og kjøkken.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer:

Sikringer:

10 amp: 1 kurs

16 amp: 7 kurser.

20 amp: 1 kurs

Påkostninger:

Selger opplyser: I 2019 fikk vi montert to nye stikkontakter og byttet en enkel til en dobbel stikk. I tillegg installerte vi ny stikk bak TV.

Det er fremvist samsvarserklæring for disse arbeidene.

Dimmere på kjøkken og dimmer + termostattyler til badet ble byttet ut av forrige eier.

Forhold vedr. el-anlegget for øvrig, er ikke kjent, og det er ikke fremvist noen dokumentasjon/samsvarserklæring for tidligere el-arbeider, før 2019..

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.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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 Det er forevist samsvarserklæring for enkelte stikkontakter i 2019.
For øvrige el-arbeider er det ikke fremvist samsvarserklæringer.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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?

Nei

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

Ja Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Forhold som utløser TG-2: Manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på el-anlegg, for uten el-arbeider utført i 2019.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023..

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Utebod

Utebod er et tilleggs-bygg, og skal ikke tilstandsvurderes.

Det bemerkes at det er råteskader på dør til utebod.



Råteskade på dør i utebod.

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

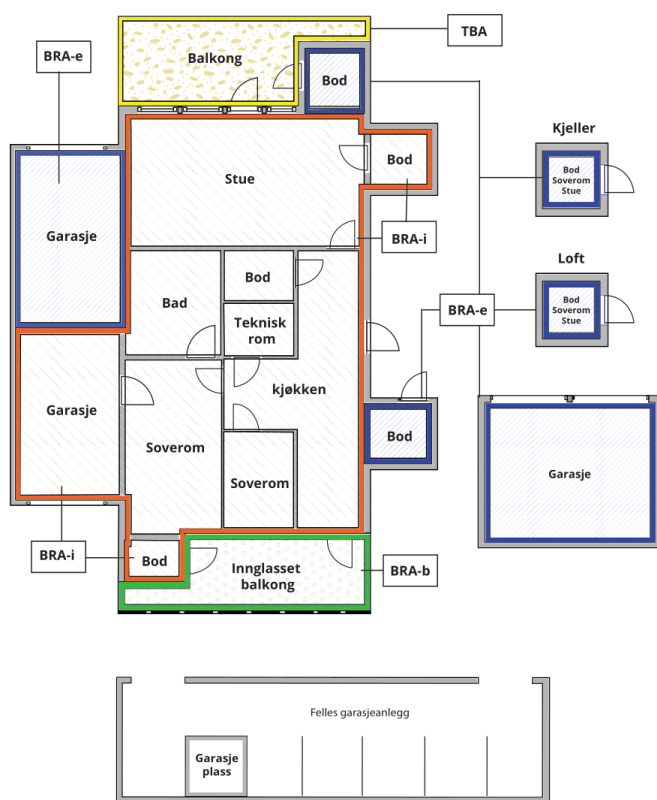
Hva er måleverdig areal?

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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)				
Loft	24			24		14	38
2. etg.	46			46			46
Utebod		5		5			5
SUM	70	5				14	89
SUM BRA	75						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, Soverom, (Bod. Ikke målbart areal)		
2. etg.	Entré, Kjøkken, Stue, Bad, Toalettrom, Kott u/trapp		
Utebod		Utebod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 270 cm.

(Loftet har et gulvareal på ca. 38 kvm., uten hensyn til skråtak m.m.)

Loftet ble innredet i regi av en tidligere eier. Det er ikke kjent når dette ble gjort. Innredningen av loftet er ikke byggemeldt eller godkjent, og det er ikke søkt om bruksendring for loftet.

Det er ikke gjort vurderinger i denne rapporten om evt. krav som kunne bli stilt, ved en evt. byggesøknad. I andre leiligheter i borettslaget, er det stilt krav om sprinkler-anlegg ved søknad om bruksendring/godkjenning av loft.

Rommet blir beskrevet/benevnt ut i fra bruk på befaringsdagen.
(Byggeforskriftene og målreglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som f.eks. stue eller soverom, selv om det ikke tilfredsstiller formelle krav til rom for varig opphold.)

I tillegg:
Kott i entre.
1 utebod i hagedelen. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: De originale tegningene stemmer ikke med dagens bruk.
Innredning/bruk av loftet er ikke godkjent/byggemeldt

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bebyggelse med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke kjent om rømningsmulighet fra loft er/vil bli godkjent med dagens løsning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	69	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Rune Kristiansen	Takstingenør
	Karine Flem Karlsen og Tormod Rogne	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	128	48		0	54563.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Ansgar Sørli's vei 27

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	4	OBF	Karlsen Karine Flem, Rogne Tormod

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er fremvist takstmannen. Den blir vedlagt i salgsoppgaven, og blir derfor ikke vedlagt i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

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.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

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.

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 dampsperrer bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, 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.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på

området.

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.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights 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 insiden 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.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Forutsetninger

bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
[Personvernerklæring - iVerdi](#)

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.

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