

# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Aud Schønemanns vei 35, 0576 OSLO  OSLO kommune

# gnr. 128, bnr. 48

# Andelsnummer 280

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m<sup>2</sup> BRA-i: 92 m<sup>2</sup>

Rune Kristiansen Takst AS  
Aud Schønemanns vei 35. Oppdrag 1416.



Rune Kristiansen Takst AS  
Tlf: 909 23 760  
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

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

Befaringsdato: 02.10.2024

Rapportdato: 04.10.2024

Oppdragsnr.: 15641-1416

Referansenummer: GX1253

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen

Vår ref:



**NITO**



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.

# Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.  
Utdannet takstingeniør.  
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rune Kristiansen Takst AS



Rapportansvarlig

*Rune Kristiansen*

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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
- løsløse 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Andelsleilighet

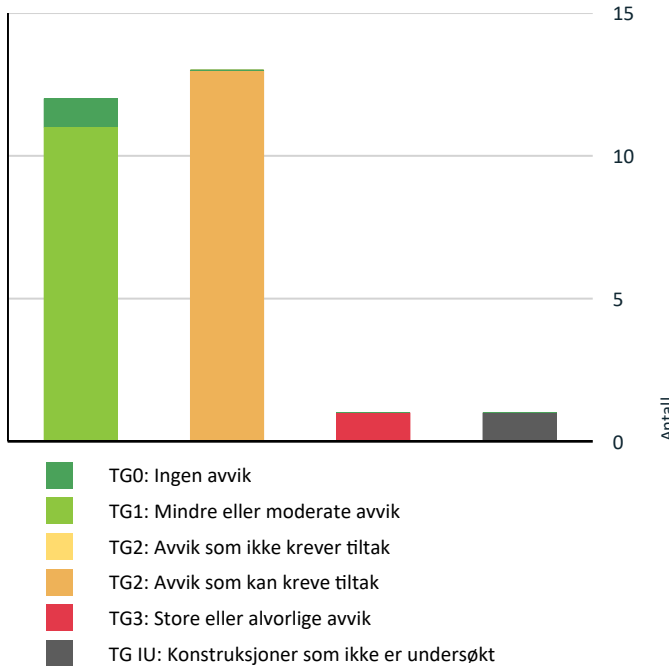
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Denne leiligheten er ombygget og utbygget med loftet, uten byggemelding. Det foreligger derfor ikke tegninger på dagens planløsning.

Det foreligger de opprinnelig byggetegningene.

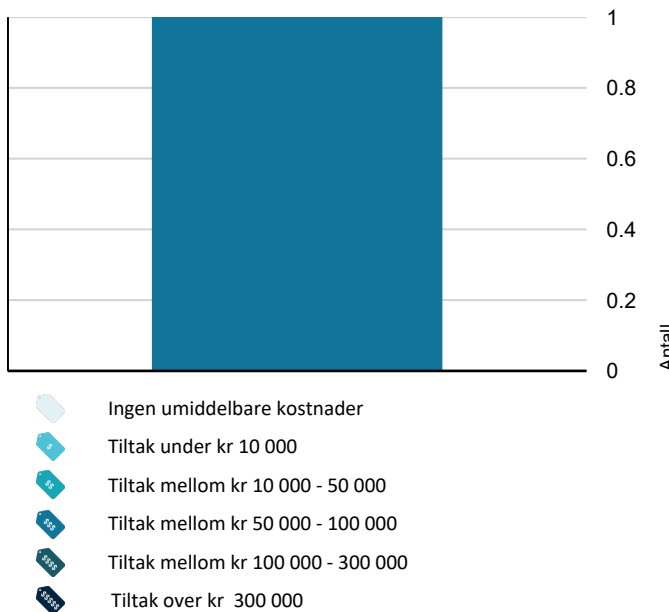
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Andelseilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etg. > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

### Utebod

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Uteplass/utebod [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
1922

