

Tilstandsrapport

📍 Haralds vei 16, 0576 OSLO

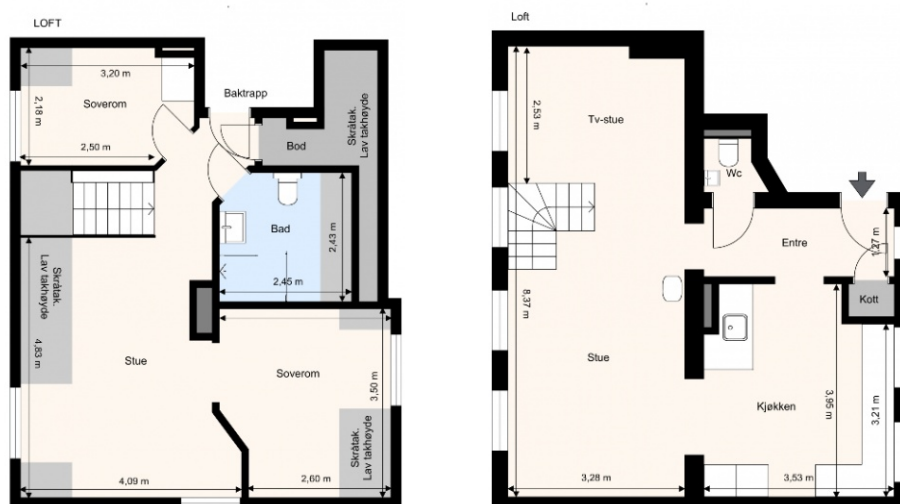
📖 OSLO kommune

gnr. 128, bnr. 48

Andelsnummer 288

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²

Rune Kristiansen Takst AS
Haralds vei 16. Leil. nr: 288. Oppdrag 25048



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 målereglene.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Befaringsdato: 28.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 15641-25048

Referansenummer: WM5120

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Takstingenør: Rune Kristiansen

Vår ref:



NITO

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

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

! 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

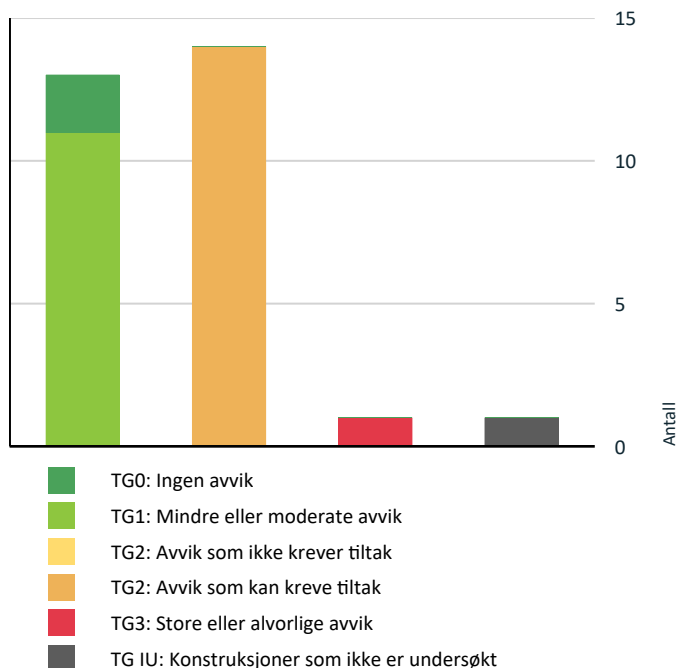
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

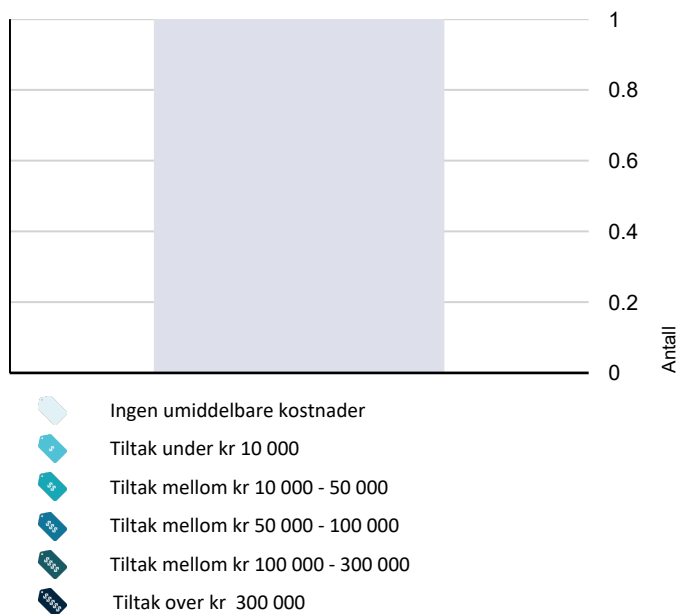
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Våtrom > Loft > bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

! Spesialrom > 2. etg. > toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1922

Tilbygg / modernisering

1997 Ombygging Søknad og godkjenning innsendt i 1997. Ferdigattest utstedt i 2007. 1997 er lagt til grunn for årstall for arbeidene.

