

Tilstandsrapport

 Firemannsbolig

 Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 86, bnr. 625

 Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 08.05.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 14377-3371

Referansenummer: IA7929

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

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

Firemannsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takskonstruksjonen er en trekonstruksjon fra byggeår, oppført med bærende taksperrer. Det er tilgang til deler av loftet som er etablert som et kaldtloft, men det er også etablert boligareal på deler av loftet. Taket er teknet/belagt med takstein, og eier informerer om at taket i bygget ble lagt om for ca. 20 år siden. Takrenner, nedløp, pipebeslag og øvrige takbeslag er av stål.

Det er montert snøfangere på taket på inngangssiden av bygget og de deler som er over verandaene, men ikke ved terrasseplatingen.

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår, med stående tømmermannspanel fra 2007.

Vinduene i kjelleren er treviduer fra 1994 utført med 2-lag isolerglass.. Vinduene i 1. etasje er også treviduer utført med 2-lag isolerglass., men disse er fra 2007.

Inngangsdøren i 1. etasje er en finert dør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering på dB35.

Døren i kjelleren som går ut i fellesarealene er en tredør uten brann- og lydklassifisering.

Terrassedøren i 1. etasje er en malt tredør fra 2007 med 2-lag isolerglass.

Sørvestvendt terrasse og terrasseplating på totalt 24 m² med utgang fra stuen i 1. etasje. Terrassen er en eldre konstruksjon og bærer noe preg av dette, mens terrasseplatingen er nyoppført ifølge eier.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Flislagt gulv i entréen og på kjøkkenet. Heltre eikegulv lagt i fiskebensmønster i stuen. Ellers er gulvene i 1. etasje belagt med parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av trepanel og malte flater. I kjelleren er gulvene belagt med laminatgulv og vegger og tak er kledd med trepanel.

Peisovn fra 2019 i stuen i 1. etasje tilknyttet et av byggets pipeløp fra byggeår.

Mellom stuen i 1. etasje og kjelleren er det etablert en tretrapp.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2001. I dusjonen er det montert et stålsluk. Ukjent membranløsning. Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med foldbare glassdrer og en servantinnredning med nisje til en grunn vaskemaskin. Badet har ingen ventilasjon utover å lufte med åpent vindu.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med finerte fronter og dels flislagt benkeplate og dels laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp og stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Over platetoppen er det montert en avtrekksvifte fra 2022 som fører avtrekksluften ut gjennom ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i andelen er primært kobberør av eldre alder med enkeltvis innslag av PEX-rør (plast).

Avløpsrørene er eldre støpejern fra byggeår.

200 liters varmtvannstank fra 2022 er montert i en bod i fellesarealene i kjelleren.

Andelen er ventilert via ventilasjonsluke i grunnmuren og tilluftsspalter over vinduer i 1. etasje. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Elektriske varmekabler i gulv på badet og på kjøkkenet. Ellers veggengte panelovner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier informerer om at dreneringen rundt kjelleren ble skiftet ut for ca 25 år siden.

Grunnmur og fundamenter av betong.

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Firemannsbolig

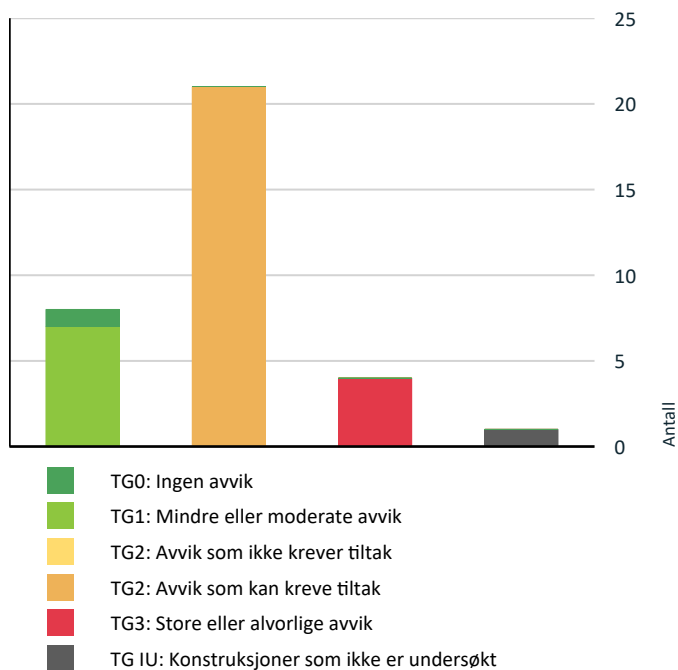
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Innredningen/bruksendringen av kjelleren ferdigstilt uten ferdigattest. Ingen av rommene i kjelleren er definert i søknadstegningene/dokumentene, og det er derfor ikke mulig å se hva rommene opprinnelig er byggemeldt som.