## UTVENDIG

### Felles bygningsdeler

- Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
- Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens omsluttende vegger.
- Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, og felles tekniske installasjoner m.m.
- Rekkehus/lavblokk-bebyggelse oppført i ca. 1920.
- Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.
- Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.
- Yttervegger: Yttervegger i murverkskonstruksjon, utvendig forblendet med spekket/slemmet tegl.
- Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon teknet med takstein.
- Etasjeskillere: Tre-bjelkelag.
- Div. skjevheter i bygget/etasjeskillere, som må forventes i bygg fra denne tiden.
- Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
- Fra forretningsfører:  
Årsmeldingen i 2022 bemerker stort vedlikeholdsbehov for drenering rundt husene.  
Styret vil jobbe med dette de neste årene.  
Det vil også bli behov for utskifting av loftsvinduer etter hvert.  
Eiere oppfordres til å holde vinduene lukket når det regner og snør.  
Det forventes også vedlikeholdsbehov på trapper og rør i mange av husene.  
Styret er i 2022 allerede i gang med å trekke strømpner i flere av rørene.  
Det utføres radonmålinger jevnlig i borettslaget. I utvalgte leiligheter.  
For øvrig vises det til nyhetsbrev på lagets hjemmeside.
- Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste hos Byantikvaren i Oslo)
- Kjøper bør settes seg inne i selskapets vedtekter for opplysninger om vedlikeholdsansvar for eier og for selskapet.
- Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
- Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

### **Vinduer**

Loft: 2 nyere vinduer fra ca. 2014-2016. Ett vindu fra 1994/95.

2. etg. Vinduer fra ca. 1995.

Vinduer er 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Avviket gjelder vinduer fra 1990-tallet.

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.  
vinduene har normal brukslitasje. TG-2.

Konsekvens: Vinduer har begrenset levetid.

De gamle vinduene er ikke like tette mot trekk m.m. som nyere vinduer.

I følge husordensreglene bytter borettslaget vinduer og balkongdører etter behov, og det gjøres en vurdering på hvilke som skal byttes, og når.

# Tilstandsrapport

## TG-1 Dører

Entredør som malt fyllingsdør.  
Brannklassifisert dør.

For dører blir kun vesentlige feil/skader/slitasje beskrevet.  
Det kan derfor være mindre avvik som ikke blir beskrevet.

På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje. Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse på ca. 25 kvm., pluss areal til bod og foran bod.

## INNVENDIG

### Overflater

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet. Noe overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

## TG-1 Gulvoverflater

Loft: En-stavs eikeparkett. Fra 2013/14.

2. etg: En-stavs eikeparkett. Fliser i entre. Fra 2013/14.

Kommentar til mindre avvik som falle inn under TG-1: Antydning til noe knirk/gyng enkelte steder.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje i forhold til alder.  
Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

## TG-1 Veggoverflater

Loft: Malte og sparklede flater.

2. etg: Malte og sparklede flater, og malt panel.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje i forhold til alder.  
Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

## TG-1 Takoverflater

Loft: Malte flater. Skråhimlinger.

2. etg: Malt panel i himlinger.

Foruten bad og entre som har malte flater med innfelte downlights.

Det er ingen vesentlige avvik registrert ut over normal brukslitasje i forhold til alder.



# Tilstandsrapport

Overflater vurderes derfor til TG-1 i følge gjeldende instruks.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.  
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.  
I bygg som dette, og fra denne tiden, må man påregne skjevheter i etasjeskillere/gulv.

Loft: I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2,5 cm.

2. etg.: Høydeforskjell mellom gulv i entre og ett soverom er målt til ca. 25 mm.  
Høydeforskjell mellom gulv i entre og i bad, er målt til 19 cm.19 mellom bad og entre.

Konsekvens: Det er ingen byggetekniske konsekvenser for dette forholdet.  
Det er ikke umiddelbart behov for tiltak, og hva som evt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

## TG 2 Radon

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m<sup>3</sup>. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m<sup>3</sup>.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

Konsekvens: For høye Radonverdier kan være helseskadelig over tid.

## TG 1 Pipe og ildsted

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

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. utvendig på pipe, samt evt. forhold med selve ildsted.

Ildsted: Vedovn montert i stuen.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

## TG 2 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i trekonstruksjon.  
Malte trinn/vanger.  
Selve trappen vurderes til TG-1.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder manglende håndløper på vegg i trappeløp.

Konsekvens: For å oppfylle gjeldende sikkerhetskrav, må man montere håndløper.



Manglende håndløper.

## TG 1 Innvendige dører

Loft: Ingen innerdører.

2. etg: Det er montert hvite og formpressede innerdører. En skyvedør. Fra 2013/14.

På innvendige dører blir kun vesentlige feil/slitasje/skader beskrevet. Det kan derfor være mindre forhold, som ikke blir beskrevet. Ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje, og dører vurderes derfor til TG-1.

## TG 1 Garderobe

2. etg: Garderobeskap i ett soverom.

Garderobeskap med skyvedører i hovedsoverom.

## VÅTROM

### 2. ETG. > BAD

#### Generell

Badet ble oppusset og flislagt i regi av tidligere eier i 2013/14.

Det er fremvist en sluttrapport som sier: Rehabiliter baderom med dusj/dusjvegger, vask, toalett, bytte av sluk, nye rør, og avløp. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av f.eks. membranarbeider.