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

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

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

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

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

-Fundamentering: Antatt fundamentert til faste masser.

-Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.

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

-Yttertak: Valmtak i trekonstruksjon tekket 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 strømpes 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.

TGIU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon fra byggeåret.

Loftet ble innredet i regi av en tidligere eier i ca. 1997.

Det skal gjøre en vurdering av takkonstruksjonens oppbygning.

Loftet ble utbygget i regi av en tidligere eier, i ca. 1997.

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

Forholdet blir da vurdert med TGIU.

Kommentar:

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

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

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

Tilstandsrapport



Gjennomføring for takbjelker

TG 2 Vinduer

Loft: : Vinduer fra 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.
Ett vindu er byttet i 2018, i regi av borettslaget.

3. etg: : Vinduer fra ca. 1995 med 2-lags isolerglass + ett lags glass med sprosser, koblede ytter-rammer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Vinduene i 3. etg. er nå ca. 30 år.

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

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

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

Ett vindu på loftet er byttet.

TG 2 Dører

Boligen har to stk. inngangsdører. En i 2. etg. og en på loft.

Begge dørene er malte fyllingsdører som er brannklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har noe brukslitasje, som er normalt ut i fra alder. De vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens på dørene, og avvikene vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i hagedelen.

Ingen vesentlige avvik registrert, ut over normal brukslitasje.

Den vurderes derfor til TG-1.

INNENDIG

TG 2 Gulvoverflater

Loft: Furugulv.

2. etg. Originale tregulv. Malte tregulv.

Fliser i entre og wc.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Loft: Det er registrert stedvis noe "gyng" i gulv. Dette er i hovedsak i område utenfor dør til bad/bod.

1. etg: Det er noe knirk registrert, og tregulvene har noe brukslitasje, som vil være naturlig for gulv som er over 100 år.

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

TG 1 Takoverflater

Loft: Malt panel.

Eldre og innfelte downlights over vinduer.

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

Plastfolie/diffusjons-sperre er derfor ikke vurdert/kontrollert.

Det skal bemerkes at downlights inn mot kalde soner, f.eks. tak, er å anse som en risiko-konstruksjon hvis utførelse ikke er riktig utført.)

2. etg. Malt panel.

Innfelte downlights i tak i entre, tv-stue og wc.

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

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

Noe overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Veggoverflater

Loft: Malte flater. Malt panel.

2. etg. Malt panel. Tapet. Malte flater.

På innvendige overflater blir kun vesentlige feil/slitasje/skader vurdert. Det kan derfor være mindre forhold/normal brukslitasje, som ikke blir beskrevet.

Overflater har kun normal brukslitasje og blir derfor vurdert til TG-1.

Noe overflateoppussing kan alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det blir kontrollert for skjevhet i etasjeskillere:

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

Loft:

Stue: 1,5-2 cm. skjevhet inne i rommet.

Soverom 2: Under 1,5 cm. skjevhet inne i rommet.

2. etg.

Stue: 4 cm. skjevhet inne i rommet.

Kjøkken: 2 cm. skjevhet inne i rommet.

Høydeforskjell på gulv i entre, i forhold til gulv i entre og stue.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det settes: Ingen umiddelbar kostnad. Dette betyr ikke at utbedringer ikke koster noe, men forholdene er ikke noe som må utbedres.

Hva som evt. skal gjøres av tiltak, må vurderes av ny eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Radon

Selger opplyser at det ble lagt radon-sperre i kjeller, da underliggende leilighet/kjeller ble utbygget.

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

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

Pipe

Det ble i 2022 utført tilsynskontroll av fyrings-anlegget.

Det ble da ikke avdekket avvik.

I følge NS 3600, skal slike rapporter legges til grunn for vurderingen.

Piper er rehabilitert av borettslaget i 2013/14.

TG 1 Ildsted

Ildsted: Vedovn i stuen.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig vangetrapp i malt utførelse. Tre- trinn.

Kommentar til mindre avvik som faller inn under TG-1: I nedre del av trappen, er det et lite område ved vindu, som ikke har håndløper. Trappen har kun normal brukslitasje på overflater, og vurderes derfor til TG-1.



