

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Biskop Jens Nilssøns gate 19 B, 0659 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 237, bnr. 50

 Andelsnummer 97

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 72 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 19.10.2024

Oppdragsnr.: 15431-1484

Referansenummer: OU8555

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Rapportansvarlig

Torgeir Lien

torgelie@online.no

928 33 330



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet beliggende i underetasje i boligblokk på Etterstad. Leiligheten består av entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad og bod. Stue med utgang til uteplass/markterrasse og hageflekk. Eier opplyser at leiligheten disponerer garasje plass nr. 53 i felles garasjeanlegg samt bod merket med nr. 1023 i underetasje.

## Leilighet - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og terrassedør med 2-lags energiglass. Entrédør i brannklasse B30S og lydklasse 40 db, med kikkehull og dørpumpe.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Glassdør mellom entré og stue. For øvrig glatte hvite innvendige dører. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré. Vinylbelegg i bod. 3-stavs eikeparkett i øvrige rom. Malte vegg- og himlingsoverflater, som ble malt i 2014. Andre opplysninger: Varmekabler som styres med veggmontert digital effektregulator i entré. 3-dørs skyvedørgarderobe på hovedsoverom. Veggmonterte skap/hyller og sengegavl på hovedsoverom. Utvendig markise som var ny i 2018. Utvendige elektriske persienner. 2 av 4 fikk nye motorer i 2023. Største persienne (stuevindu) fikk ny motor i 2019. 2 doble veggmonterte utvendige stikkontakter og veggmontert utelampe. 3 store isolerte plantekasser i lerk som ble satt opp i 2014.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Keramiske fliser å gulv og vegger. Malt himling med innfelte downlights med dimmer. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Plastsluk med klemring for membran. Vegghengt toalett i hvit porselen med 2-trinns vannspyling og innebygget sistene. Servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte skapfronter. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass. Veggmontert dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Veggmontert speil ved siden av dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Baderommet ble oppgradert av Comfort i 2014 med nye gulvfliser (flis på flis), nye større dusjdører, nytt høyskap, speilskap med lys, servant, servantbatteri og skuffeseksjon, vegghengt toalett/sistene og håndklestativ/toalettspapirholder i børstet stål. Videre ble det montert ny styring på gulvvarme i 2014 og montert 4 dimbare downlights i 2016.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med med glatte fronter. 2 doble vitrineskap med glasshyller og belysning. Benkebelysning under overskap. Benkeplater i laminat. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Opplegg for oppvaskmaskin. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Hovedsakelig originale skrog. Kjøkkenet ble fornyet i 2017 med nye skapfronter, skuffeseksjoner med demping, benkeplate, kum og kjøkkenbatteri levert av Epoc samt vitrineskap fra IKEA. Ny stekeovn i 2022.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett. I tillegg er det rørskap med stoppekraner i entré samt stoppekraner i kjøkkenbenk. Interne avløpsrør av plast. Felles avløpsrør er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern). Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat er plassert i innvendig bod. Avtrekk fra bad, kjøkken og bod. Frisklufttilførsel i stue og begge soverom. Luftespalte under innvendige dørblad for luftsirkulasjon til rom med avtrekk. Radiatorer tilknyttet fjernvarme. Sikringskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 5 stk. 16A kurser og 2 stk. 15A kurser. Brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg. Detektor er plassert i stuehimling.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

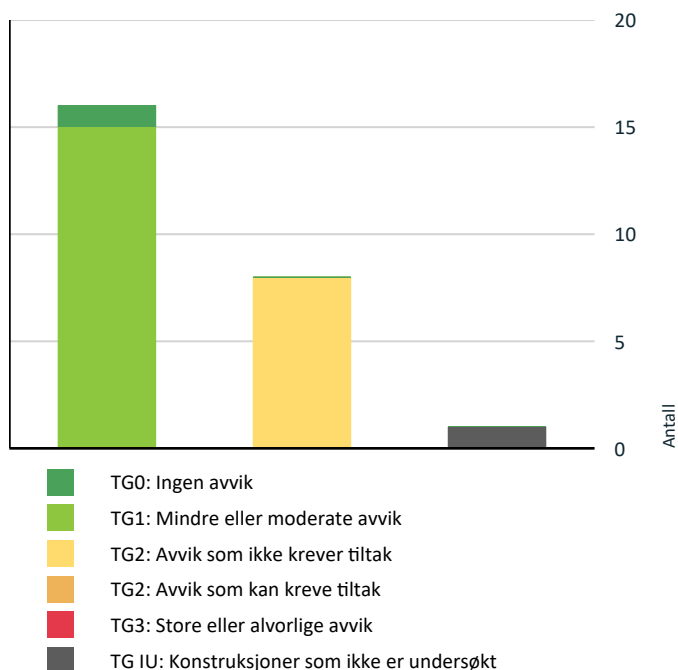
### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning nr. A11.D12, datert 01.07.2002.