Befaringen blir utført med en visuell vurdering.

### 2. ETG. > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Keramiske fliser fra 2013/14.

# Tilstandsrapport

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder fliser i dusjsone.

Flere fliser ligger tett mot hverandre, og det er lite plass til fugemasse.

Det ser ut til å være enkelte mindre sprekker i disse flisfugene.

Det er ikke benyttet elastisk fugemasse i utvendig/innvendige skrå-hjørner. Deler av fugemassen har her falt ut.

Deler av flisarbeidene er noe ufagmessig utført.

Konsekvens: Flisene har stått i ca. 10 år, og det vil sannsynlig bli byggetekniske konsekvenser av dette foreholdet.

Fugemasse i hjørner har ingen tetthetsfunksjon. Avviket vil ha kosmetisk betydning.



Flisfuger.



Flisfuger

## 2. ETG. > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Keramiske fliser fra 2013/14.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at der noe hul-lyd/bom i enkelte gulvfliser.

Konsekvens: Dette avviket vil ikke påvirke badets tetthet, da gulvmembranen ligger under påstøp.

Man kan høre at det er noe hullid i enkelte fliser. Det er dårlig vedheft for flislim på disse flisene.

## 2. ETG. > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 50 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.

Er det synlig klemring i sluket: Ja.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran. Denne er synlig ved dørterskel.

Alder: Antatt fra 2013/14.

Type veggmembraner: Smøremembraner eller membranplater.

Alder: Antatt fra 2013/14.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Nei, det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder dusjvegger/bunnprofil:

Det er montert en tett bunnsokkel/profil på dusjvegger. Sluket er plassert inne i dusjonen. Med denne løsningen har badet utenfor dusjonen, ikke sluk.

Konsekvens: Hvis det blir en lekkasje i badet, vil ikke vann kunne renne til sluk, men bli stående mot dusjdør/dusjvegg. Membranen ved dør er høyere en denne bunnprofilen, så evt. lekkasjevann vil ikke renne ut i entreen.

Det skal bemerkes at det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av membranarbeider.



Tett bunnsokkel for dusj.

## 2. ETG. > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjnise med dusjdører i glass, veggmontert klosett, servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert innbygget klosett-sisterne for klosett.

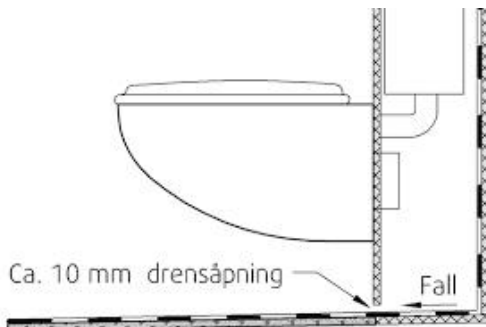
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

Dette gjøres normalt med en avrenningspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

I dette badet er dette ikke utført. TG-2.

Konsekvens: Evt. lekkasjer fra innbygget sisterne, vil ikke bli oppdaget.



Vanlig montering av vegghengt klosett.

## 2. ETG. > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

# Tilstandsrapport

Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på vegg mot naboileighet/trappeoppgang, og mot soverom. Denne veggen er i murkonstruksjon.

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

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

Det ble på befaringdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

## Vurdering av avvik:

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

## KJØKKEN

### LOFT > STUE/KJØKKEN

#### TG1 Overflater og innredning

IKEA kjøkkeninnredning med hvite/foilerte fronter, 6 fronter med glassfelt, lys under overskap.

Laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum.

Integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn med nedfelt koketopp, og integrert kjølfrys.

Kullfilterventilator.

Kjøkkeninnredningen ble montert av tidligere eier i 2013/14.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.

Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.

Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

### LOFT > STUE/KJØKKEN

#### TG1 Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken: Ja.

### LOFT > STUE/KJØKKEN

#### TG1 Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

### LOFT > STUE/KJØKKEN

#### TG2 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja. Kullfilterventilator.

Er det mulighet for forsert avtrekk fra kjøkken ved matlaging: Nei.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens:

I denne type leiligheter kan man kun benytte kullfilterventilatorer.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg. Fra 2013/14.

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg. Fra 2013/14.

Hvor er fordelerskap plassert: I bad over klosett.

Er det etablert avrenning fra fordelerskap og inn i bad: Nei.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert et rør i rør opplegg. Prinsippet er at hvis det blir en lekkasje på rør-opplegget, blir dette ført til fordelerskapet. Det skal her være ført et rør som går inn i badet. Evt. lekkasjer vil da bli synliggjort.