Trapp.

TG 2 Innvendige dører

Loft: Furu fyllingsdører som er oppmalt.

Det er ikke montert dør i åpning inn til hovedsoverom.

2. etg. Eldre/original fyllingsdør til wc og kott.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innerdørene i 2. etg. er fra byggeåret, og har normal brukslitasje på dører/karmer/hengsler, ut i fra alder.

Konsekvens: Det er ingen vesentlige konsekvenser for dette. Hva som evt. skal gjøre må vurderes av ny eier.

TG 1 Garderobe

Loft: Garderobeløsning i hovedsoverom. Garderobeskap i det lille soverommet.

Tilstandsrapport

2. etg. Kott i entre.

Bærende konstruksjoner

I vegg mellom stue og kjøkken, er åpningen i veggen utvidet.
Dette er en bære-vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngrep i en bærevegg er normalt et søknadspliktig tiltak. Selv om det kun er en mindre utvidelse.
I dette tilfellet er det ikke innsendt søknad for dette forholdet.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig byggeteknisk konsekvens, da det over dette område er leilighetens loft.
Men forholdet skal bemerkes i rapporten.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Badet ble oppusset i 2015.
Det er fremvist dokumentasjon på arbeidene i badet.

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

Himling: Malte flater med innfelte downlights.
(Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.
Plastfolie/diffusjons-sperre er derfor ikke vurdert/kontrollert.
Det skal bemerkes at downlights inn mot kalde soner, f.eks. tak, er å anse som en risiko-konstruksjon hvis utførelse ikke er riktig utført.)

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

LOFT > BAD

Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

LOFT > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja, nedsenket dusjsone .
Er det fall på gulv for øvrig: Ja, det er fall mot sluket i dusjen. Lekkasjevann vil renne til sluk.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 35 mm.

Sluk: Hovedsluk ved siden av klosett. I tillegg rennesluk langs vegg i dusjsone.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Sveiset banemembran.
Alder: 2015.

Type veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.

Tilstandsrapport

Alder: 2015.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse av membranarbeider: Ja.

LOFT > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med dusjvegger i glass, veggmontert klosett, servant/servantskap, speilskap, og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterner og mulighet for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

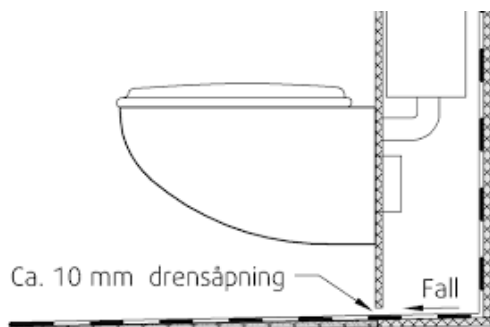
Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

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

I tillegg skal innkassingen være innvendig fuktsikret.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre evt. lekkasje fra denne innebygde sisternen.

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



Normal løsning med innbygget klosett-sisterner.

LOFT > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj.

På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

KJØKKEN

2. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken: IKEA kjøkkeninnredning.

Alder: Fra 2018.

Fronter: Malte fronter. Selger opplyser: Spesialtilpassede fronter fra Järfalla Kök.

Benkeplate: Marmor benkeplate.

Oppvaskkum: Underlimt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer: Oppvaskmaskin. Kjøleskap.

Kullfilterventilator.

Kjøkkeninnredningen totalt sett vurderes til TG-1.

Kommentar til mindre/moderate avvik som faller inn under TG-1: Front til innbygget kjøleskap, er ikke festet til kjøleskap-døren.

Tilstandsrapport

2. ETG. > KJØKKEN

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

2. ETG. > KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Ja.

Kommentar: Komfyrvakten er plassert på vegg ved siden av stekeovnen.
Normalt er det anbefalt at denne er plassert over koke-område.
Nærmere kontroll av dette forholdet anbefales.

2. ETG. > KJØKKEN

Automatisk vannstopper

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett sjekkpunkt i rapporten er å kontrollere om det er montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner i kjøkken.
En automatisk vannstopper vil stenge vannet hvis det blir en lekkasje.
Da dette kjøkkenet ble montert var det krav om å montere en slik automatisk vannstopper.

Dette er ikke gjort i dette kjøkkenet.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje vil vannet ikke bli automatisk avstengt.
Det anbefales at dette ettermonteres.

SPESIALROM

2. ETG. > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Vegger: Malte flater, og mosaikk-fliser.

Gulv: Fliser.

Sanitærutstyr: Vegghengt klosett. Servant uten overløp.

Rør-opplegg: Åpne og forkrommede rør. Tilkoblet inn i innkassing.

Er det etablert avrennings-spalte i innkassing for klosettsisterne: Nei.
Er det montert automatisk vannstopper i rommet: Nei.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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 avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen. Det forutsettes da at innkassingen er innvendig fuksikret.

Det er montert en liten servant uten overløp.

Det vil i et rom med vanninstallasjoner være krav om å montere en automatisk vannstopper.

Konsekvens: I dette rommet er dette ikke utført, og evt. lekkasje fra klosettsisternen, eller hvis servanten renner over, vil da ikke bli oppdaget/stoppet. Dette anbefales ettermontert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:

Rør-opplegg bad: Rør i rør. Synlige og åpne rør i rør-opplegg inne i vegg i bod på loft.

Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør.

Rør-opplegg wc: Forkrommede vann-rør. tilkoblet inne i innkassing.

Hvor er fordelerskap plassert: På bod på loft.

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

Er det kursoversikt i fordelerskapet: Kurser er merket.

Kommentar til mindre avvik: Det er ikke montert sprutsikring i skapet, med to løststående plater i plexi-glass.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: Bak kjøkkenbenk.

Er hovedstoppekran funksjonstestet: nei. Den er vanskelig tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stoppekran: Det skal vurderes om stoppekranen er lett tilgjengelig:

Den er plassert bak kjøkkeninnredningen, med begrenset adkomst fra enden av innredningen.

Konsekvens: Hvis man ikke kommer til stoppekranene for stenging av vannet ved en evt. lekkasje fra rør-opplegget, kan det føre til bygningskade.

Rør i rør opplegg i kjøkkenbenk. Vare-rør er ikke tettet i enden.

Forholdet bør kontrolleres nærmere, og det anbefales også at det monteres en automatisk vannstopper i kjøkkenet.



Stoppekran bak kjøkkeninnredning.



Fordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Det er dels avløps-rør i plast, dels i støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vurdering gjøres ut i fra alder.
Mer en halvparten av forventet brukstid for de gamle avløps-rørene er oppbrukt.
Forholdet vurderes til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen vesentlig konsekvens, da det ikke er opplyst/registrert lekkasjer.
Man må være klar over avløpets alder.

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Spalteventiler i vinduer for tilluft i leiligheten.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det avtrekksventil fra wc: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad og wc: Nei, ikke i bad.

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: 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 luftejakt/kanal, ut over yttertak.

Pipen i byggene har et pipeløp for lufting, og ett pipeløp for røyk.

I denne leiligheten er ventilen til avtrekkskanalen/luftepipen fra kjøkken, blendet/tettet.

Vurdering i NS 3600:

Ingen ventilasjon bortsett fra åpningsbart vindu. TG-2.

Ikke tilfredsstillende forsert avtrekk. TG-2.

Konsekvens: Uten permanent avtrekk fra kjøkkenet, kan dette påvirke leilighetens luftutskiftning/ventilasjon.

Bad skal ha permanent avtrekk.

I denne leiligheten er det montert en avtrekkskanal fra badet, ført ut igjennom taket.

Det er montert en elektrisk styrt vifte.

For å ivareta avtrekk fra badet, og lofts-etasje, må denne ventilen være i permanent drift.

Er det etablert luftespalte i dør til bad: Nei.

Det skal være en luftespalte i døren for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra etasje.

Konsekvens: Manglende luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

Det bør etableres luftespalte i dør til bad.

Tilstandsrapport



Avtrekk fra bad, ført ut igjennom takkonstruksjon.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder alder: Fra 2011.

Plassering: I bod på loft.

Er det automatisk vannstopper ved berederen: Nei.

Kontroller el-tilkobling:

Berederen er tilkoblet med stikkontakt.

Etter dagens krav skal det være fast tilkobling for berederen. Forholdet har ikke tilbakevirkende kraft, men blir kommentert i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er fra 2011, og er nå ca. 14 år.

Avviket gjelder:

Det er ikke montert automatisk vannstopper ved denne berederen.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasjevann fra berederen vil vannet ikke bli avstengt, med fare for bygningsskade.

El-varme

Loft: Gulvvarme i ett soverom. Regulator-knapp mangler.

Elektrisk gulvvarme i bad.

2. etg. Elektrisk gulvvarme i entre og wc.

Panelovn i stue.

Ingen vesentlige avvik registrert. Det er ikke opplyst at det er avvik/feil på gulvvarmen.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i

Hovedsikringer:

Sikringer:

10 amp:

13 amp:

15 amp:

16 amp:

Tilstandsrapport

20 amp:

Det er fremvist følgende samsvarserklæringer:
For el-arbeider med bad 2015.
Sjekk av varmekabel 2018.
El-arbeider med kjøkken i 2018/19.

Selger opplyser: Det ble utfør stikkprøve-kontroll av det elektriske anlegget i 2018/2019.
Det var da i følge selger ingen avvik.

For tidligere el-arbeider i boligen, er det ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
Arbeider med bad fra 2015. Arbeider med kjøkken m.m. i 2018/19.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Alle arbeider i selgers eiertid er utført av fagpersoner.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det er fremvist følgende samsvarserklæringer:
For el-arbeider med bad 2015.
Sjekk av varmekabel 2018.
El-arbeider med kjøkken i 2018/19.
For tidligere el-arbeider i boligen, er det ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon.
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?
Ja Det ble utfør stikkprøve-kontroll av det elektriske anlegget i 2018/2019.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da jeg som 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

Tilstandsrapport

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.

Det er fremvist følgende samsvarserklæringer:

For el-arbeider med bad 2015.

Sjekk av varmekabel 2018.

El-arbeider med kjøkken i 2018/19.

For tidligere el-arbeider i boligen, er det ikke fremvist samsvarserklæringer/dokumentasjon. Dette utløser TG-2 i rapporten.

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. Dette anbefales selv om det i 2019 ble utført en stikkprøvekontroll av el-anlegget.

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

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

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

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

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

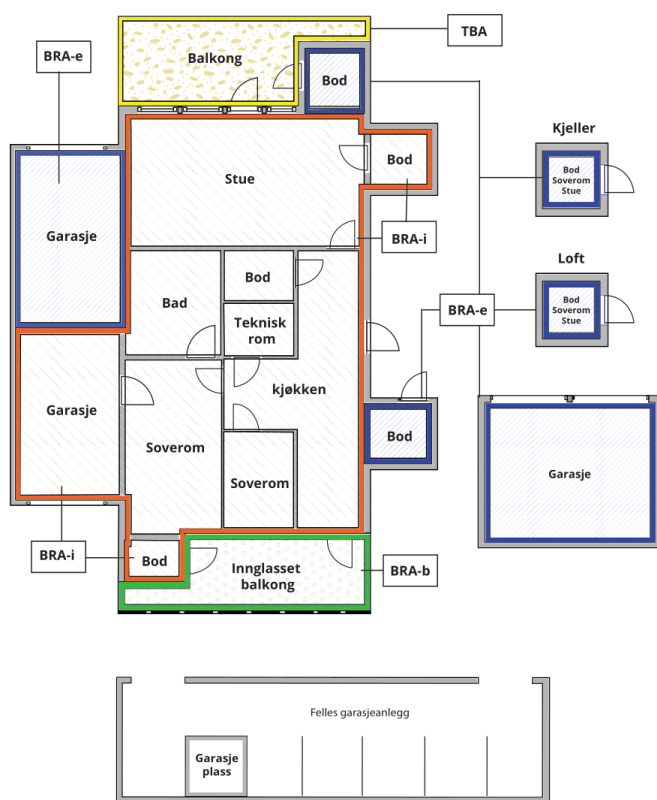
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	41			41		12	53
2. etg.	50			50			50
Ute					15		
SUM	91				15	12	103
SUM BRA	91						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue, soverom 1, soverom 2, bad, bod		
2. etg.	Kjøkken, toalettrom, entré, stue/tv-stue, kott		
Ute			

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 270 cm.

Loftet har et totalt gulvareal på ca. 53 kvm, uten hensyn til skråtak m.m.
Målbart areal er ca. 41 kvm. BRAi.

Lovlighet

Byggetegninger

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bebyggelse med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten. Inne i bod på loftet er det lagt sponplater på gulv. Om det er gjort brannsikrings-tiltak under sponplatene, er ikke mulig å kontrollere.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I følge godkjenningen for lofts utbygningen, skal det være montert Parat rømnings-line ved vinduer. Dette var ikke montert på befaringsdagen. Forholdet bør kontrolleres nærmere.

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	89	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Håkon Olaf Sundet og Mia Bjar	Rekvirent

Matrikkeldata

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

Adresse

Haralds vei 16

Hjemmelshaver

Oslo Kommune, Lille Tøyen Hageby Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
288/LILLE TØYEN HAGEBY BORETTSLAG	953130750	288	OBF	Sundet Håkon Olaf, Bjar Mia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

288

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
Eiendomsverdi.no		Div. opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

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

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

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

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

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

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

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

området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

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

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

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

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Forutsetninger

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om