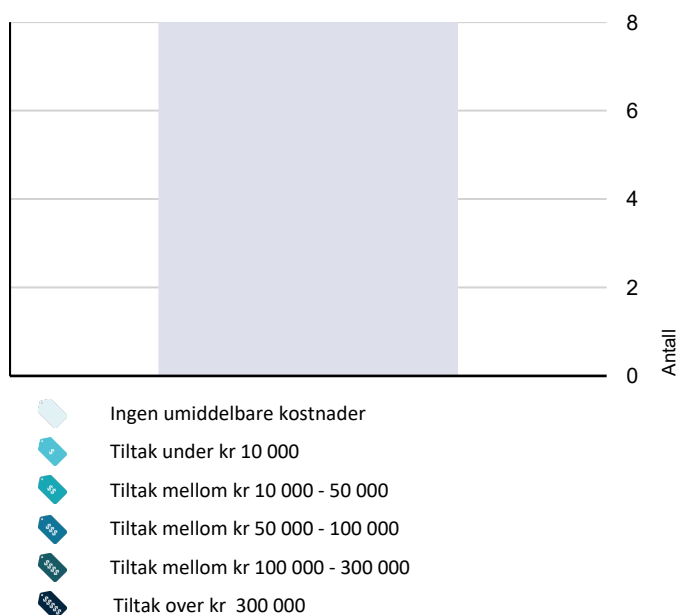
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og markterrasse som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Underetasje > bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > stue med åpen kjøkkenløsning > Overflater og innredning - Diverse detaljer. [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Radiator under det ene vinduet i stue. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2004

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass.

Normal elde, slitasje og klimapåvirkning. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer og terrassedør. Terrassedør subber i terskel. For øvrig ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også terrassedører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

**Årstall:** 2003

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse B30S og lydklasse 40 db, med kikkehull og dørpumpe. Døren har normalt god standard og funksjon. Normal slitasjegrad.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt markterrasse med utgang fra stue. Betongheller på mark. Delvis takoverbygget av 2 overliggende balkonger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert ujevnheter på heller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Markterrasse behøver vedlikehold.

Generelt om vedlikehold av betongheller: Vedlikehold består hovedsakelig i etterfylling av fuger og oppretting av eventuelle fordypninger, renhold og bekjempelse av ugress, algevekst og kalkutslag ved behov.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - 2

Innvendige vegg- og himlingsoverflater, bortsett fra våtrom: Malte overflater. Eier opplyser at overflater ble malt i 2014. Normal slitasjegrad. Det er fargeforskjell på maling over seng på hovedsoverom. Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

### TG 2 Overflater

Innvendige gulv, bortsett fra våtrom: Fliser i entré. Vinylbelegg i bod. 3-stavs eikeparkett i øvrige rom. Noe hullregistrering under flis i entré. Hullyd innebærer at det er noe hulrom under flisen. For øvrig sitter flisen godt fast og ingen tegn til riss i fuger.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt vinylbelegg. Stedvis slitt parkett med flere sår og merker. Gulv under stueeppe er lysere enn resten av gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedring/oppgradering dersom avvik skal lukkes. Parkett kan eventuelt slipes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongelementer i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 4 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 5 mm innenfor 2 meter i stue/kjøkken. Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 10 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

## TG 1 Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Eier opplyser at de har hatt digital radonmåling i egen regi over flere sesonger i ulike rom og naboileilighet på bakkeplan, og målinger ligger under grenseverdier.



Digital radonmåler på befaringdagen viser målinger under grenseverdier.

## TG 2 Innvendige dører

Glassdør mellom entré og stue. Glatt hvit dør til bod og hovedsoverom.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt dør til bod. Lite hull i dør mellom entré og stue. Sprekkdannelse i terskel på dør til hovedsoverom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## 📍 TG 1 Innvendige dører - 2

Glatt hvit dør til bad og det minste soverommet.  
Dører med normal standard og funksjon.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Prefabrikkert baderom fra byggeår. Baderommet ble oppgradert av Comfort i 2014 med nye gulvfliser (flis på flis), nye større dusjdører, nytt høyskap, speilskap med lys, servant, servantbatteri og skuffeseksjon, vegghengt toalett/sisterne og håndklestativ/toalettppapirholder i børstet stål. Videre ble det montert ny styring på gulvvarme i 2014 og montert 4 dimbare downlights i 2016.

Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettingen rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig.

Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

### UNDERETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt himling med innfelte downlights med dimmer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen overflateskader i veggfliser. Hull i fliser (tettet med silikon) i dusj, over vask og vegg, pga montering av nye møbler. Små hull i fuger dusjsonen. Våtzone på baderom skal ha vanntett sjikt i form av membran under veggfliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsonen, og anbefales installert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE > BAD

## 📍 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør.

Bad er fra 2004. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk på 12 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 21 mm fra topp flis ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Eier opplyser at fall mot sluk fungerer i en normal brukssituasjon. Ved fremtidig oppussing/rehabilitering av bad må det etableres fall til sluk iht. gjeldende krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## UNDERETASJE > BAD

### TE2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring for membran. Det lot seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes også i forhold til alder.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk.

## UNDERETASJE > BAD

### TE1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett i hvit porselen med 2-trinns vannspyling og innebygget sisterne. Servant med servantbatteri. Baderomsinnredning med glatte skapfronter. Speilskap med belysning over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass. Veggmontert dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Veggmontert speil ved siden av dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin. Normal slitasjegrad.

## UNDERETASJE > BAD

### TE1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

## UNDERETASJE > BAD

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det er unntak for dette når det gjelder prefabrikkerte baderomskabiner. Det gjøres normalt ikke fuktøk med fuktindikator på prefabrikkerte baderomskabiner fordi det vanligvis finnes metall under overflaten som kan gi feilaktige utslag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### UNDERETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med med glatte fronter. 2 doble vitrineskap med glasshyller. Benkeplater i laminat. Eier opplyser at fuger i benkeplate ble limt i etterkant pga. feilmontering og at det har vært tett i alle år. Integrert stekeovn og induksjonstopp. Eier opplyser at induksjonsplate fungerer meget bra, men bakerste plate viser ikke tall som den skal. Opplegg for oppvaskmaskin. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Hovedsakelig originale skrog. Kjøkkenet ble fornyet i 2017 med nye skapfronter, skuffeseksjoner med demping, benkeplate, kum og kjøkkenbatteri levert av Epoc samt vitrineskap fra IKEA. Ny stekeovn i 2022. Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. Det anbefales å montere komfyrvakt.

### UNDERETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

#### TG 2 Overflater og innredning - Diverse detaljer.

Benkebelysning under overskap. Belysning i vitrineskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser om følgende feil:

- Lysarmatur i vitrineskap tar av og til ikke signal fra fjernkontroll.
- Lysarmatur over benk tar ikke signal fra fjernkontroll, må dra ut ledning for å slå av.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskifting dersom avvik skal lukkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### UNDERETASJE > STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

#### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Fordelerskap med stoppekraner er plassert i vegg over toalett. I tillegg er det rørskap med stoppekraner i entré samt stoppekraner i kjøkkenbenk.

Rørkursene i fordelerskapet bør merkes. Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Dette ble et krav etter 1. april 2014, men var ikke et krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings samt ut fra alderen.

Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis røropplegget TG 1.

#### TG 1 Avløpsrør

Interne avløpsrør av plast. Felles avløpsrør er MA-rør (dvs. muffeløst avløpssystem av støpejern).

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings samt ut fra alderen.

# Tilstandsrapport

Avløpsrørene har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis røropplegget TG 1.

## TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat er plassert i innvendig bod. Avtrekk fra bad, kjøkken og bod. Frisklufttilførsel i stue og begge soverom. Luftespalte under innvendige dørblad for luftsirkulasjon til rom med avtrekk. Ventilasjonsanlegg fikk full kanalrens og byttet til nye viftemotorer i mai 2024.

Generelt: For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av filter og rengjøring samt kontroll av kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

## TG 1 Vannbåren varme

Radiatorer (bortsett fra den ene i stue) tilknyttet fjernvarme. Ingen synlige tegn til lekkasje. Det er ikke opplyst om feil på radiatorer.

Generelt om vedlikehold av radiatorer: For at varmesystemet skal fungere effektivt bør man luften på radiatorene før oppvarmings sesongen, eller etter behov.

## TG 2 Radiator under det ene vinduet i stue.

Radiator tilknyttet fjernvarme. Ingen synlige tegn til lekkasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe overflaterust på radiator.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre utvikling av rust bør overvåkes jevnlig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i innvendig bod. Fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 5 stk. 16A kurser og 2 stk. 15A kurser. Det ble foretatt eltilsyn den 23.05.2022. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

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)?

Ja

## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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.*

Brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg. Detektor er plassert i stuehimling.