Tegningene stemmer heller ikke mer dagens planløsning ved at deler av fellesarealet i kjelleren er innlemmet inn i leilighetens areal uten at dette fremkommer i tegningene.

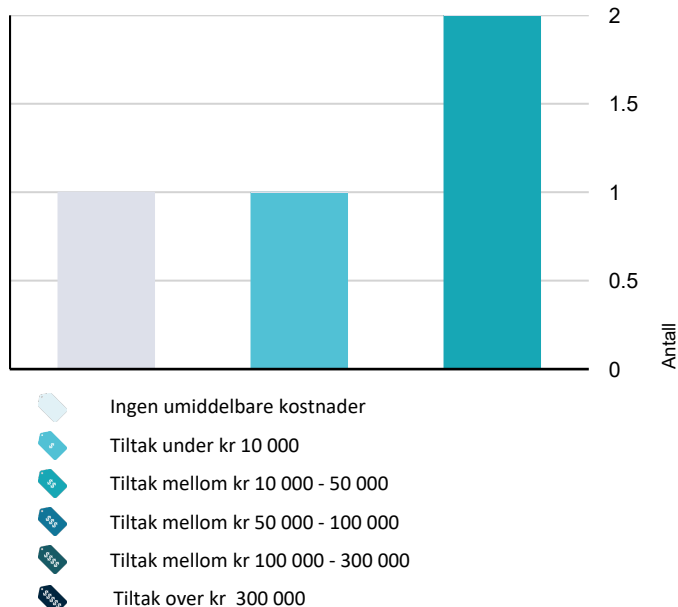
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Firemannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Baderomdør [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG



Byggeår
1951

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekke/belagt med takstein, og eier informerer om at taket i bygget ble lagt om for ca. 20 år siden. Undertaket under taksteinen er ikke kjent ettersom tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket fra takluke, og det var ikke tilrettelagt forsvarlig tilkomst til taket på befaringsdagen fra utsiden. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer 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.

Årstall: 2005

Kilde: Eier



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, pipebeslag og øvrige takbeslag er av stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en forstøpning/sprekk i et nedløp fra takrennen på terrassensiden (se bilde). Samme taknedløp har ikke god nok bortledning av takvannet. Mønebeslaget på toppen av taket er solbleket, værslitt og rustent. Vannbrettbeslagene under vinduene er utført uten oppbrett på endene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påberegnes noe vedlikeholdsarbeider av takbeslagene. Frostsprengt taknedløp byttes ut, og utløpet fra taknedløpet bør forlenges for å føre takvann bort fra grunnmuren.

Vannbrettbeslagene kan stå slik de er montert, men må vurderes utbedret dersom det oppdages oppfukning av trevirke på enden av beslagene.

Eier informerer om at disse tiltakene ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.

Tilstandsrapport



Mønebeslaget på toppen av taket er solbleket, værslitt og rustent.



Vannbrettbeslagene under vinduene er utført uten oppbrett på endene.



Det er påvist en forstregning/sprekk i et nedløp fra takrennen på terrasseseiden.



Manglende bortledning av takvann fra taknedløp.

Snøfangere

Det er montert snøfangere på taket på inngangssiden av bygget og de deler som er over verandaene, men ikke ved terrasseplattingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert snøfangere på taket på inngangssiden av bygget og de deler som er over verandaene, men ikke ved terrasseplattingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre mot skader på mennesker og dyr må det monteres snøfanger på hele taket.

Eier informerer om at dette ligger under borettslagets ansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfanger på den delen av taket som er merket ut i bildet.

Veggkonstruksjon

Ytterveggene er trekonstruksjoner fra byggeår, med stående tømmermannspanel fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er påvist enkelte sprekker i trekledningen.
Luftespaltene mellom "overligger og underligger" mangler musetetting (se bilde).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i kledningen bør forsegles med egnet fugemasse for å unngå vanninntregning og ytterligere nedbrytning.
Musetetting bør etableres mellom over- og underliggere for å unngå at mus og skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Eier informerer om at disse tiltakene ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.



Luftespaltene mellom "overligger og underligger" mangler musetetting.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takskonstruksjonen er en trekonstruksjon fra byggeår, oppført med bærende taksperrer. Det er tilgang til deler av loftet som er etablert som et kaldtloft, men det er også etablert boligareal på deler av loftet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er kun deler av loftet/takskonstruksjonen som var tilgjengelig for inspeksjon ettersom det er bygget boligareal på deler av loftet. På loftet ble det påvist begrenset lufting av konstruksjonen, men uten å påvise skader som følge av dette.
Noe fuktmerker rundt takluke, men ingen tegn til fuktighet på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak utover å følge med på tilstanden over tid for å vurdere evt. tiltak ved en senere anledning.
Eier informerer om at dette ligger under borettslagets vedlikeholdsansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen.

Vinduer

Vinduene i kjelleren er treviduer fra 1994 utført med 2-lag isolerglass.. Vinduene i 1. etasje er også trevinduer utført med 2-lag isolerglass., men disse er fra 2007.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tettepakningene til kjellervinduene er ødelagte grunnet at håndtaket kommer i konflikt med pakningen ved åpning og lukking av vinduene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tettepakningne som er ødelagte i kjelleren byttes ut, og videre bruk må gjøres med en viss teknikk og oppmerksomhet for å unngå at disse skades på nytt.



TG 1 Dører

Inngangsdøren i 1. etasje er en finért dør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering på dB35.

Døren i kjelleren som går ut i fellesarealene er en tredør uten brann- og lydklassifisering.

Terrassedøren i 1. etasje er en malt tredør fra 2007 med 2-lag isolerglass.



Dørhåndtaket til terrassedøren er noe løst.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt terrasse og terrasseplattning på totalt 24 m2 med utgang fra stuen i 1. etasje. Terrassen er en eldre konstruksjon og bærer noe preg av dette, mens terrasseplattningen er nyoppført ifølge eier.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Flislagt gulv i entréen og på kjøkkenet. Heltre eikegulv lagt i fiskebensmønster i stuen. Ellers er gulvene i 1. etasje belagt med parkett. Innvendige vegger og tak er bestående av trepanel og malte flater. I kjelleren er gulvene belagt med laminatgulv og vegger og tak er kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) og løs fugemasse i enkelte fliser i entré og kjøkken. Ellers er det påvist noe sprekker mellom emnene i fiskebensgulvet ved terrassedøren og slitasje på parketten på det minste soverommet. I kjelleren spriker skjøtene mellom laminatgulvet grunnet oppfukting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Avvikene er i all hovedsak kosmetiske, og det er opp til en kjøper/bruker om avvikene skal utbedres eller ei. Leiligheten fungerer med avvikene.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er en støpt betongsåle som er foret opp med et tilfarergulv i tre. Etasjeskillet mellom etasjene ellers er oppført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført stikkprøvemålinger av rettheten av etasjeskillet i 2 rom i hver etasje, og følgende ble registrert:

Det er målt høydeforskjeller mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet i stuen og kjøkkenet i 1. etasje samt i det største rommet i kjelleren. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I det minste kjellerrommet ble det målt høydeforskjell over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

TG 3 Pipe og ildsted

Peisovn fra 2019 i stuen i 1. etasje tilknyttet et av byggets pipeløp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløpet.

I kjelleren er 2 av sidene på pipeløpet kledd igjen, og brennbare vegger er montert inn mot pipeløpet. Slike musteinspiper har krav til at alle 4 sider skal være tilgjengelige for tilsyn, og det skal ikke monteres brennbare konstruksjoner inn mot pipeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettersom tidspunkt for rehabilitering av pipeløpet nærmer seg, er den mest kostnadseffektive løsningen å rehabilitere pipeløpet med et innvendig stålrør. Da vil "oppstillingen" endre seg og det vil kun være krav til at 2 sider er tilgjengelige, noe de er i dag. Det vil også da være mulig å ha brennbare konstruksjoner inn mot pipeløpet.

Eier informerer om at rehabilitering av pipeløpet ligger under borettslagets ansvar, og ikke noe som fysisk skal gjøres av denne andelen. Merk at dersom borettslaget ikke har planer om å rehabilitere pipen, må panel fjernes fra pipeløpet i kjelleren, og brennbare vegger erstattes med murvegger, for å tilfredstille brannkrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sprekker i pipeløpet bak ildstedet.



Peisovn fra 2019



Sotluke i kjeller. På baksiden av denne pipen er pipeløpet kledd igjen med trepanel.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er gulvet belagt med laminatgulv på det som virker å være et oppforet tilfarergulv i tre. Vegger mot terreng er foret ut på innsiden og kledd med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved hulltakning i vegg mot terreng ble det påvist at det er brukt en dampsperre/asfaltduk noe som frarådes i rom under terreng. Ved fuktmåling i nedre del av den påforede vegg var det noe forhøyet fuktprosent, dog ikke kritisk høyt.

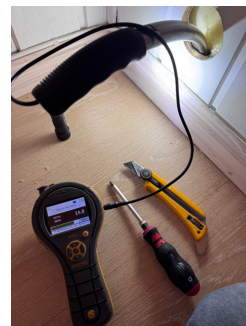
Ellers er kjelleren begrenset ventilert og det er kun et av rommene som har en lufteventil i kjellerveggen/grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres flere lufteventiler i grunnmuren for å sørge for jevnt utskifting av luft i kjelleren. Ellers er det ikke nødvendig med tiltak utover å følge med på tilstanden over tid for å vurdere tiltak på sikt.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Mellom stuen i 1. etasje og kjelleren er det etablert en tretrapp.

Årstall: 1994

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappens utforming er ikke ihht. dagens byggt tekniske krav:

- Smal trappebredde (under 80 cm).
- Lav høyde mellom trapp og etasjeskillet (under 2 meter).
- Manglende håndløper på vegg
- Lavere enn 90cm høyde på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I hvilken grad trappen skal utbedres må være opp til kjøper, men som et minimum bør håndløper monteres på veggen for å sikre trygg ferdsel i trappen.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2001. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er kledd med malte fliser, og innvendig tak er bestående av malt platehimling.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene er bestående av malte fliser.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bom (manglende heft til underlaget) i enkelte av flisene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

I dusjsonen er det montert et stålsluk. Ukjent membranløsning.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes utover at over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Fuksikringen rundt vannrørene ved innkassingen til venstre for dusjen er ikke kontrollert og er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, et dusjhjørne med foldbare glassdrer og en servantinnredning med nisje til en grunn vaskemaskin.

Årstall: 2001

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Baderomdør

Baderomsdøren er laget av MDF, som er et byggemateriale som ikke er egnet til bruk i fuktige omgivelser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsdøren er laget av MDF, som er et byggemateriale som ikke er egnet til bruk i fuktige omgivelser. Døren har svellet opp i nedre del grunnet fuktig luft fra badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må slipes ned og forsegles for å tåle fuktpåkjenningen som er i et bad. Alternativt er å bytte døren til en dør av malt trevirke.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har ingen ventilasjon utover å lufte med åpent vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har ingen ventilasjon utover å lufte med åpent vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en mekanisk avtrekksvifte på badet som fører avtrekksluften f.eks. ut gjennom vinduet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkkenskapet og inn mot badet uten å påvise unormale forhold. Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med finerte fronter og dels flislagt benkeplate og dels laminert benkeplate med nedfelt stålalum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp og stekeovn. Nisje til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kjøkkeninnredningen bærer preg av bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avviket.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Over platetoppen er det montert en avtrekksvifte fra 2022 som fører avtrekksluften ut gjennom ytterveggen.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene i andelen er primært kobberør av eldre alder med enkeltvis innslag av PEX-rør (plast).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ingen interne stoppekraner i andelen, og vannet må stenges via felles stoppekran i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør og samtidig må det etableres en internt stoppekran slik at vanntilførselen til andelen kan stenges raskt ved behov, uten å påvirke de andre andelene i bygget.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene er eldre støpejern fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Andelen er ventilert via ventilasjonsluke i grunnmuren og tilluftsspalter over vinduer i 1. etasje. Mekanisk avtrekk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler avtrekksventilasjon på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se tiltak under ventilasjon på bad.

TG 2 Varmtvannstank

200 liters varmtvannstank fra 2022 er montert i en bod i fellesarealene i kjelleren.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

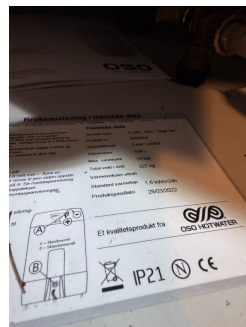
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannstanken bør fuktsikres med f.eks. en automatisk stoppekran med fuktsensor som stenger vannet automatisk ved en lekkasje, og som da hindrer/begrenser skadeomfanget.

Tilstandsrapport



Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i gulv på badet og på kjøkkenet. Ellers vegghengte panelovner.
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

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.

Sikringsskapet til det elektriske anlegget er montert i trappeoppgangen utenfor inngangsdøren.

Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget eller på arbeider utført på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.

1951

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?

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?

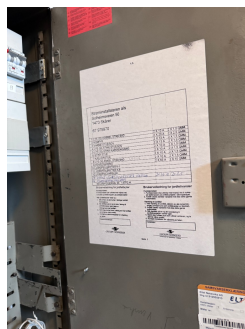
Nei

11. 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?

Ja .



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 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.

Det er montert en røykvarsler på kjøkkenet som er koblet på byggets felles varslingsanlegg. I kjelleren er det montert en røykvarsler som ikke er koblet på dette anlegget, og som er ødelagt (se bilde). I stuen i 1. etasje mangler det røykvarsler. Ved å montere en røykvarsler i kjelleren og en i stuen vil avviket lukkes.

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?

Ja

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Ja

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Leiremasser

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier informerer om at dreneringen rundt kjelleren ble skiftet ut for ca 25 år siden.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betong.



Noe malingsflass på grunnmuren ved inngangspartiet.

TG 2 Terrengforhold

Tomten er en relativt flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Tomten er tilnærmet flat uten tilstrekkelig fall bort fra bygningsmassen. Ved mye nedbør kan vannsamlinger oppstå på overlate eller i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bygningen har stått slik som den gjør på samme tomten siden bygget ble oppført uten større problemer, men værtypene forandrer seg over tid, og dersom det skulle oppleves at det er et problem på sikt anbefales det å etablere et fallforhold på 1:5 3 meter ut fra bygningen.



Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligens utvendige, nedgravde vann- og avløpsrør er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger/rør. Utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår og er av ukjent materiale.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger (inkl. bunnledninger).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje i felles garasjerekke



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel garasjestandard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt. En del svertesopp i undersiden av undertakspanelen/platene

Beskrivelse

Garasje i felles garasjerekke oppført på en støpt betongsåle og en ringmur av lettklinkerblokker. Vegger er oppført som trekonstruksjoner kledd med liggende bordkledning av malt/beiset trevirke. Yttertaket er en pulttakskonstruksjon tekket med takpapp. Kompositt leddport garasjeport med elektrisk og fjernstyrt garasjeportåpner. Konstruksjonen er luftet via ventiler i vegger, men det kan virke som denne luftingen er noe begrenset ettersom det har dannet seg svertesopp i takbordene på innsiden av garasjen, som ofte er forbundet med kondensproblematikk og manglende ventilering/lufting. Ut over dette er det ikke utført en tilstandsvurdering av garasjen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft						6	6
1. Etasje	70			70	24		70
Kjeller	37	1		38			38
SUM	107	1			24	6	114
SUM BRA	108						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod i fellesareal	
1. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Stue		
Kjeller	Innredet kjellerrom, Innredet kjellerrom	Bod i fellesareal	

Kommentar

Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,33 meter.
Romhøyden i kjelleren går fra 1,94 til 1,98 meter.

Arealet for boder utenfor andelen er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredningen/bruksendringen av kjelleren ferdigstilt uten ferdigattest. Ingen av rommene i kjelleren er definert i søknadstegningene/dokumentene, og det er derfor ikke mulig å se hva rommene opprinnelig er byggemeldt som. Tegningene stemmer heller ikke mer dagens planløsning ved at deler av fellesarealet i kjelleren er innlemmet inn i leilighetens areal uten at dette fremkommer i tegningene.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.

Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.

I 1. etasje er det synlig bruk av branndør med brannklassifisering B-30, mens i kjelleren er det ikke en godkjent branndør. Det er også påvist gjennomføringer i vegg mot fellesarealer som ikke er branntettet. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Da med tanke på om etasjeskillere og vegger mot naboer/fellesarealer er oppført iht. brannkrav.

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: I kjelleren er vinduene for små til å tilfredstille dagslysinnslipp. Romhøyden i kjelleren går fra 1,94 til 1,98 meter. Rommene i kjelleren er derfor ikke godkjent for varig opphold.

I tillegg til at vinduene er for små for å tilfredstille dagslysinnsippet er de også for små for å tilfredstilles som rømningsveier selv om det fremkommer av tegninger at det er vinduene som skal være rømningsvei. Når det er sagt er det en dør til felles kjellerareal fra kjellerstuen, og derfor har kjelleren 2 separate rømningsveier fra annenhvert rom.

Garasje i felles garasjerekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

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)
Firemannsbolig	70	37
Garasje i felles garasjerekke	0	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Elisabeth Røraas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	625		0	17211.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Selvbyggerveien 20

Hjemmelshaver

Stig Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STIG BORETTSLAG	848531952			Røraas Elisabeth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

24

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1955

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 23.04.2025	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Innhentet fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	
2	14.05.2025	
3	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IA7929>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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