Konsekvens: I dette badet er dette ikke gjort. Det er en åpning i bunnen på skapet, men da vil lekkasjevann renne inn i innkassingen bak klosett. Og lekkasjer vil da være vanskelig å oppdage.

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.

Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.

Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.

Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens: Det er ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet.

Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.

I denne leiligheten er kjøkken flyttet opp på loftet, Det er sannsynlig et lufterør i pipen, men det er ikke etablert avtrekk.

Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. TG-2.

Det er montert en kullfilterventilator nedfelt i koketoppen.

Konsekvens: Manglende ventilasjon fra kjøkken, vil påvirke boligens innneklima.

Hvis man ønsker å etablere et avtrekk fra loftet, må man kontrollere om det er mulig å gjøre dette i luftpipen. Dette er ikke vurdert i denne rapporten.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 80 liter, fra 2010, montert i skap i stue.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Er det understøttelse under bunnplate i benkeskap: Den står på gulvet.

# Tilstandsrapport

Kontroller el-tilkobling: Stikkontakt.

Beredere som er under 20 år, blir vurdert til TG-1.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder manglende automatisk vannstopper.

Konsekvens: Hvis det blir en lekkasje fra berederen, kan dette være vanskelig å oppdage, og vannet vil ikke bli avstengt.

Det bemerkes også at dagens krav til el-tilkobling er strengere enn da denne berederen ble montert.

Etter dagens krav skal berederen være tilkoblet med en fast tilkobling, og ikke stikkontakt.

Det er ikke krav om å oppgradere dette forholdet til dagens krav, men det skal bemerkes i rapporten.

## TG 1 El-varme

Loft: Panelovn montert i stue. Vedovn.

2. etg: Elektriske panelovner.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

Merk: En kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.

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

Sikringskap plassert i entre.

Hovedsikringer:

Sikringer: Hovedsikringer plassert i felles-skap i kjeller

10 amp: 1 kurs.

15 amp: 6 kurser.

20 amp: 1 kurs.

Oppgraderinger: I følge tidligere egenerklæring er el-anlegget fornyet i 2013/14. Det er fremvist risikovurdering/sluttkontroll for dette. Det er ikke fremvist samsvarserklæring, men sannsynlig er denne blitt borte. Den blir normalt utfylt sammen med risikovurdering/sluttkontroll.

Det ble i 2015 utført enkelte mindre arbeider. Det er fremvist samsvarserklæring for dette.

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.  
**2013/14 i regi av tidligere eier.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Så langt det er kjent, er alle arbeider utført av fagpersoner.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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, jampør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

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

## Generell kommentar

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

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

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



Sikringsskap.

## 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.*

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

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

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

## UTEBOD

## UTVENDIG

### TG 3 Uteplass/utebod

Boligen har en uteplass i trekonstruksjon, samt en stor utebod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen/uteplassen er oppført i trekonstruksjon. Denne har skjevheter og bruks/værslittasje. Det er ikke montert rekkverk.

Uteboden har noe skjevheter, samt bruks/værslittasje. Ved forrige salg var det oppgitt at det kunne være noe fukt i bakveggen. Nåværende eier har ikke registrert dette, men utvendig tetting/beslagsløsninger bør kontrolleres.

Konsekvens: Oppgradering av utebod og uteplass anbefales. For å ivareta sikkerhetskrav, må man montrere rekkverk.

#### Konsekvens/tiltak

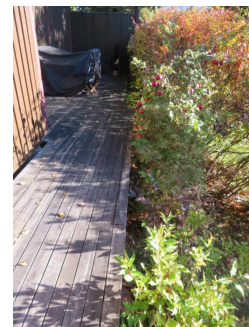
- Tiltak:

Kostnadsestimat er vanskelig å sette, da omfanget av hva som skal gjøres ikke er kjent. Dette er noe ny eier må vurdere. Nærmere kontroll/undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Uteplass.



Manglende rekkverk

# 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

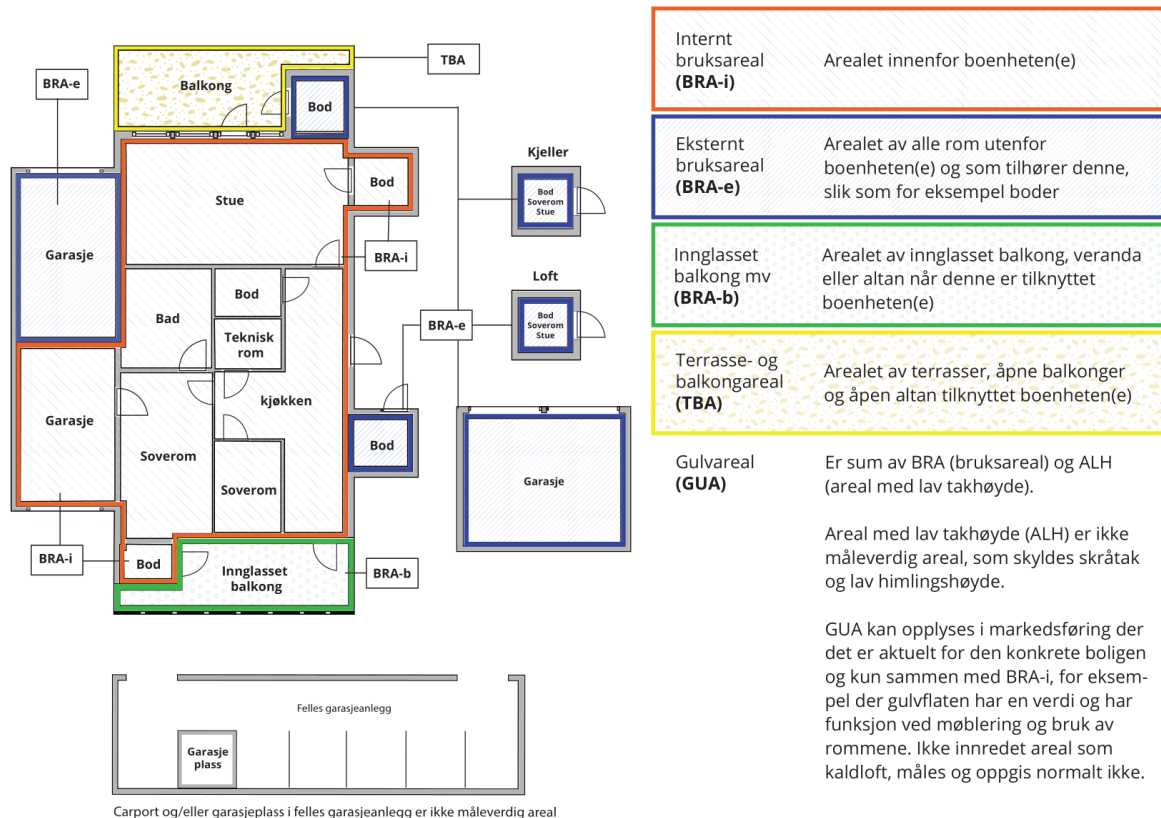
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	41			41		11	52
2. etg.	51			51			51
<b>SUM</b>	<b>92</b>					<b>11</b>	<b>103</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken		
2. etg.	Bad , Entré , Gang , 3 soverom		

### Kommentar

Takhøyde i 2. etg. er målt til ca. 270 cm.

Den gamle trappen opp til loftet, blir benyttet som en felles bod med naboen. Tilgang fra trappeoppgangen.

Rommene bruk på befaringsdagen er avgjørende for hva rommene benevnes/beskrives som i rapporten.

Det tas ved arealmåling ikke hensyn til hva rommene er byggemeldt til, eller om rommene kan være i strid med byggeforskriftene.

Byggeforskriftene og målreglene for oppmåling av rom, er ikke sammenfallende, og rom kan derfor være beskrevet som et oppholdsrom, selv om det ikke tilfredsstillende formelle krav til rom for varig opphold, f.eks. soverom, kontor m.m.

Denne leiligheten er vesentlig ombygget i forhold til opprinnelig planløsning. Loftet er innredet og slått sammen med 2. etg.

Disse arbeidene er ikke byggemeldt, eller godkjent.

Hvilke krav som kan bli stilt ved en evt. byggesøknad er ikke vurdert i denne rapporten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Denne leiligheten er ombygget og utbygget med loftet, uten byggemelding. Det foreligger derfor ikke tegninger på dagens planløsning.

Det foreligger de opprinnelige byggetegningene.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstillende dagens krav til branncelleinndeling.

Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utbygning av loftet er den samme som andre lofts utbygninger i selskapet.

Hvilke krav som kan bli stilt ved en evt. byggesøknad er ikke vurdert i denne rapporten.

## Utebod

## 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)		
Etasje		10		10	25
<b>SUM</b>		<b>10</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utebod	

### Kommentar

Tre-terrasse på ca. 25 kvm., pluss areal til bod og foran bod.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Andelsleilighet	92	0
Utebod	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2024	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Jostein Amlie	Rekvirent

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Aud Schønemanns vei 35

### Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
280/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	280	OB.F.	Sæbø Anita, Amlie Jostein

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
280

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

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

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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