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

**Nei**

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

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Alle brannalarmanlegg skal ha en årlig kontroll. En slik kontroll gjennomføres etter NS 3960 og innebærer blant annet funksjonsprøving av sentralutstyr, detektorer og styringsfunksjoner. Det forutsettes at borettslaget har vedlikeholdsavtale med et godkjent firma.**

# 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

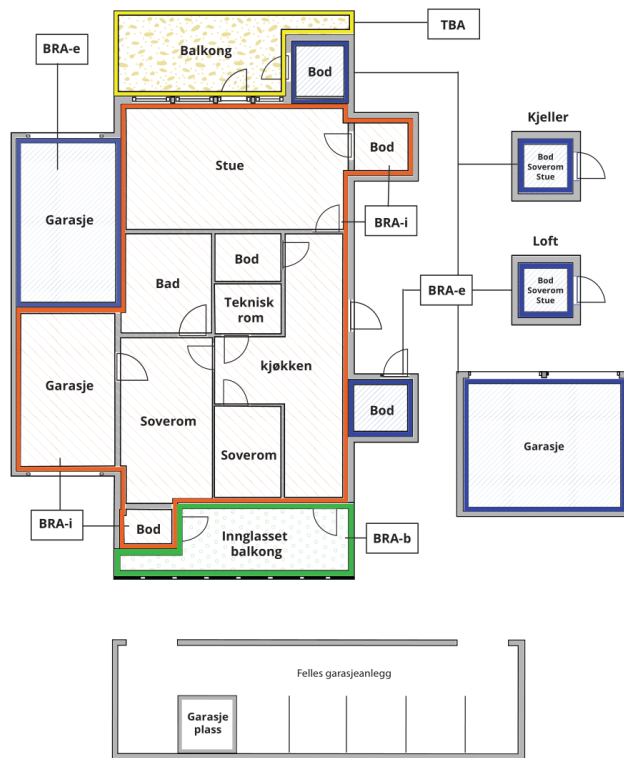
## Hva er måleverdig areal?

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)
Ekstern 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	72	5		77	20
<b>SUM</b>	<b>72</b>	<b>5</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>77</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, bad, bod.	Bod.	

### Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,73 m. Takhøyde i badrom er målt til 2,34 m.

Eier opplyser at leiligheten disponerer hellelagt uteareal og hageflekk, som har adkomst via terrassedør fra stue. Markterrasse med betongheller på mark er på ca. 20 m<sup>2</sup>. Arealet er delvis takoverbygget av 2 overliggende balkonger.

Leiligheten disponerer bod på 5,3 m<sup>2</sup> i underetasje. Bodene er merket med nr. 1023. Bodene er fremvist av eier. Bodene som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e/TBA. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten er tegning nr. A11.D12, datert 01.07.2002.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utvendige elektriske persiener overhald av Scandic 2023, 2 av 4 fikk nye motorer.

Ventilasjonsanlegg fikk full kanalrens og byttet til nye viftemotorer mai 2024. Arbeid utført av Servent TT-Teknikk AS.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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)
Leilighet	69	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2024	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Lisbeth Røstad og Finn Gunnar Bårdsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	50		0	6088.6 m <sup>2</sup>	Kartverket	Festet

#### Adresse

Biskop Jens Nilssøns gate 19 B

#### Hjemmelshaver

Vålen Borettslag, Bane Nor Sf

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1023/VÅLEN BORETTSLAG	985225389	1023	OBOS Tlf: 22 86 55 00	Bårdsen Finn Gunnar, Røstad Lisbeth

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

97



## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Bebyggelsen

Boligblokk over 6 etasjer + underetasje.

Bærende konstruksjoner i betong.

Etasjeskillere i betongelementer.

Fasadevegger er hovedsakelig med malte betongelementer samt noe liggende panel. Fasadevegger ble malt i regi av borettslaget i 2020.

Gården har personheis. Malt trappeoppgang. Trapper i betong. Rekkverk i stål. Banebelegg på gulv. Fliser på gulv ved hovedinngang.

Borettslaget har 154 parkeringsplasser under bebyggelsen. Utvendig gjesteparkingsplass er etablert ved nr. 13 i forbindelse med adkomsten til garasjeanlegget. Her er det også avsatt en egen plass for MC-parkering.

Borettslaget består av 188 leiligheter fordelt på 4 bygninger.

Borettslagets hjemmeside er: [vibbo.no/valen](http://vibbo.no/valen)

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

## Forsikring

### Selskap

If Skadeforsikring

### Avtalenr

1280591

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2024		Gjennomgått	6	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/OU8555>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon